



HSB Brf Lugnet i Malmö

**ÅRSREDOVISNING
2008-01-01 – 2008-12-31**

Kallelse

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Lugnet kallas härmed till ordinarie föreningsstämma torsdagen den 12 mars kl. 18.30

Lokal: Quality Hotel Konserthuset ingång Amiralsgatan 19.

STYRELSEN

Dagordning

1. Val av ordförande för stämman
2. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
3. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
4. Fastställande av dagordningen
5. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
6. Fråga om kallelse behörigen skett
7. Styrelsens årsredovisning
8. Revisorernas berättelse
9. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
10. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen.
11. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
12. Fråga om arvode till styrelse och revisorer, samt eventuella övriga arvoden.
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter samt rapport om utsedd HSB-ledamot i styrelsen.
14. Val av revisorer och suppleanter
15. Val av valberedning
16. Val av HSB-fullmäktige jämte suppleant till HSB
17. Beslut om införande av individuell varmvattenmätning
18. Avslutning
19. Övriga frågor

Årsredovisning

för

HSB: Bostadsrättsförening Lugnet i Malmö.

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2008-01-01—2008-12-31.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna Lärkan 8 och 9 vilka innehåller

225 st lägenheter, 10 st lokaler.

I fastigheten finns 5 bostadshus med tillsammans 15 trapphus med adresserna Lugna gatan 1 - 47

Antal garageplatser som hyrs ut uppgår till 178 st och inga p-platser finns.

Föreningens 225 st bostäder fördelar sig enligt följande:

49 st 2 rok

54 st 3 rok

84 st 4 rok

38 st 5 rok

Föreningens byggnader färdigställdes år 1977 - 78

Total lägenhetsyta 22468 kvm samt total lokalyta 1984 kvm.

Medellägenhetsyta 99,8 kvm.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 6 mars 2008 på Quality Hotel.

Närvarande var 83 st

varav 64 röstberättigade medlemmar.

Före mötet serverades det kaffe med kanelbulle.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Olle Strand
Vice ordförande	Rolf Nilsson
Sekreterare	Allan Wannerholt
Ledamot	Tommy Jörme
Utsedd av HSB	Ingalill Tillgren
Suppleant	Ingemar Nilsson
Suppleant	Jerry Rosengren
Suppleant	Birgitta Ingvarsson (Studieorganisatör)

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Olle Strand, Allan Wannerholt och suppleanter Birgitta Ingvarsson och Jerry Rosengren..

Styrelsen har under året hållit 7 st sammanträden. Utöver dessa har ett flertal informella möten hållits där styrelsen snabbt kan förankra beslut och ställningstagande.

Firmatecknare, två i förening

Tommy Jörme, Rolf Nilsson, Olle Strand och Allan Wannerholt har under året fungerat som firmatecknare.

Revisorer

Vladimir Ponjavic, (slutat pga avflyttning och ersatts av Karin Axelsson undre hösten 2008) och Ulf Magnusson har under året varit ordinarie revisorer, Karin Axelsson och Ulla Karlsson som revisorsuppleanter samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Curt Lundquist (sammankallande) Majbritt Körner och Gunn Wahlquist.

Representanter i HSB Malmö Fullmäktig

Olle Strand med Rolf Nilsson som ersättare.

Vicevärd

Krister Andersson har varit heltidsanställd husvärd.

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelser

Vid årets slut var 297 st.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Antalet lägenhetsöverlåtelser har under året varit 20 st.

Väsentliga händelser under året

Ombyggnad och underhållsplan

Byte av stamventiler i våra källare har utförts under våren. Dessa är bättre märkta vilket underlättar vid de tillfällen man behöver stänga av vattnet.

Ommålning av hissdörrar har genomförts under våren i våra trapphus.

Nya tvättmaskiner har installerats i hus 7 och 8. Maskinerna är moderna och tillhör marknads mest energisnåla maskiner.

Porttelefonsystemet skulle enligt underhållsplanen bytas eller renoveras under året. Vid ett informationsmöte framkom ett tydligt intresse att installera ett system, där det ingår kamera från såväl grind som trappentré. Detta innebär att man kan se vem det är som ringer på vid grinden eller vid trappentrén innan man släpper in någon. Dessutom kommer den årliga kostnaden för grindtelefonerna att bortfalla vilket betyder ca 20000 kr årligen.

Betongarbete på våra fasader samt riktning och reparation av våra järngrindar har utförts efter påpekanden i den årliga besiktningen 2007.

Utbyte av fläktar i garagen, som styr ventilationen i badrum, toaletter och klädkammare, har utförts under året. De nya fläktarna har automatisk ventilationsreglering vilket medför jämnare ventilation i våra toaletter och garderober. Den nya utrustningen är mera energisnåla och lättservade.

Reviderad underhållsplan är fastställd och godkänd av styrelsen. Det konstaterades att vi ligger väl framme i vårt underhåll och många stora arbeten är gjorda de senaste fem åren.

Vi har gett uppdraget att genomföra den **obligatoriska energideklaration** till HSB-Malmö. Deklarationen är inte genomförd under 2008 pga tidbrist hos företaget som åtagit sig jobbet, men man har utverkat dispens för att kunna utföra arbetet under 2009.

Årets löpande underhåll

Polletter till våra tvättstugor har under året tagits ur bruk p.g.a. vandalisering av våra tvättautomater med dyra kostnader för reparation varje gång. I stället kommer tvättning att ske med ett elektroniskt system mot beräknad och i förväg betald årsavgift.

Betalning för tvätttider kommer framöver att erläggas årligen via din vanliga "tagg". För de som önskar tvätta 1 gång per månad betalas 150 kr/år och för de som önskar tvätta oftare betalas 300 kr/år. Registrering och betalning sker hos vår husvärd

Belysningen i garaget och källare har ändrats till ny armatur med automatisk tändning och släckning vid passage. Kostnaden för belysningsenergin kommer att halveras för aktuella belysningar.

Föreningen har nu fått protokollet från den OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) som gjorts tidigare i år. En del lägenheter har uppvisat värden som avviker från de rekommenderade mätvärdena.

Justering av ventilation i våra lägenheter har efter påpekanden i OVK påbörjats och kommer att slutföras så snart alla fläktar i garaget är bytta.

Garageporten vid nedfarten skall bytas ut. Den har skadats ett antal gånger pga fordon som kört in i porten som gett skador som är svåra att reparera som i sin tur har orsakat många falsklarm till vårt vaktbolag.

Hissar, garageportar och brandlarm, har besiktigats och fått godkännande.

Aktiviteter

Informationsmötena den 23 och 28 januari besöktes av 127 medlemmar fördelade på 97 hushåll. Bl.a. framkom att ambulanspersonal klagat på svårigheter att komma in via våra större grindar vid utryckning hit. Detta är något märkligt, eftersom Räddningstjänsten ålagt oss att förse grindarna med deras egna hänglås just för att de enkelt skall komma in till våra fastigheter.

Det framkom flera goda förslag inom olika områden, som styrelsen tar åt sig och skall beakta vid kommande styrelsemöte.

Informationsplatser i våra entréer och i hissar har permanentats på ett enkelt sätt efter förslag från en av våra medlemmar. Avsikten är att på dessa fasta platser skall enskilda medlemmar kunna sätta upp meddelande till andra medlemmar i trappan om t.ex. fester, väsen vid renoveringar m.m. Även våra fritidsklubbar skall använda dessa platser för information om sina verksamheter och givetvis även meddelanden från vår husvärd kommer att sättas upp där.

Våra info-möten 25 och 27 november besöktes av 129 medlemmar. Det visades stort intresse för de frågor som angetts på dagordningen och många synpunkter kom till uttryck.

Takvåningsprojektet har strandat på att en klar majoritet vid info-mötena uttryckte sitt svaga intresse för detta projekt, varför styrelsen ej driver denna fråga vidare.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 5 % den 1 januari 2008. Garage hyran höjdes med 180 kr till 400 kr per plats

Orsaken till höjningen är en kraftigt höjd tomträttsavgäld. Den nya tomträtts avgälden gäller från 2009-01-01 och i tio år framåt.

Årlig stadgeenlig besiktning

Årlig besiktning har genomförts den 7 oktober 2008. Förra årets påpekande har åtgärdats. Den professionelle besiktningsmannen gav föreningen beröm för sitt underhåll av fastigheten. Trots det hade vi en del slitage, främst gällande fasaden, där vi tar in en sakkunnig entreprenör för att kontrollera/åtgärda de påpekande som gjorts.

Förväntad framtida utveckling

Ombyggnad och underhållsplan

Det finns det inga stora underhållsåtgärder inplanerade för år 2009. Vi kommer att under det kommande året utreda alternativ för besparingar och åtgärder inom energiområdet.

Ekonomi

Vi ser fram emot ett år där resultatet kan bli sådär eftersom vi för första året drabbas av den höjda tomträttsavgälden. Alla besparingar och effektiviseringar måste eftersökas och genomföras för att vi skall ha en ekonomi i balans. Med lite hjälp av ekonomiska åtgärder som myndigheterna genomför (räntesänkning) så kan året bli ganska bra.

Likviditetsmässigt blir 2009 ett bra år eftersom vi inte kommer att ha så mycket planerat underhåll under 2009.

Årsavgifter

För 2009 planerar vi ingen avgiftshöjning. Vi skall omsätta ett stort lån i mitten av 2009. Har vi tur med ränteläget vid den tidpunkten behövs ingen avgiftshöjning. Annars kan vi tvingas att:

För att fullt ut täcka den högre tomträttsavgälden kan vi tvingas höja avgiften 2010-01-01.

För att ta igen hela kostnadsökningen kan höjningen bli mellan 2-4 %.

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Femårigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2008	2007	2006	2005	2004
Nettoomsättning	14 471	12 795	12 788	12 778	12 813
Rörelsens kostnader	-10 723	-9 272	-7 586	-13 375	-9 543
Finansiella poster, netto	-3 303	-3 240	-3 335	-3 340	-3 331
Jämförelsestörande poster	0	0	669		
Årets resultat	445	283	2 536	-3 937	-61
Likvida medel & fin. placeringar	3 934	6 614	5 132	2 237	5 271
Skulder till kreditinstitut	46 162	49 236	49 286	49 337	49 387
Fond för yttre underhåll	3 546	3 170	1 782	3 882	3 741
Balansomslutning	62 460	64 992	64 228	62 400	66 191
Fastighetens taxeringsvärde	266 422	266 422	165 609	165 609	165 609

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	2 106 491
Årets resultat	445 092
Summa	2 551 583

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-3 410 290
Överföring till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	1 902 000
Balanseras i ny räkning	4 059 873
Summa	2 551 583

Förslaget innebär:

Balanserat resultat ökar med	1 953 382
Fond för yttre underhåll minskar med	1 508 290

jämfört med föregående år.

Styrelsens slutord

Det är glädjande att så många uttrycker att man trivs med att bo i vår Bostadsrättsförening. Vi ser gärna att flera går med i några av våra fritidsaktiviteter. Det stärker samhörigheten och ökar tryggheten i boendet.

Tänk på att vi **tillsammans äger** en fastighet som har ett taxeringsvärde på 266 miljoner kr. För de som vill ha flera detaljer om Brf Lugnet besök gärna vår hemsida. www.brflugnet.se

Styrelsen vill slutligen tacka för det gångna verksamhetsåret samt det förtroende som visats.

Resultaträkning	Not	2008-01-01 -2008-12-31	2007-01-01 -2007-12-31
Nettoomsättning			
Nettoomsättning	1	14 471 048	12 794 759
Summa nettoomsättning		14 471 048	12 794 759
Rörelsens kostnader			
Drift	2,3,4	-5 815 331	-6 407 103
Löpande underhåll / reparationer	5	-532 754	-423 170
Periodiskt underhåll	6	-3 464 731	-1 526 415
Avskrivningar	7	-910 000	-915 000
Summa rörelsens kostnader		-10 722 816	-9 271 688
Bruttoresultat		3 748 232	3 523 071
Finansiella poster			
Ränteintäkter		210 931	173 675
Räntekostnader		-2 508 011	-2 407 335
Tomträttsavgäld	8	-1 006 060	-1 006 060
Summa finansiella poster		-3 303 140	-3 239 720
Resultat efter finansiella poster		445 092	283 351
Årets resultat		445 092	283 351

Balansräkning	Not	2008-12-31	2007-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	56 710 956	57 620 956
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	10	700	700
Summa anläggningstillgångar		56 711 656	57 621 656
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto i HSB Malmö		332 316	3 575 792
Kundfordringar		2 050	0
Skattefordringar	11	0	31 417
Övriga kortfristiga fordringar	11	370 665	22 571
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	1 441 825	702 155
Summa kortfristiga fordringar		2 146 856	4 331 935
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Bunden placering	13	0	2 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Handkassa		49 326	13 431
Bank		3 552 077	1 024 485
Summa kassa och bank		3 601 403	1 037 916
Summa omsättningstillgångar		5 748 259	7 369 851
SUMMA TILLGÅNGAR		62 459 915	64 991 507

Balansräkning	Not	2008-12-31	2007-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		8 507 900	8 507 900
Fond för yttre underhåll		3 545 643	3 170 058
Summa bundet eget kapital		12 053 543	11 677 958
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 106 491	2 198 725
Årets resultat		445 092	283 351
Summa fritt eget kapital		2 551 583	2 482 076
Summa eget kapital		14 605 126	14 160 034
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	46 161 700	49 186 700
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld	15	0	50 000
Leverantörsskulder		500 533	483 509
Fond för inre underhåll	16	286 010	302 307
Övriga kortfristiga skulder		100 986	128 129
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	805 560	680 828
Summa kortfristiga skulder		1 693 089	1 644 773
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 459 915	64 991 507
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Pantbrev i fastighet		61 655 000	61 655 000
Ansvarsförbindelser			
	18		
HSB Malmö		440	490
Fastigo		12 646	6 057
		13 086	6 547

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Redovisningsprinciper

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 52 014 868 kr. Underskottet har detta räkenskapsår minskat med 208 604 kr.

Noter

1 Nettoomsättning

	2008	2007
Årsavgifter bostäder	11 710 500	11 148 757
Årsavgifter lokaler	965 232	919 260
Hysesintäkter lokaler	168 400	165 744
Hysesintäkter garage	832 500	476 820
Hysesintäkter övriga objekt	17 550	17 530
Övriga intäkter	80 514	66 648
Övriga ersättningar/intäkter	696 352	0
	14 471 048	12 794 759

2 Drift

	2008	2007
Elavgift	407 950	422 206
Uppvärmning	1 903 067	1 814 479
Vatten	487 026	487 435
Renhållning	532 465	590 336
Fastighetsförsäkringar	110 129	132 424
Bevakningskostnader	55 400	36 132
Brandlarmkostnader	0	30 549
Kabel-TV	116 395	150 610
Fastighetsskatt *	164 220	772 220
Kommunal fastighetsavgift	270 000	0
Teknisk förvaltning	9 069	0
Städ grundavtal	25 319	116 512
Trädgårdsskötsel grundavtal	75 456	27 685
Förbrukningsmaterial till fastighetssköt	1 640	3 250
Reparation/underhåll av maskiner och for	6 403	13 607
Drivmedel fordon och maskiner	1 325	5 547
Försäkring och skatt fordon	483	520
Obligatoriska besiktningkostnader	4 574	4 393
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	113 313	0
Hissbesiktning	0	14 062
Serviceavtal	12 750	85 038
Snörenhållning	0	34 413
Datautrustning och programvara	10 060	9 389
Korttidsinventarier	-10 153	-5 500
Förbrukningsmaterial	0	1 050
Arbetskläder/skyddsmaterial	4 762	9 017
Bil- och traktorkostnader	36 939	0
Revisionsarvoden BoRevision AB	13 090	15 875
Kostnad för gemensamhetsanläggning	12 774	0
Administrativ förvaltning, HSB Malmö	183 998	177 441
Kostnad för förvaltning	0	68 750
Underhållsplan	10 369	2 700
Bojour	108 695	30 738
Konsultarvoden	12 975	0
Pantbrev	5 420	4 910
Medlemsavgift HSB	0	60 875
Löner, ersättningar och soc avgifter (se not 3)	815 459	831 867
Uttagsskatt	174 661	145 870
Utbildning	1 200	15 400
Kreditupplysning	2 927	1 464
Övriga försäljningskostnader	2 255	0
Kontorsmateriel och trycksaker	10 111	21 165
Tele och post	1 952	6 660
Telefon	9 585	11 461

Telefon i hiss och port	7 606	8 093
Datakommunikation (tex Bolina)	2 787	94 329
Postbefordran	-9 640	0
Inkasso	2 087	6 126
Övriga kostnader **	55 358	67 994
Stämma	0	8 120
Medlemsaktiviteter	6 588	15 504
Föreningsverksamhet	46 482	56 387
	5 815 331	6 407 103

* Underlaget för fastighetsskatten är det frysta taxeringsvärdet som gällde för 2006.

Skattesatsen under år 2007 är 0,4% för bostadslägenheter och 1,0% för lokaler.

**Posten övriga omkostnader består av bl a överlåtelseavg, pantförskrivningsavg.

3 Förtroendevalda och personalkostnader

	2008	2007
Styrelsearvode	138 000	134 900
Revisorer	8 200	8 060
Löner fastighetsskötare	508 400	432 465
Löner vicevärd	242 203	218 195
Övriga arvode ej förtroendev	551	2 048
Arvoden valberedning	8 199	8 061
Arbetsmarknadsstöd	-376 267	-236 666
Sociala avgifter	286 173	264 804
	815 459	831 867

4 Fördelning mellan kvinnor och män anställda i föreningen

	2008	2007
Anställda		
Män	3	3

5 Löpande underhåll / reparationer

	2008	2007
Löpande underhåll / reparationer	298 458	172 429
Material i löpande underhåll	121 690	173 519
Löpande underhåll tvättutrustning	3 600	31 922
Löpande underhåll värme	57 410	0
Hissar	45 533	45 300
Skadegörelse	6 063	0
	532 754	423 170

6 Periodiskt underhåll

	2008	2007
Periodiskt underhåll	1 361 186	864 089
Gemensamma utrymmen	15 000	28 750
Tvättutrustning	302 250	88 018
Installationer	0	121 502
Periodiskt underhåll ventilation	150 000	157 625
Tele - TV - Porttelefon	1 556 750	172 855
Hissar	25 104	22 833
Utvändigt	54 441	31 100
Markytor	0	39 643
	3 464 731	1 526 415

7 Avskrivningar

Anläggningar skrivs av enligt plan över den förväntade ekonomiska livslängden.

	2008	2007
Avskrivning byggnader	900 000	900 000
Avskrivning sopsug	10 000	15 000
	910 000	915 000

8 Tomträttsavgäld

Föreningen betalar årligen 1 006 060 kr i tomträttsavgäld till Malmö Stad. Justeringsdatum för avtalet är 2009-01-01.

9 Byggnader och mark

	Anskaffning- värde	Ackumulerad avskrivning/ nedskrivning	Årets avskrivning	Avskrivnings- period	P/R	Bokfört värde 2008-12-31
Byggnad	70 700 000	-13 089 044	-900 000	1978-2071	R	56 710 956
Sopsug	300 000	-290 000	-10 000	1992-2008	R	0
Byggnader	71 000 000	-13 379 044	-910 000			56 710 956

P- Progressiv avskrivning

R- Rak avskrivning

	2008-12-31	2007-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	71 000 000	71 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 000 000	71 000 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-13 379 044	-12 464 044
Årets avskrivningar	-910 000	-915 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 289 044	-13 379 044
Utgående redovisat värde	56 710 956	57 620 956
Taxeringsvärden byggnader	174 800 000	106 800 000
Taxeringsvärden mark	91 622 000	58 809 000
	266 422 000	165 609 000
Brandförsäkringsvärde: Fullvärde		
Värdeår: 1978		
10 Andelar		
	2008-12-31	2007-12-31
Andel i HSB Malmö	500	500
Fonus	200	200
	700	700
11 Övriga kortfristiga fordringar		
	2008-12-31	2007-12-31
Avräkning skatter, skattekonto	24 898	22 571
Skattefordringar	345 767	0
	370 665	22 571
12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	2008-12-31	2007-12-31
Förutbetald förbrukningskostn el, värme,	19 365	0
Förutbetald försäkring	133 096	110 129
Förutbetald kabel-TV	39 856	0
Upplupna ränteintäkter	0	52 578
Förutbetald tomträttsavgäld	1 249 508	503 030
Övr förutb kostn, uppl int	0	36 418
	1 441 825	702 155

13 Bunden placering

Föreningen har placerat nedanstående belopp hos HSB Malmö.

		2008-12-31	2007-12-31
Löptid 2007-03-21--2008-03-19	Räntesats 3,38%	0	2 000 000

14 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond - yttre underhåll	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	8 507 900	3 170 058	2 198 725	283 351
		375 585	-92 234	-283 351
Årets resultat				445 092
Belopp vid årets utgång	8 507 900	3 545 643	2 106 491	445 092

15 Skulder till kreditinstitut

Förfaller inom 2-5 år	Räntesats	Kapital- skuld	Justeras	Amortering fn per år
Nordea Hypotek	6,92%	12 740 000	Rörligt	0
Handelsbanken	4,92%	14 700 000	2009-04-10	0
SEB Bolån	6,43%	7 000 000	2010-06-08	0
Swedbank	4,55%	7 021 700	2012-11-26	0
Swedbank	5,86%	4 700 000	2013-03-12	0
		46 161 700		0

Total skuld till kreditinstitut är 46 161 700 kronor. Denna består av en långfristig skuld på 46 161 700 och en kortfristig skuld på 0 kronor.

Beräknad amortering de kommande fem åren är 0 per år.

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå till 46 161 700 kr.

16 Fond för inre underhåll

	2008-12-31	2007-12-31
Ingående saldo	302 307	312 968
Uttag under året	-16 297	-10 661
	286 010	302 307

17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2008-12-31	2007-12-31
Upplupna semesterlöner	83 657	70 439
Upplupna arbetsgivaravgifter	26 285	21 075
Upplupen fastighetsskötsel	0	10 733
Upplupen extern revisor	13 090	12 500
Upplupen administrativ förvaltning	0	58 750
Upplupen elkostnad	38 660	37 432
Upplupen värmekostnad	227 825	208 660
Upplupen renhållningskostnad	309	0
Upplupna räntekostnader	358 865	261 239
Övriga upplupna kostnader, förutbetalda	56 869	0
	805 560	680 828

18 Ansvarsförbindelse

Ansvarsförbindelse till HSB Malmö avser obetalda årsavgifter vid bokslutstillfället vilka vid konstaterad förlust kommer att kostnadsföras i nästa verksamhetsårs bokslut.

Fastigo garantiförbindelse innebär 2 % av lönekostnaden för föregående år.

HSB BRF LUGNET I MALMÖ
716406-7378

Malmö den 2009.02.02



Olle Strand


~~Rolf Nilsson~~ Ingemar Hansson

Allan Wannerholt



Tommy Jörne



Ingalill Tillgren

Revisorspåteckning

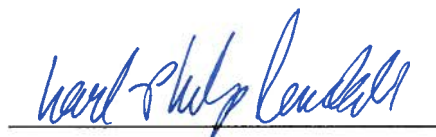
Vår revisionsberättelse har lämnats den . 9/2 -09



Ulf Magnusson
Revisor



Karin Axelsson
Revisor



Karl-Philip Lindahl

BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i
HSB BRF LUGNET I MALMÖ
Org.nr 716406-7378

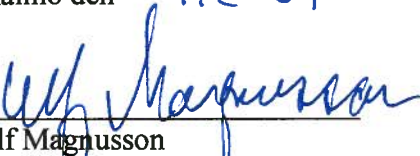
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB BRF LUGNET I MALMÖ för räkenskapsåret 2008. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.


Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningslagens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 9/2-09


Ulf Magnusson
Revisor


Karin Axelsson
Revisor


Karl-Philip Lindahl
BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter som i siffror visar verksamheten.

Resultaträkning

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten ”årets resultat”.

Intäkt /nettoomsättning

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

Kostnader

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

Årets resultat

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken ”Eget kapital”.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

Tillgång

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

Anläggningstillgång

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

Omsättningstillgång

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

Avräkningskonto HSB Malmö

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Malmö. HSB Malmö betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa medel.

Fordringar

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga fordringar, utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkt som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskifte och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

Eget kapital

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

Avsättning

Som avsättning upptas förpliktelse som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

Fond för yttre underhåll

Enligt normalstadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Saknas underhållsplan skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

Fond för inre underhåll

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

Skuld

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetalad intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

Balansomslutning

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

Ställda säkerheter

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Ansvarsförbindelser

Förpliktelser – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande (föreningsavgäld) – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

Föreningsavgäld

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlagga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjuugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

Noter

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

Räkenskapsår

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

Periodisering

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 040-35 77 00.