



HSB Brf Karpen i Perstorp

Org nr 716406-3377

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Karpen i Perstorp

Org nr 716406-3377

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2009-01-01 - 2009-12-31

föreningens tjugoförsta verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2009

Föreningsfrågor

Styrelse

Leif Nyman	ordförande (<i>avliden</i>)
Brittmarie Larsson	v ordförande, sekreterare
Viktoria Karlsson	ledamot
Torsten Andersson	ledamot utsedd av HSB Skåne

Siri Lundström	suppleant (<i>avflyttat</i>)
Ann Karlsson	suppleant
Ann-Marie Persson	suppleant utsedd av HSB Skåne

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Leif Nyman (*avliden*) och Viktoria Karlsson samt suppleanten Siri Lundström (*avflyttat*).

Kompletteringsval ska ske för ledamoten BrittMarie Larsson som avsäger sig sitt uppdrag fr o m föreningsstämman 2010.

Stämman/Sammanträden

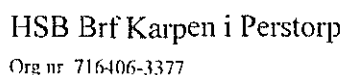
Ordinarie föreningsstämma hölls 2009-06-08, vari 7 röstberättigade medlemmar var representerade.

Styrelsen har under året hållit 3 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av två i förening

Leif Nyman (*avliden*)
 Brittmarie Larsson
 Ann-Marie Persson
 Viktoria Karlsson



Av föreningen valda revisorer har varit

Kristina Hurtig suppleant

samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representanter till fullmäktige i HSB Skåne har varit

Leif Nyman suppleant (*avtiden*)

Valberedningen har under året bestått av

Ann Karlsson och Leif Nyman (*avlidna*)

Föreningen hade vid årets slut 15 röstberättigade medlemmar varav HSB Skåne utgör en.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av egen timanställd personal.

Birgit Nyman

Den administrativa och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Skåne.

Föreningen har dessutom avtal med nedanstående företag:

Leverantör	Typ	Giltighetstid
Canal Digital	Kabel-TV (uppggraderat för bredband)	
Länsförsäkringar Göinge	Fastighetsförsäkring (fullvärde)	2010-12-31
Öresundskraft	Elavtal, elkraft	Tills vidare
E.ON	Elavtal, nät	Tills vidare

I föreningens fastighetsförsäkringsavtal ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Styrelsen har beslutat att ge HSB Skåne i uppdrag att infordra anbud på ny rördragning av kall- och varmvattenrör i kök samt att alla synliga böjar ska åtgärdas.



Övrigt

Föreningen har antagit 2003 års normalstadgar för bostadsrättsförening (2003-390-5 typavvikelse kapitalavgäld, insats), med ändring i § 36.

Stadgarna är registrerade hos Bolagsverket 2007-01-08.

Föreningen har under året uppdaterat sin underhållsplan.

Verksamheten

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Karpen 21, vilken byggdes år 1989.

På fastigheten finns 5 bostadshus.

Lägenhetsregister till Lantmäteriet är inrapporterat år 2009.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m2
2	4	268
3	4	320
4	6	657
	14	1 245

Lokaler, hyresrätt	1	12
Parkeringsplatser	4	
Garage	10	

Under året har 1 lägenhetsöverlåtelse skett.

Dessutom har 2 s k benefika fång genomförts, d v s överlåtelse genom arv, gåva eller dylikt.

Styrelsen har utfört stadgeenlig fastighetsbesiktning 2009-11-17.

Ekonomi

Resultat och ställning	2009	2008	2007	2006
Belopp i tkr				
Nettoomsättning	908	885	848	850
Rörelseresultat	416	405	117	385
Resultat efter finansiella poster	209	27	-219	53
Balansomslutning	7 185	7 094	7 051	7 342
Avgiftsbortfall i %	0,0	0,0	0,0	0,0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	713	692	666	666
Fond för yttre underhåll	179	150	230	181

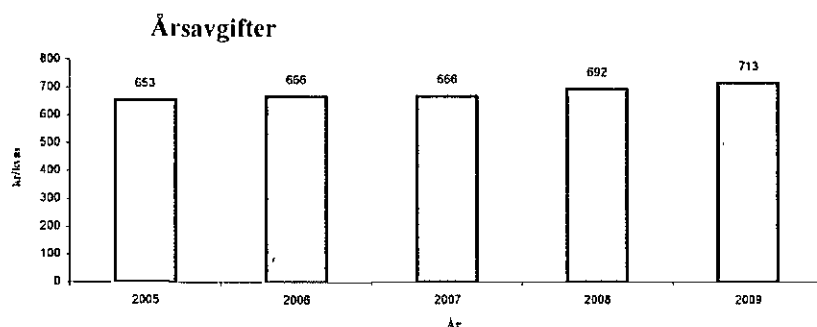


Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 3 % fr o m 2008-01-01.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt kr 713 per kvm bostadslägenhetsyta.

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år



Väsentliga händelser under året

Årets underhåll

Under året har löpande underhåll utförts i normal omfattning.

Under året har periodiskt underhåll utförts för kr 11 835 avseende byte blandare.

Förbrukningsstatistik

Uppvärmning sker med fjärrvärme.

	2009	2008
Uppvärmning verklig förbrukning i MWh	195,5	204,3
Omräknad förbrukning i kWh/kvm bränsledebiteringsyta	157,0	164,1
Vatten i kbm	2 379	2 256
Kbm/lägenhet	170	161

Förväntad framtida utveckling

Framtida underhåll

Under en treårsperiod beräknar föreningen enligt underhållsplanen genomföra följande:

- Målning av fönster och fönsterdörrar, 1-planshusen
- Målning av samtliga entrédörrar
- Målning av taksprång och vindskivor
- OVK-besiktning

Utöver ovanstående planerar styrelsen att

- infordra anbud på kall- och varmvattenrör i köken

**Avgifter och hyror**

Den för år 2010 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 4 %.

Styrelsen beslutade att höja utgående årsavgifter med 2 % fr o m 2010-01-01. .

Styrelsen beslutade att minska avsättningen till fond för yttre underhåll från kr 226 000 till kr 113 000 då hänsyn tas till aktiveringsbara åtgärder.

Årsavgifterna uppgår efter höjningen till i genomsnitt kr 727 per kvm bostadslägenhetsyta.

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-133 007,14
Årets resultat	209 153,19
	76 146,05

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överföring till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	63 000,00
Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-11 835,00
Balanserat resultat	24 981,05
	76 146,05

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Fondförändring enligt styrelsens förslag	2009-12-31	2008-12-31
Årets resultat	209 153	27 071
Överföring till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-63 000	-44 000
Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	11 835	14 702
Överskott till balanserat resultat efter yttre fondreglering	157 988	-2 227

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Nettoomsättning	1	908 342	885 118
Summa intäkter		908 342	885 118
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-389 497	-376 813
Löpande underhåll		-38 949	-36 725
Periodiskt underhåll	3	-11 835	-14 702
Avskrivningar		-52 072	-52 072
Summa kostnader		-492 353	-480 312
Rörelseresultat		415 989	404 806
Finansiella poster			
Ränteintäkter		165	2 335
Räntekostnader		-207 001	-380 070
Summa finansiella poster		-206 836	-377 735
Resultat efter finansiella poster		209 153	27 071
Årets resultat		209 153	27 071

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	6 886 475	6 938 547
Summa materiella anläggningstillgångar		6 886 475	6 938 547
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Skåne		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		6 886 975	6 939 047
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattekonto		158	157
Avräkningskonto HSB Skåne		247 832	62 350
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	9 322	87 746
Summa kortfristiga fordringar		257 312	150 253
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	6	40 692	4 845
Summa kassa och bank		40 692	4 845
Summa omsättningstillgångar		298 004	155 098
SUMMA TILLGÅNGAR		7 184 979	7 094 145



BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		654 999	654 999
Fond för yttre underhåll		178 909	149 611
Summa bundet eget kapital		833 908	804 610
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-133 007	-130 780
Årets resultat		209 153	27 071
Summa fritt eget kapital		76 146	-103 709
Summa eget kapital		910 054	700 901
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	6 100 000	6 160 000
Summa långfristiga skulder		6 100 000	6 160 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fond för inre underhåll	9	4 425	4 425
Leverantörsskulder		46 585	133 611
Skatteskulder		526	1 002
Övriga kortfristiga skulder		334	296
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	123 055	93 910
Summa kortfristiga skulder		174 925	233 244
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 184 979	7 094 145
Ställda säkerheter			
Pantbrev i fastighet		11 570 000	11 570 000
Varav i eget förvar		4 793 000	4 793 000
Ansvarsförbindelser			
Föreningsavgäld		215 855	215 855

no J



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.
Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan.

Föreningen beskattas för sina ränteintäkter. Efter avräkning av eventuellt taxerat underskott sker beskattning med 26,3 %.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	1 257 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Noter

1 Nettoomsättning	2009	2008
Hysesintäkter övrigt	18 000	17 850
Årsavgifter bostäder	887 556	861 720
Intäkter pant, överlåtelser	1 498	4 100
Övriga intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	400	400
Övriga intäkter	888	1 048
	908 342	885 118
2 Drift	2009	2008
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	0	610
Snöröjning	3 325	2 519
El-avgifter	11 586	10 740
Uppvärmningsavgifter	131 547	132 449
Vatten och avlopp	75 736	67 325
Renhållning	39 063	39 804
Kabel-TV, internet	18 353	18 344
Fastighetsförsäkringspremier	9 324	7 228
Fastighetsskatt	23 692	19 328
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	285	0
Kontorsmaterial, tele, porto	952	914
Extern revisionsarvode	5 913	5 888
Förvaltningsavtal	38 295	37 524



Kostnader pant, överlåtelse	1 518	4 015
Övriga förvaltningskostnader	2 106	2 210
Medlemsavgifter	5 200	5 200
	366 894	354 097

Förtroendevalda och personalkostnader	2009	2008
Löner för anställda	9 870	10 100
Arvode styrelsen	5 000	5 000
Revisionsarvode	1 000	1 000
Bilersättning	385	0
Övriga ersättningar och förmåner	1 671	1 500
Sociala avgifter	4 677	5 116
	22 603	22 716
Summa drift	389 497	376 813

Föreningen har haft en manlig anställd som mot timersättning utfört trädgårdsarbete.

Av de sociala avgifterna hänförs till styrelsens medlemmar 801 kr

3 Periodiskt underhåll	2009	2008
Bostäder va-sanitet-enl plan	11 835	7 022
Underhåll inst värmeenl plan	0	7 680
	11 835	14 702



4 Byggnader och mark

2009-12-31

2008-12-31

Värdet utgörs av produktionskostnaden (anskaffningskostnaden).

Byggnaderna är helt avskrivna år:

2054

Brandförsäkringsvärde:

Fullvärde

Värdeår enligt taxeringsbeslut

1989

	Anskaffn värde	Ack av- och nedskrivning	Årets Typ avskrivning	Avskrivn period	Bokfört värde 2009-12-31
Ursprunglig byggnad	11 371 050	-4 740 503	-52 072 R	1989-2054	6 578 475
Ursprunglig mark	308 000				308 000
Byggnader	11 679 050	-4 740 503	-52 072		6 886 475

Typ: R rak avskrivning, P progressiv avskrivning

Ackumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnader

11 371 050

11 371 050

Anskaffningsvärde mark

308 000

308 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

11 679 050

11 679 050

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar

-618 996

-566 924

Årets avskrivningar enligt plan

-52 072

-52 072

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-671 068

-618 996

Ackumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan

Ingående nedskrivningar

-4 121 507

-4 121 507

Utgående ackumulerade nedskrivningar

-4 121 507

-4 121 507

Utgående bokfört värde

6 886 475

6 938 547

Taxeringsvärden byggnader

2 361 000

1 961 000

Taxeringsvärden mark

798 000

616 000

3 159 000

2 577 000

Fastighetsbeteckning

Karpen 21

5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2009-12-31

2008-12-31

Förutbetald försäkring

9 322

9 324

Förutbetald kabel-tv

0

4 589

Övriga interimsfordringar

0

73 833

9 322

87 746



6 Bank	2009-12-31	2008-12-31
Swedbank	40 692	4 845
	40 692	4 845

7 Eget kapital	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	654 999	149 611	-130 780	27 071
Disposition enl stämmobeslut		29 298	-2 227	-27 071
Årets resultat				209 153
Belopp vid årets slut	654 999	178 909	-133 007	209 153

8 Skulder till kreditinstitut	Ränta	3 mån	Konv datum	2009-12-31	2008-12-31
Swedbank Perstorp	6,49		2009-01-01	0	2 000 000
Swedbank Perstorp	5,50		2009-12-30	2 600 000	2 600 000
Spintab (spafi)	2,59	ja	2010-01-28	3 500 000	0
Swedbank Perstorp	5,70		rörligt	0	1 560 000
				6 100 000	6 160 000

Nästa års amortering uppgår till	80 000
Beräknad amortering inom 2 - 5 år uppgår till	320 000
Därefter uppgår skulden till	5 700 000

9 Fond för inre underhåll	2009-12-31	2008-12-31
Belopp vid årets ingång	4 425	8 718
Uttag under året	0	-4 293
Utgående värde	4 425	4 425

10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2009-12-31	2008-12-31
Upplupen el	1 367	1 284
Upplupet vatten	27 839	18 355
Förutbet månavgifter/hyror	63 684	44 640
Upplupna räntekostnader	16 752	16 243
Övriga interimskulder	7 500	7 500
Ber arvode för revision	5 913	5 888
	123 055	93 910



HSB Brf Karpen i Perstorp

Org nr 716406-3377

Perstorp

ort

2010-03-18

datum

Brittmarie Larsson

Brittmarie Larsson

Viktoria Karlsson

Viktoria Karlsson

Ann Karlsson

Ann Karlsson

Torsten Andersson

Torsten Andersson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits den

2010-03-25

Sven Uno Bruhn

Sven Uno Bruhn

Föreningsvald revisor

Mikael Johansson

Mikael Johansson

BoRevision AB

Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i
HSB Brf Karpen i Perstorp
Org nr 716406-3377

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Brf Karpen i Perstorp för räkenskapsåret 2009.

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 bostadsrättslagen, 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 årsredovisningens övriga delar.

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

Ort... *Perstorp* 2010-*25*-*03*

Sven Uno Bruhn

Sven Uno Bruhn
Av föreningen vald revisor

Mikael Johansson

Mikael Johansson
BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund