



Årsredovisning

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2003.09.01 - 2004.08.31.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning

Stig Svensson		ordförande
Ing-Marie Lindwall		v ordförande
Mats-Ola Persson		sekreterare
Jan Ankarsund		v sekreterare
Lars Ohlsson	ledamot	
Jonas Bjurlén	ledamot	
Bo Lennart Christensen		Utsedd av HSB centrala Värmland

Suppleanter har varit
Henny Nyqvist
John Karlsson

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Jonas Bjurlén, Lars Ohlsson, Jan Ankarsund samt suppleanten John Karlsson.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Stig Svensson, Mats-Ola Persson, Ing-Mari Lindwall samt Lars Ohlsson, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Sten Sirén med Åke Andersson som suppleant samt BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Representanter för HSBs fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Centrala Värmlands fullmäktige har varit Ing-Marie Lindwall och Mats-Ola Persson med Stig Svensson och Lars Ohlsson som suppleant.

Valberedning

Föreningens valberedning har bestått av Tomas Birgersson och Gunborg Holmberg.

Möten

Ordinarie stämma hölls den 27 februari 2003.

Under verksamhetsåret har 11 (9) protokollförda sammanträden och ett medlemsmöte hållits,.

Stadgar

Föreningen har antagit HSB Riksförbunds korta normalstadgar för bostadsrättsförening 1998 med tillhörande komplement.

Vicevärd och anställda

HSB Centrala Värmland innehar vicevärdsskapet. Föreningen har ingen anställd personal.

Förvaltning

Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Centrala Värmland, vilka även utför fastighetskötseln.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 233 (233).

Fastigheterna

Fastigheternas registerbeteckning är Mörmon 51:1 samt Mörmon 4:5. Fastigheterna är taxerade som hyreshus med ett basvärde av kr 35.454.000 varav byggnadsvärde kr 29.156.000. Omräkningstalet för 2001 är 1,09 för lokaldelen 1,01 varvid underlaget för fastighetsskatt motsvarar kronor 38.615.000.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade.

Inflyttningsår 1955 – 1957.

Ombyggnad utförd 1989, med 1965 respektive 1967 som nytt skattemässigt värdeår.

Byggnaderna består av 8 hus.

Föreningens 252 bostäder fördelas på

54 st 1 RoK	1.870,0 M2
108 st 2 RoK	6.287,0 M2
69 st 3 RoK	4.701,5 M2
<u>21 st 4 RoK</u>	<u>1.852,0 M2</u>
252 st	14.710,5 M2

En bostad på 59,5 m² är upplåten med hyresrätt.

14 uthyrningslokaler med totalt 354,4 m², 45 garage samt 36 biluppställningsplatser ingår dessutom i föreningens fastighetsbestånd.

Väsentliga händelser under året

Underhåll

- Renovering av badrum (stambyte)
- Gallring av trädbestånd mm

Underhållsplan

Föreningen har underhållsplan, upprättad mars 2003. Styrelsen har utfört löpande besiktningar av fastigheterna under verksamhetsåret.

Verksamheten i övrigt

Under verksamhetsåret har 24 (31) lägenhetsöverlåtelser skett.

Avgifter och hyror

Under verksamhetsåret har avgifterna höjts med 10% den 1 oktober 2003. I genomsnitt utgående avgifter på balansdagen motsvarar kronor 483:-m2/år.

Förväntad framtida utveckling

Översyn av sophantering, utvändigt miljö samt lekplatser kommer att ske under kommande verksamhetsår.

Avgifter och hyror

Efter fastställd budget för verksamhetsåret 2004/2005 beslutades om oförändrade avgifter..

Ekonomisk ställning och resultat

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

	<u>2004</u>	<u>2003</u>	<u>2002</u>	<u>2001</u>	<u>2000</u>
Nettoomsättning tkr	7.387	6.792	6.774	6.779	6.799
Rörelseresultat tkr	2.284	1.799	950	904	1.270
Resultat efter finansiella poster tkr	1.609	1.044	157	47	5
Balansomslutning tkr	31.599	29.848	28.984	28.982	28.349
Avgifts- och hyresbortfall %	0,4	0,4	0,5	0,5	0,3

Förslag till behandling av årets resultat och dispositionsfond

Förslaget till reservering underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Dispositionsfond	2.518.068,91
Årets överskott	<u>1.608.868,40</u>
	4.126.937,31

Styrelsen förslår följande disposition:

Ianspråktagande från fond för yttre underhåll	-23.220,00
Reservering till fond för yttre underhåll enligt plan	1.011.000,00
Extra reservering till fond för yttre underhåll	2.000.000,00
Dispositionsfond	<u>1.138.617,31</u>
	4.126.937,31

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



RESULTATRÄKNING		2003-09-01	2002-09-01
		2004-08-31	2003-08-31
	Not.		
Nettoomsättning	1	7 386 767,16	6 792 088,44
<u>Fastighetskostnader</u>			
Drift	2	-4 279 546,40	-3 694 185,90
Underhåll	3	-23 220,00	-346 529,00
Fastighetsskatt		-183 949,00	-179 645,00
Avskrivningar		-616 416,00	-772 253,00
		<hr/>	<hr/>
		-5 103 131,40	-4 992 612,90
Bruttoresultat		2 283 635,76	1 799 475,54
Rörelseresultat		2 283 635,76	1 799 475,54
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	101 651,64	174 834,82
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-776 419,00	-930 517,00
		<hr/>	<hr/>
		-674 767,36	-755 682,18
Resultat efter finansiella poster		1 608 868,40	1 043 793,36
Årets resultat		1 608 868,40	1 043 793,36



BALANSRÄKNING		2004-08-31	2003-08-31
Anläggningstillgångar	Not.		
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>	6		
Byggnader o mark		20 918 736,49	21 001 136,49
Ombyggnader		3 168 650,00	0,00
		<hr/>	<hr/>
		24 087 386,49	21 001 136,49
 <u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i HSB		500,00	500,00
 Summa anläggningstillgångar		24 087 886,49	21 001 636,49
 Omsättningstillgångar			
 <u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		8 504,00	15 507,00
Övriga fordringar	7	11 207,00	184 457,00
Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter	8	98 082,47	147 190,00
		<hr/>	<hr/>
		117 793,47	347 154,00
 <u>Kassa och bank</u>	9	7 392 950,93	8 599 610,16
 Summa omsättningstillgångar		7 510 744,40	8 946 764,16
 SUMMA TILLGÅNGAR		31 598 630,89	29 948 400,65



BALANSRÄKNING **2004-08-31** **2003-08-31**

Eget kapital och skulder	Not.		
Bundet eget kapital			
Insatser		386 405,00	386 405,00
Fond för yttre underhåll		7 390 228,65	7 209 457,65
Upplåtelseavgifter		60 000,00	60 000,00
		<hr/>	<hr/>
		7 836 633,65	7 655 862,65
Fritt eget kapital			
Dispositionsfond		2 518 068,91	1 655 046,55
Årets resultat		1 608 868,40	1 043 793,36
		<hr/>	<hr/>
		4 126 937,31	2 698 839,91
Summa eget kapital	10	11 963 570,96	10 354 702,56
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	18 216 609,00	18 357 683,00
Leverantörsskulder		91 249,00	90 535,00
Skatteskulder		69 285,00	60 863,00
Fond för inre underhåll		265 211,93	254 190,09
Övriga skulder	12	0,00	186,00
Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter	13	992 705,00	830 241,00
		<hr/>	<hr/>
		19 635 059,93	19 593 698,09
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		31 598 630,89	29 948 400,65
Poster inom linjen			
Ställda panter			
Fastighetsinteckningar, uttagna pantbrev		27 324 000,00	27 324 000,00
varav i eget förvar		0,00	0,00
		<hr/>	<hr/>
		27 324 000,00	27 324 000,00
Lämnade som säkerhet för skuld till kreditinstitut			
Ansvarsförbindelser			
Föreningsavgäld	Inga		Inga



NOTER

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed (BFN).

Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisningsprinciper

En ändring av redovisningsprinciper har skett innebärande att avsättning till underhållsfond numera sker över resultatdispositionen istället för som tidigare genom en avsättning i resultaträkningen. Eftersom det är frågan om ändring av principer har det medfört en korrigeringspost i det egna kapitalet. En förflyttning har också skett av underhållsfonden från avsättningar till bundet eget kapital.

Fastigheter

Fastigheten avskrivs enligt en 60-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och motsvarar 2,7 % på anskaffningsvärdet, planen sträcker sig fram till år 2026.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Inkomstskatt

Föreningen beskattas med utgångspunkt från en schablonintäkt om 3% av taxeringsvärdet och med tillägg/avdrag för finansiella poster (samt ev tomträtsavgäld). Efter avräkning av eventuellt taxerat underskott sker beskattning med 28%. Föreningens taxerade underskott uppgick vid 2004 års taxering till 4.934 tkr, en minskning med 306 tkr jämfört med föregående år.

Föreningen har tills vidare valt att i redovisning av underskottsavdrag frånga BFN AR 2001:1, något som dock inte inverkar negativt på lagens krav på den sk rättvisande bilden.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

<u>Arvoden till styrelse, revisor och vicevärd</u>	<u>2003/2004</u>	<u>2002/2003</u>
Styrelsearvode	52 000,00	35 100,00
Telefonersättning	0,00	800,00
Revisorsarvode	2 500,00	1 700,00
Sociala kostnader	12 699,00	8 631,00
Summa	67 199,00	46 231,00

Anställda

Föreningen har inga anställda



	<u>2003/2004</u>	<u>2002/2003</u>
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	7 053 210,65	6 465 370,24
Hyror	385 010,00	372 706,36
Övriga intäkter	112,07	506,52
Brutto	<u>7 438 332,72</u>	<u>6 838 583,12</u>
Avsättning till fond för inre underhåll	-22 434,56	-22 449,28
Avgiftsbortfall bostäder	-23 995,00	-17 715,42
Hysesbortfall övrigt	-5 136,00	-6 329,98
Summa	<u>7 386 767,16</u>	<u>6 792 088,44</u>
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetskötsel enligt avtal	742 500,00	721 752,00
Reparationer	134 185,00	171 372,00
Försäkringsersättning från tidigare år	0,00	-334 396,00
Uppvärmning	1 102 027,00	1 162 804,00
El	246 228,00	211 666,00
Vatten	714 948,00	692 812,00
Sophämtning	284 950,00	280 725,00
Övriga avgifter	370 699,50	131 602,00
Förvaltningskostnader	295 207,90	275 258,90
Förvaltningsarvode HSB enligt avtal	238 432,00	229 595,00
Tilläggstjänster administration	3 430,00	6 842,00
Revisionsarvode BoRevision	12 355,00	12 151,00
Föreningsavgifter	44 500,00	66 750,00
Övrigt	90 084,00	65 252,00
	<u>4 279 546,40</u>	<u>3 694 185,90</u>
Not 3 Underhåll		
Underhåll	23 220,00	346 529,00
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	101 401,64	173 317,82
Ränteintäkter skattekonto	250,00	1 517,00
	<u>101 651,64</u>	<u>174 834,82</u>
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	776 419,00	930 517,00
Not 6 Materiella anläggningstillgångar		
Föreningen äger fastigheterna Mörmon 4:5 och Mörmon 51:1.		
<u>Byggnader och mark</u>		
Ingående anskaffningsvärden	34 253 300,00	34 253 300,00
Årets investeringar	3 702 666,00	0,00
	<u>37 955 966,00</u>	<u>34 253 300,00</u>
Ingående avskrivningar	13 252 163,51	12 479 910,51
Årets avskrivningar	616 416,00	772 253,00
	<u>13 868 579,51</u>	<u>13 252 163,51</u>
Utgående planenligt restvärde	24 087 386,49	21 001 136,49
varav byggnader	23 731 786,49	20 645 536,49
varav mark	355 600,00	355 600,00



Specifikation byggnader

<u>Benämning/anskaffn. år</u>	<u>Anskaffn värde</u>	<u>Årets avskr</u>	<u>Ack avskr</u>	<u>Bokfört värde 2004-08-31</u>	<u>Bokfört värde 2003-08-31</u>
Fastigheter	33 897 700	563 000	13 815 164	20 082 536	20 645 536
Pågående ombyggnation	3 168 650			3 168 650	3 168 650
Bredbandsinstallation	534 016	53 416	53 416	480 600	534 016
	37 600 366	616 416	13 868 580	23 731 786	24 348 202
Mark	355 600			355 600	355 600
	37 955 966	616 416	13 868 580	24 087 386	24 703 802

Avskrivning på byggnad har skett enligt 60 årig avskrivningsplan.

Avskrivning bredbandsinstallation sker enligt planmässig avskrivning på 10 år.

Fastigheternas taxeringsvärde uppgår till kr 38.777.000 (35.454.000). Värdeår 1965 och 1967.

<u>Hustyp</u>	<u>Byggnader</u>	<u>Mark</u>	<u>Totalt</u>
Bostäder/hyreshus	29 200 000	8 997 000	38 197 000
Lokaler	580 000	0	580 000
	29 780 000	8 997 000	38 777 000

Not 7 Övriga fordringar

Fordran HSB dubbelbet fisk	0,00	173 500,00
Skattekonto	11 207,00	10 957,00
	11 207,00	184 457,00

Not 8 Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter

Försäkringspremie	22 112,00	19 925,00
Kabel-tv	11 340,00	7 252,00
Förutbet medlemsavgift	22 250,00	0,00
Förutbet adm arvode	0,00	19 383,00
Ränta kort placering	19 580,47	78 380,00
Förutbet vv arvode	22 800,00	22 250,00
	98 082,47	147 190,00

Not 9 Kassa och bank

Handkassa	1 000,00	1 000,00
HSB Bank, föreningskonto	0,00	3 515 833,58
HSB Bank, föreningskapitalkonto	0,00	5 082 776,58
Föreningssparbanken	7 391 950,93	0,00
	7 392 950,93	8 599 610,16



Not 10 Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavg	Underh.fond	Dispositionsfond	Årets resultat
Ingående kapital enl fastställd	386 405,00	60 000,00		1 655 046,55	863 022,36
Överföring från avsättningar			7 390 228,65		
Effekter av byte red. principer			-180 771,00		180 771,00
Justerad IB efter ändr. princip	386 405,00	60 000,00	7 209 457,65	1 655 046,55	1 043 793,36
Resultatdisp. enl. stämmobeslut				863 022,36	-863 022,36
Förflyttning av resultatet efter ändrade redovisningsprinciper			180 771,00		-180 771,00
Under året erlagda insatser					
Årets resultat					1 608 868,40
Belopp vid årets utgång	386 405,00	60 000,00	7 390 228,65	2 518 068,91	1 608 868,40

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Räntesats</u>	<u>Löptid</u>	<u>2003/2004</u>	<u>2002/2003</u>
Stadshypotek	2,90	Rörligt	4 416 800,00	4 416 800,00
Stadshypotek	4,53	2003-09-30 - 2006-09-30	3 133 521,00	3 165 391,00
Stadshypotek	5,14	2003-09-30 - 2004-09-30	2 994 560,00	3 025 140,00
Stadshypotek	5,57	2002-07-30 - 2005-07-30	2 851 800,00	2 880 900,00
Stadshypotek	4,01	2003-07-30 - 2005-07-30	2 852 388,00	2 881 200,00
Stadshypotek	2,68	Rörligt	1 967 450,00	1 988 252,00
			18 216 519,00	18 357 683,00

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas skulden till kreditgivare om 5 år uppgå till 17 511 tkr.
Amorteringar under 2004/2005 kommer att ske med 141tkr.

Not 14 Övriga skulder

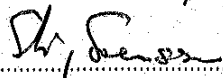
Felaktig inbet ocr för utredning	0,00	186,00
----------------------------------	------	--------

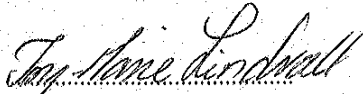
Not 15 Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter

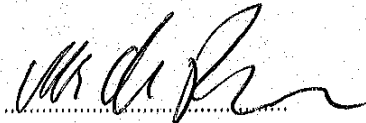
Förskottsbetalda avgifter och hyror	519 397,00	471 848,00
Räntor	87 148,00	103 019,00
Vatten	119 814,00	119 814,00
Sociala avgifter	8 943,00	4 250,00
Värme	62 000,00	53 967,00
Renhållning	39 341,00	31 716,00
Fakturor underhåll mm	65 818,00	22 139,00
Uppl adm arvode juli-aug	39 989,00	0,00
Revisionsarvode BoRevision	12 355,00	11 688,00
Arvodet	37 900,00	11 800,00
	992 705,00	830 241,00

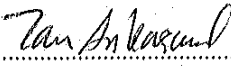


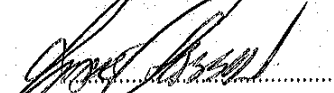
Skoghall den 13/1 - 2005



Stig Syensson


Ingrid-Marie Lindwall


Mats-Ola Persson

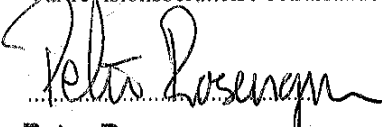

Jan Ankarstrand

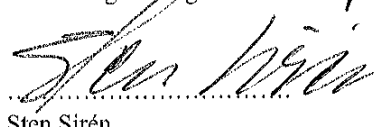

Lars Ohlsson


Jonas Bjurlén


Bo-Lennart Christensen

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 27/1 - 2005


Peter Rosengren
BoRevision AB


Sten Sirén
föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i
HSBs bostadsrättsförening **Lunna i Skoghall**
Org.nr. 773200-1586

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB:s bostadsrättsförening **Lunna i Skoghall** för räkenskapsåret 2003-09-01—2004-08-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsred i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad 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 därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningsred i Sverige.

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

Karlstad den 27/1 2005



Sten Sirén
Av föreningen vald revisor



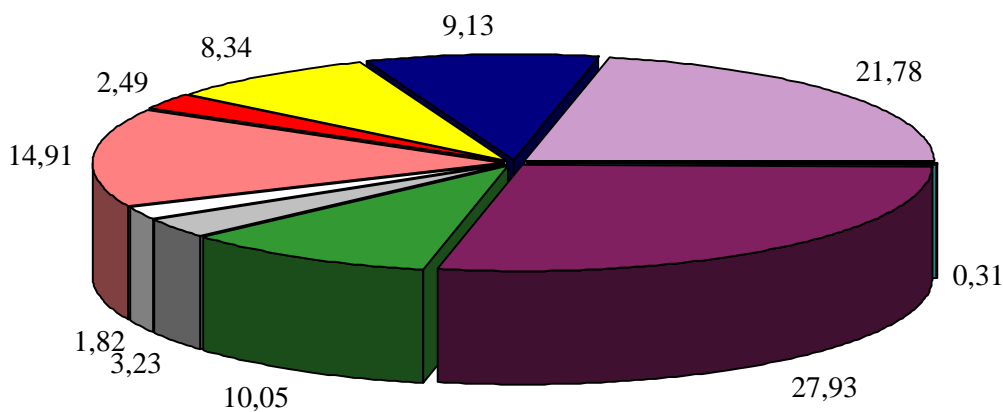
Peter Rosengren
BoRevision AB

HSB bostadsrättsförening Lunna i Skoghall

KOSTNADER

	2004-08-31	2003-08-31	<u>Fördelning av varje 100:a lapp</u>	
Underhåll	23 220	346 529	Underhåll	0,31
Va,el o värme	2 063 203	2 067 282	Va,el o värme	27,93
Fast.skötsel	742 500	721 752	Fast.skötsel	10,05
Adm.kostn	238 432	229 595	Adm.kostn	3,23
Reparationer	134 185	171 372	Reparationer	1,82
Övr driftkostn	1 101 226	504 185	Övr driftkostn	14,91
Fastighetsskatt	183 949	179 645	Fastighetsskatt	2,49
Avskrivning	616 416	772 253	Avskrivning	8,34
Kapitalkostn	674 767	755 682	Kapitalkostn	9,13
Årets resultat	1 608 868	1 043 793	Årets resultat	21,78
TOTALT	7 386 767	6 792 088		100,00

Av en 100:a lapp i avgift fördelar sig varje krona enligt följande:



Underhåll	Va,el o värme	Fast.skötsel	Adm.kostn
Reparationer	Övr driftkostn	Fastighetsskatt	Avskrivning
Kapitalkostn	Årets resultat		