



ÅRSREDOVISNING

2004-09-01 - 2005-08-31



HSB Brf LUNNA i Skoghall

HSB bostadsrättsförening Lunna i Skoghall

Org nr 773200-1586

Årsredovisning

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2004-09-01 -2005-08-31.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning

Stig Svensson	ordförande
Ing-Marie Lindwall	vice ordförande
Mats-Ola Persson	sekreterare
Jan Ankarsund	vice sekreterare
Lars Ohlsson	ledamot
Jonas Bjurlén	ledamot

Suppleanter har varit

Henny Nyqvist

John Karlsson

I tur att avgå är Stig Svensson, Ing-Marie Lindwall och Mats Ola Persson, samt suppleanten Henny Nyqvist.

Firmatecknare

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

Revisorer

Revisorer har varit Sten Sirén med Åke Andersson som suppleant samt BoRevision AB.

Representanter, HSBs fullmäktige

Föreningen har representerats av Ing-Marie Lindwall och Mats-Ola Persson med Stig Svensson och Lars Ohlsson som suppleanter.

Möten

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 februari 2005.

Under verksamhetsåret har 10 (11) protokollförda styrelsesammanträden hållits

Stadgar

Föreningen har antagit HSB Riksförbunds korta normalstadgar för bostadsrättsförening 1998.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Tomas Birgersson och Gunborg Holmberg.

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 fastighetsskötseln.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var antalet röstberättigade medlemmar 229 varav 1 utgöres av HSB-föreningen.

Fastigheterna

Fastigheternas registerbeteckning är Mörmon 51:1 samt Mörmon 4:5.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade.

Inflyttningsår 1955 – 1957.

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

Byggnaderna består av 8 hus. Rotrenovering med stambyten har skett under år 2004/2005 och slutreglering kommer att ske under år 2005/2006.

Föreningen bostäder fördelar sig enligt följar	54 st 1 RoK	1 870,0 m ²
	108 st 2 RoK	6 287,0 m ²
	69 st 3 RoK	4 701,5 m ²
	21 st 4 RoK	1 852,0 m ³
	<hr/>	<hr/>
	252 st	14 710,5 m ²

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

.

Fastighetsbesiktning

Årlig stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts den 21 juni 2005.

Underhåll

Under året har renovering av stammar och ytskikt av badrum. Besiktning balkonger samt diverse markarbeten.

Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan, upprättad mars 2003.

Verksamheten i övrigt

Under verksamhetsåret har 34 (24) lägenhetsöverlåtelse skett.

Avgifter och hyror

Genomsnittligt utgående avgifter på balansdagen motsvarar kronor 483:- m²/år.

Förväntad framtida utveckling

Avgifter och hyror

Styrelsen har fastställt budgeten för år 2005/2006 och beslutat 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>04/05</u>	<u>03/04</u>	<u>02/03</u>	<u>01/02</u>	<u>00/01</u>
Nettoomsättning tkr	7 450	7 387	6 792	6 774	6 779
Rörelseresultat tkr	1 954	2 284	1 799	950	904
Resultat efter finansiella poster tkr	1 153	1 609	1 044	157	47
Balansomslutning tkr	49 280	31 599	29 848	28 984	28 982
Avgifts- och hyresbortfall	0,7	0,4	0,4	0,5	0,5

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	1 139 157,31
Årets överskott	1 153 440,56
	<hr/>
	2 292 597,87

Styrelsen förslår följande disposition:

Ianspråktagande från fond för yttre underhåll	-318 896,11
Reservering till fond för yttre underhåll enligt budget	734 000,00
Extra reservering till fond för yttre underhåll	700 000,00
Dispositionsfond	1 177 493,98
	<hr/>
	2 292 597,87

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



RESULTATRÄKNING		2004-09-01	2003-09-01
		2005-08-31	2004-08-31
	Not.		
Nettoomsättning	1	7 450 329,73	7 386 767,16
<u>Fastighetskostnader</u>			
Drift	2	-4 234 081,16	-4 279 546,40
Underhåll	3	-318 896,11	-23 220,00
Fastighetsskatt		-190 056,00	-183 949,00
Avskrivningar		-753 416,00	-616 416,00
		<u>-5 496 449,27</u>	<u>-5 103 131,40</u>
Bruttoresultat		1 953 880,46	2 283 635,76
Rörelseresultat		1 953 880,46	2 283 635,76
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteutgifter och liknande resultatposter	4	41 534,10	101 651,64
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-841 974,00	-776 419,00
		<u>-800 439,90</u>	<u>-674 767,36</u>
Resultat efter finansiella poster		1 153 440,56	1 608 868,40
Årets resultat		1 153 440,56	1 608 868,40



BALANSRÄKNING		2005-08-31	2004-08-31
Anläggningstillgångar	Not.		
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>	6		
Byggnader o mark		20 165 320,49	20 918 736,49
Ombyggnader		26 697 144,40	3 168 650,00
		<u>46 862 464,89</u>	<u>24 087 386,49</u>
 <u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i HSB		500,00	500,00
 Summa anläggningstillgångar		46 862 964,89	24 087 886,49
 Omsättningstillgångar			
 <u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar	7	8 405,00	8 504,00
Övriga fordringar	8	11 318,00	11 207,00
Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter	9	80 443,00	98 082,47
		<u>100 166,00</u>	<u>117 793,47</u>
 <u>Kassa och bank</u>	10	2 316 704,04	7 392 950,93
 Summa omsättningstillgångar		2 416 870,04	7 510 744,40
 SUMMA TILLGÅNGAR		49 279 834,93	31 598 630,89



BALANSRÄKNING **2005-08-31** **2004-08-31**

Eget kapital och skulder

Not.

Bundet eget kapital

Insatser	386 405,00	386 405,00
Fond för yttre underhåll	10 378 008,65	7 390 228,65
Upplåtelseavgifter	60 000,00	60 000,00
	<u>10 824 413,65</u>	<u>7 836 633,65</u>

Fritt eget kapital

Dispositionsfond/bal.resultat	1 139 157,31	2 518 068,91
Årets resultat	1 153 440,56	1 608 868,40
	<u>2 292 597,87</u>	<u>4 126 937,31</u>

Summa eget kapital 11 **13 117 011,52** **11 963 570,96**

Skulder

Skulder till kreditinstitut	12 30 060 912,00	18 216 609,00
Leverantörsskulder	4 973 095,00	91 249,00
Skatteskulder	65 749,00	69 285,00
Fond för inre underhåll	245 539,41	265 211,93
Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter	13 <u>817 528,00</u>	<u>992 705,00</u>
	36 162 823,41	19 635 059,93

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL **49 279 834,93** **31 598 630,89**

Poster inom linjen

Ställda panter

Fastighetsinteckningar, uttagna pantbrev	34 200 000,00	27 324 000,00
--	---------------	---------------

Lämnade som säkerhet för skuld till kreditinstitut

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga



NOTER

Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisnings- och värderingsprinciper

Fastigheter

Fastigheten avskrivs enligt en 60-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och motsvarar 1,2 % på anskaffningsvärdet, planen sträcker sig fram till år 2044. Övriga om och tillbyggnaders avskrivningsplaner lämnas upplysning om i not.

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 tomträttsavgäld). Efter avräkning av eventuellt taxerat underskott sker beskattning med 28%. Föreningens taxerade underskott uppgick vid 2005 års taxering till 4.446 tkr, en minskning med 488 tkr jämfört med föregående år.

Föreningen har tills vidare valt att i redovisning av underskottsavdrag frångå 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>2004/2005</u>	<u>2003/2004</u>
Styrelsearvode	53 600,00	52 000,00
Revisorsarvode	3 300,00	2 500,00
Sociala kostnader	19 607,00	12 699,00
Summa	76 507,00	67 199,00

Anställda

Föreningen har inga anställda

Not 1 Nettoomsättning	<u>2004/2005</u>	<u>2003/2004</u>
Årsavgifter bostäder	7 109 099,96	7 053 210,65
Hyror	414 808,68	385 010,00
Övriga intäkter	130,05	112,07
Brutto	7 524 038,69	7 438 332,72
Avsättning till fond för inre underhåll	-22 464,38	-22 434,56
Avgiftsbortfall bostäder	-41 781,00	-23 995,00
Hysesbortfall övrigt	-9 463,58	-5 136,00
Summa	7 450 329,73	7 386 767,16



Not2 Driftskostnader	<u>2004/2005</u>	<u>2003/2004</u>
Fastighetsskötsel enligt avtal	752 851,00	742 500,00
Reparationer	176 773,70	134 185,00
Uppvärmning	1 040 888,00	1 102 027,00
El	249 753,00	246 228,00
Vatten	693 900,00	714 948,00
Sophämtning	280 756,00	284 950,00
Övriga avgifter	249 066,50	370 699,50
Förvaltningskostnader	335 849,96	295 207,90
Förvaltningsarvode HSB enligt avtal	242 415,00	238 432,00
Tilläggstjänster administration	10 483,00	3 430,00
Revisionsarvode BoRevision	13 046,00	12 355,00
Föreningsavgifter	60 997,00	44 500,00
Övrigt	127 302,00	90 084,00
	<u>4 234 081,16</u>	<u>4 279 546,40</u>
Not3 Underhåll		
Periodiskt underhåll	318 896,11	23 220,00
Not4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	41 423,10	101 401,64
Ränteintäkter skattekonto	111,00	250,00
	<u>41 534,10</u>	<u>101 651,64</u>
Not5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	841 974,00	776 419,00
	<u>841 974,00</u>	<u>776 419,00</u>
Not6 Materiella anläggningstillgångar		
Föreningen äger fastigheterna Mörmon 4:5 och Mörmon 51:1.		
<u>Byggnader och mark</u>		
Ingående anskaffningsvärden	34 787 316,00	34 787 316,00
Årets investeringar		
	<u>34 787 316,00</u>	<u>34 787 316,00</u>
Ingående avskrivningar	13 868 579,51	13 252 163,51
Årets avskrivningar	753 416,00	616 416,00
	<u>14 621 995,51</u>	<u>13 868 579,51</u>
Utgående planenligt restvärde	20 165 320,49	20 918 736,49
varav byggnader	19 809 720,49	20 563 136,49
varav mark	355 600,00	355 600,00



Specifikation byggnader

Benämning/anskaffn. år	Anskaffn värde	Årets avskr	Ack avskr	Bokfört värde 2005-08-31	Bokfört värde 2004-08-31
Fastigheter 69/70	33 897 700	700 000	14 515 164	19 382 536	20 082 536
Bredbandsinstallation	534 016	53 416	106 832	427 184	480 600
	34 431 716	753 416	14 621 996	19 809 720	20 563 136
Mark	355 600			355 600	355 600
	34 787 316	753 416	14 621 996	20 165 320	20 918 736

Avskrivning på byggnad har skett enligt 60 årig avskrivningsplan.

Avskrivning bredbandsinstallation sker enligt planmässig avskrivning på 10 år.

Pågående ombyggnad 26 697 144,40 3 168 650,00

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

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

Not7 Avgifts- och hyresfordringar

Avgiftsfordringar	5 640,00	8 504,00
Kundfordringar	2 765,00	0,00
	8 405,00	8 504,00

Not8 Övriga fordringar

Skattekonto	11 318,00	11 207,00
	11 318,00	11 207,00

Not9 Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter

Försäkringspremie	21 599,00	22 112,00
Kabel-tv	12 395,00	11 340,00
Förutbetald medlemsavgift	19 373,00	22 250,00
Förutbetad hyra lokal	3 777,00	0,00
Ränta	23 299,00	19 580,47
Förutbetalt vv arvode	0,00	22 800,00
	80 443,00	98 082,47

Not10 Kassa och bank

Handkassa	1 000,00	1 000,00
Föreningssparbanken Penningmarknadskonto	2 315 704,04	7 391 950,93
	2 316 704,04	7 392 950,93

Not11 Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavg	Underh.fond	Disp.fond/Bal.res	Årets resultat
Ingående kapital enl fastställd	386 405,00	60 000,00	7 390 228,65	2 518 068,91	1 608 868,40
Resultatdisp. enl. stämmobeslut		0,00	2 987 780,00	-1 378 911,60	-1 608 868,40
Årets resultat					1 153 440,56
Belopp vid årets utgång	386 405,00	60 000,00	10 378 008,65	1 139 157,31	1 153 440,56



Not 12 Skulder till kreditinstitut

			2004/2005	2003/2004
<u>Långgivare</u>	<u>Räntesats</u>	<u>Löptid</u>		
Stadshypotek	2,40	Rörligt	4 416 800,00	4 416 800,00
Stadshypotek	4,53	2003-09-30 - 2006-09-30	3 094 056,00	3 133 521,00
Stadshypotek	3,82	2004-09-30 - 2006-09-30	2 957 028,00	2 994 560,00
Stadshypotek	1,95	Rörligt	2 822 700,00	2 851 800,00
Stadshypotek	1,95	Rörligt	2 823 500,00	2 852 388,00
Stadshypotek	2,18	Rörligt	1 946 828,00	1 967 540,00
Stadshypotek	2,18	Rörligt	3 247 000,00	0,00
Stadshypotek	2,18	Rörligt	5 895 000,00	0,00
Stadshypotek	2,18	Rörligt	1 458 000,00	0,00
Stadshypotek	2,18	Rörligt	1 400 000,00	0,00
			<u>30 060 912,00</u>	<u>18 216 609,00</u>

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas skulden till kreditgivare om 5 år uppgå till 28 660 tkr.
Amorteringar under 2005/2006 kommer att ske med tkr.140.

Not 13 Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter

Förskottsbetalda avgifter och hyror	534 197,00	519 397,00
Räntor	22 638,00	87 148,00
Vatten	119 076,00	119 814,00
El	41 380,00	0,00
Sociala avgifter	13 500,00	8 943,00
Värme	1 083,00	62 000,00
Revisionsarvode BoRevision	13 038,00	12 355,00
Fakturor undehåll	0,00	65 818,00
Uppl adm arvode	0,00	39 989,00
Renhållning	31 716,00	39 341,00
Arvodet	40 900,00	37 900,00
	<u>817 528,00</u>	<u>992 705,00</u>

Skoghäll den 2006-01-11

Stig Svensson

Ing-Marie Lindwall

Mats-Ola Persson

Jan Ankarsund

Lars Ohlsson

Jonas Bjurlén

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 25/1-2006

Peter Rosengren
BoRevision AB

Sten Sirén
föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i
HSBs bostadsrättsförening **Lunna i Skoghall**
Org.nr. 716451-0377

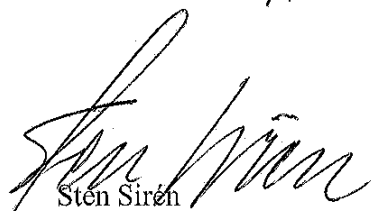
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB:s bostadsrättsförening **Lunna i Skoghall** för räkenskapsåret 2004-09-01—2005-08-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet 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 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 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.

Karlstad den 25/1 - 2006


Sten Siren
Av föreningen vald revisor


Peter Rosengren
BoRevision AB

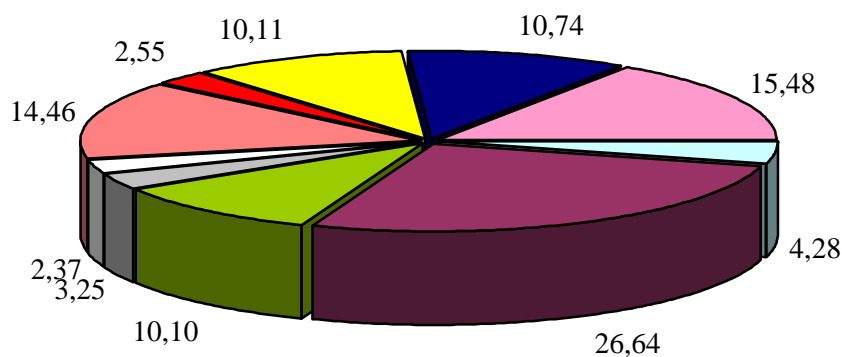
HSB bostadsrättsförening Lunna i Skoghall

Org nr 773200-1586

KOSTNADER

	2005-08-31	2004-08-31	<u>Fördelning av varje 100:a lapp</u>	
Underhåll	318 896	23 220	Underhåll	4,28
Va,el o värme	1 984 541	2 063 203	Va,el o värme	26,64
Fast.skötsel	752 851	742 500	Fast.skötsel	10,10
Adm.kostn	242 415	238 432	Adm.kostn	3,25
Reparationer	176 774	134 185	Reparationer	2,37
Övr driftkostn	1 077 500	1 101 226	Övr driftkostn	14,46
Fastighetsskatt	190 056	183 949	Fastighetsskatt	2,55
Avskrivning	753 416	616 416	Avskrivning	10,11
Kapitalkostn	800 440	674 767	Kapitalkostn	10,74
Årets resultat	1 153 441	1 608 868	Årets resultat	15,48
TOTALT	7 450 330	7 386 767		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		