



# ÅRSREDOVISNING

**2005-09-01 - 2006-08-31**



**HSB brf LUNNA i Skoghall**

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

HSB Centrala Värmland bistår bostadsrättsföreningar - även andra än HSB bostadsrättsföreningar - och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bland annat löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplaner. Vi är kvalitets- och miljöcertifierade ISO 9001 - 14001.

HSB Centrala Värmland ek för, Box 141, 651 04 KARLSTAD, tel. 054-19 84 00

Hemsida: [www.hsb.se/cvarmland](http://www.hsb.se/cvarmland)

## Årsredovisning

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2005.09.01 - 2006.08.31.

### 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
Patrik Holmqvist	ledamot

Suppleanter har varit

Henny Nyqvist  
John Karlsson

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Jan Ankarsund, Lars Ohlsson och Patrik Holmqvist 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.

#### Representanter för HSBs fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Centrala Värmlands fullmäktige har varit Ing-Marie Lindwall och Lars Ohlsson med Stig Svensson, Mats-Ola Persson, Jan Ankarsund och Patrik Holmqvist som suppleanter.

#### Valberedning

Föreningens valberedning har bestått av Anna Emmerfors, Gunborg Holmberg och Magnhild Larsson.

#### Möten

Ordinarie stämma hölls den 23 februari 2006.

Extra stämma hölls den 30 maj 2006 med antagande av nya stadgar samt markreglering med Hammarö Kommun.

Under verksamhetsåret har 8 (10) protokollförda sammanträden och ett medlemsmöte hållits,.

### **Stadgar**

Föreningen har antagit HSB Riksförbunds korta normalstadgar för bostadsrättsförening 2003 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 fastighetskatt 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</u>	<u>st 4 RoK</u>	<u>1.852,0 M2</u>
252	st	14.710,5 M2

En bostad på 59,5 m<sup>2</sup> är upplåten med hyresrätt.

14 uthyrningslokaler med totalt 354,4 m<sup>2</sup>, 45 garage samt 36 biluppställningsplatser ingår dessutom i föreningens fastighetsbestånd.

### **Väsentliga händelser under året**

#### **Underhåll**

- Cirkulationspumpar för värmesystemet har bytts ut.
- Ny tvättmaskin för mattor har installerats i Lunserudsvägen 12.
- Källsortering har införts

#### **Underhållsplan**

Föreningen har underhållsplan, upprättad mars 2003. Besiktning av fastigheterna har inte gjorts.

#### **Verksamheten i övrigt**

Under verksamhetsåret har 32 (34) lägenhetsöverlåtelse skett.

### **Avgifter och hyror**

Under verksamhetsåret har avgifterna varit oförändrade. I genomsnitt utgående avgifter på balansdagen motsvarar kronor 483:-m<sup>2</sup>/år.

### **Förväntad framtida utveckling**

- Inventering av parkeringsplatser – markreglering.
- Renovering av trapphus, byte av lägenhetsdörrar samt posthantering i trapphus
- Miljöstation

### **Avgifter och hyror**

Efter fastställd budget för verksamhetsåret 2006/2007 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>2006</u>	<u>2005</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Nettoomsättning tkr	7 714	7 450	7.387	6.792	6.774
Rörelseresultat tkr	1 569	1 954	2.284	1.799	950
Resultat efter finansiella poster tkr	693	1 153	1.609	1.044	157
Balansomslutning tkr	48 994	49 280	31.599	29.848	28.984
Avgifts- och hyresbortfall %	0,6	0,7	0,4	0,4	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:

Balanserat resultat	1 177 494,00
Årets överskott	<u>693 078,06</u>
	1 870 572,06

Styrelsen förslår följande disposition:

Ianspråktagande från fond för yttre underhåll	-150 072,00
Ianspråktagande från fond för yttre underhåll för renovering	-805 733,00
Reservering till fond för yttre underhåll enligt plan	122 000,00
Balanserat resultat	<u>2 704 377,06</u>
	1 870 572,06

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

**HSB brf LUNNA i Skoghall**  
**Organisationsnummer**

		<b>2005-09-01</b>	<b>2004-09-01</b>
<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2006-08-31</b>	<b>2005-08-31</b>
	<b>Not.</b>		
Nettoomsättning	1	7 714 458,47	7 450 329,73
<u>Fastighetskostnader</u>			
Drift	2	-4 229 385,60	-4 234 081,16
Underhåll	3	-955 805,00	-318 896,11
Fastighetsskatt		-191 448,00	-190 056,00
Avskrivningar		-768 416,00	-753 416,00
		<u>-6 145 054,60</u>	<u>-5 496 449,27</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>1 569 403,87</b>	<b>1 953 880,46</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 569 403,87</b>	<b>1 953 880,46</b>
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	26 820,21	41 534,10
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-903 146,00	-841 974,00
		<u>-876 325,79</u>	<u>-800 439,90</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>693 078,08</b>	<b>1 153 440,56</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>693 078,08</b>	<b>1 153 440,56</b>

**HSB brf LUNNA i Skoghall**  
**Organisationsnummer**

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2006-08-31</b>	<b>2005-08-31</b>
<b>Anläggningstillgångar</b>	<b>Not.</b>		
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>	6		
Byggnader o mark		45 814 128,49	20 165 320,49
Ombyggnader		0,00	26 697 144,40
		<u>45 814 128,49</u>	<u>46 862 464,89</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i HSB		500,00	500,00
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>45 814 628,49</b>	<b>46 862 964,89</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar	7	37 968,00	8 405,00
Övriga fordringar	8	12 019,00	11 318,00
Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter	9	77 540,00	80 443,00
		<u>127 527,00</u>	<u>100 166,00</u>
<u>Kassa och bank</u>	10	3 051 735,91	2 316 704,04
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 179 262,91</b>	<b>2 416 870,04</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>48 993 891,40</b>	<b>49 279 834,93</b>

**HSB brf LUNNA i Skoghall**  
**Organisationsnummer**

**BALANSRÄKNING** **2006-08-31** **2005-08-31**

---

<b>Eget kapital och skulder</b>	<b>Not.</b>		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		386 405,00	386 405,00
Fond för yttre underhåll		11 493 112,54	10 378 008,65
Upplåtelseavgifter		105 000,00	60 000,00
		11 984 517,54	10 824 413,65
<u>Fritt eget kapital</u>			
Dispositionsfond/bal.resultat		1 177 494,00	1 139 157,31
Årets resultat		693 078,06	1 153 440,56
		1 870 572,06	2 292 597,87
<b>Summa eget kapital</b>	<b>11</b>	<b>13 855 089,60</b>	<b>13 117 011,52</b>
<u>Skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut	12	33 834 349,00	30 060 912,00
Leverantörsskulder		78 759,00	4 973 095,00
Skatteskulder		73 048,00	65 749,00
Fond för inre underhåll		247 402,30	245 539,41
Övriga skulder	13	212,00	0,00
Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter	14	905 031,50	817 528,00
		35 138 801,80	36 162 823,41
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>48 993 891,40</b>	<b>49 279 834,93</b>

**Poster inom linjen**

Ställda panter

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

Lämnade som säkerhet för skuld till kreditinstitut

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga



**KASSAFLÖDESANALYS**

**2006-08-31**

(Indirekt metod)

**Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster	693 078,08
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	
Avskrivningar	1 574 149,00
Nedskrivning av fastighet	
Eftergift från kreditgivare	
Årets skatt	0,00

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital**

2 267 227,08

*Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-27 361,00
Ökning (+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-4 797 458,61
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-2 557 592,53</b>

**Investeringsverksamheten**

Investering i fastigheter	-525 812,60
Investering i maskiner/inventarier	
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningar	45 000,00
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-480 812,60</b>

**Finansieringsverksamheten**

Amortering av skulder till kreditinstitut	3 773 437,00
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>3 773 437,00</b>

**Årets kassaflöde**

**735 031,87**

**Likvida medel vid årets början**

**2 316 704,04**

**Likvida medel vid årets slut**

**3 051 735,91**

## NOTER

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed (BFN). Dock har ingen delårsrapport upprättats.

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Fastigheter

Fastigheten avskrivs enligt en 60-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och motsvarar 1,6 % på anskaffningsvärdet, planen sträcker sig fram till år 2049. 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 2006 års taxering till 3.936 tkr, en minskning med 509 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>2005/2006</u>	<u>2004/2005</u>
Styrelsearvode	43 200,00	53 600,00
Förlorad arbetsförtjänst	2 087,15	0,00
Revisorsarvode	3 300,00	3 300,00
Sociala kostnader	14 097,00	19 607,00
<b>Summa</b>	<b>62 684,15</b>	<b>76 507,00</b>

#### Anställda

Föreningen har inga anställda

<b>Not 1 Nettoomsättning</b>	<u>2005/2006</u>	<u>2004/2005</u>
Årsavgifter bostäder	7 113 603,96	7 109 099,96
Hyror	417 109,04	414 808,68
Övriga intäkter	251 729,75	130,05
<b>Brutto</b>	<b>7 782 442,75</b>	<b>7 524 038,69</b>
Avsättning till fond för inre underhåll	-22 466,28	-22 464,38
Avgiftsbortfall bostäder	-26 849,00	-41 781,00
Avgiftsbortfall lokaler	-8 252,00	0,00
Hysesbortfall övrigt	-10 417,00	-9 463,58
<b>Summa</b>	<b>7 714 458,47</b>	<b>7 450 329,73</b>

**HSB brf LUNNA i Skoghall**  
**Organisationsnummer**

	<u>2005/2006</u>	<u>2004/2005</u>
<b>Not2 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel enligt avtal	765 270,00	752 851,00
Reparationer	122 529,27	176 773,70
Uppvärmning	1 183 053,00	1 040 888,00
El	217 089,00	249 753,00
Vatten	581 860,00	693 900,00
Sophämtning	274 224,03	280 756,00
Övriga avgifter	291 402,76	249 066,50
Förvaltningskostnader	322 445,54	335 849,96
Förvaltningsarvode HSB enligt avtal	246 904,00	242 415,00
Tilläggstjänster administration	32 344,00	10 483,00
Revisionsarvode BoRevision	13 390,00	13 046,00
Föreningsavgifter	50 829,00	60 997,00
Övrigt	128 045,00	127 302,00
	<u>4 229 385,60</u>	<u>4 234 081,16</u>
<b>Not3 Underhåll</b>		
Periodiskt underhåll (restvärdesavskrivning ingår med 805.733:-)	955 805,00	318 896,11
<b>Not4 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter	26 634,21	41 423,10
Ränteintäkter skattekonto	186,00	111,00
	<u>26 820,21</u>	<u>41 534,10</u>
<b>Not5 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 003 246,00	841 974,00
Räntebidrag	-100 100,00	0,00
	<u>903 146,00</u>	<u>841 974,00</u>
<b>Not6 Materiella anläggningstillgångar</b>		
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
Reglering restvärdesavskrivning	-1 458 916,00	
Pågående byggnation föregående år	26 697 144,40	
Årets investeringar	525 812,60	0,00
	<u>60 551 357,00</u>	<u>34 787 316,00</u>
Ingående avskrivningar	14 621 995,51	13 868 579,51
Reglering restvärdesavskrivning	-653 183,00	
Årets avskrivningar	768 416,00	753 416,00
	<u>14 737 228,51</u>	<u>14 621 995,51</u>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	45 814 128,49	20 165 320,49
<b>varav byggnader</b>	45 458 528,49	19 809 720,49
<b>varav mark</b>	355 600,00	355 600,00

**HSB brf LUNNA i Skoghall**  
**Organisationsnummer**

**Specifikation byggnader**

<b>Benämning/anskaffn. år</b>	<b>Anskaffn värde</b>	<b>Årets avskr</b>	<b>Ack avskr</b>	<b>Bokfört värde 2006-08-31</b>	<b>Bokfört värde 2005-08-31</b>
Fastigheter	33 897 700	715 000	14 576 981	19 320 719	19 382 536
Badrums o stamrenovering	27 222 957			27 222 957	0
Reglering restvärdesavskrivn	-1 458 916			-1 458 916	0
Bredbandsinstallation	534 016	53 416	160 248	373 768	427 184
	60 195 757	768 416	14 737 229	45 458 528	19 809 720
Mark	355 600			355 600	355 600
	60 551 357	768 416	14 737 229	45 814 128	20 165 320

Avskrivning på byggnad har skett enligt 60 årig avskrivningsplan.  
 Avskrivning bredbandsinstallation sker enligt planmässig avskrivning på 10 år.

Pågående ombyggnad 0 26 697 144

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

<b>Hustyp</b>	<b>Byggnader</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>
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**

Kundfordringar	7 471,00	2 765,00
Avgiftsfordringar	30 497,00	5 640,00
	37 968,00	8 405,00

**Not8 Övriga fordringar**

Felaktigt betald faktura	515,00	0,00
Skattekonto	11 504,00	11 318,00
	12 019,00	11 318,00

**Not9 Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter**

Försäkringspremie	22 569,00	21 599,00
Kabel-tv	13 470,00	12 395,00
Förutbetald medlemsavg	15 724,00	19 373,00
Ränta	22 000,00	23 299,00
Förutbetald hyra lokal	3 777,00	3 777,00
	77 540,00	80 443,00

**Not10 Kassa och bank**

Handkassa	1 000,00	1 000,00
Föreningssparbanken Penningmarknadskonto	3 050 735,91	2 315 704,04
	3 051 735,91	2 316 704,04

**Not11 Förändring av eget kapital**

	<b>Insatser</b>	<b>Upplåtelseavg</b>	<b>Underh.fond</b>	<b>Disp.fond/Bal.res</b>	<b>Årets resultat</b>
Ingående kapital enl fastställd	386 405,00	60 000,00	10 378 008,65	1 139 157,31	1 153 440,56
Resultatdisp. enl. stämmobeslut		45 000,00	1 115 103,89	38 336,69	-1 153 440,56
Årets resultat					693 078,06
Belopp vid årets utgång	386 405,00	105 000,00	11 493 112,54	1 177 494,00	693 078,06

**HSB brf LUNNA i Skoghall**  
**Organisationsnummer**

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långgivare</u>	<u>Räntesats</u>	<u>Löptid</u>	<u>2005/2006</u>	<u>2004/2005</u>
Stadshypotek	3,60%	2006-01-18 - 2010-12-01	4 372 632,00	4 416 800,00
Stadshypotek	2,95%	Rörligt	3 070 377,00	3 094 056,00
Stadshypotek	2,95%	Rörligt	2 934 624,00	2 957 028,00
Stadshypotek	1,95%	2005-07-30 - 2008-07-31	2 794 472,00	2 822 700,00
Stadshypotek	2,95%	Rörligt	2 795 264,00	2 823 500,00
Stadshypotek	3,18%	Rörligt	1 926 116,00	1 946 828,00
Stadshypotek	3,49%	2006-01-18 - 2009-12-01	3 214 530,00	3 247 000,00
Stadshypotek	3,34%	2006-01-18 - 2008-12-01	5 836 050,00	5 895 000,00
Stadshypotek	2,18%	2005-08-02 - 2006-11-02	1 428 840,00	1 458 000,00
Stadshypotek	3,60%	2006-01-18 - 2010-12-01	2 049 114,00	0,00
Stadshypotek	3,49%	2006-01-18 - 2009-12-01	2 033 260,00	0,00
Stadshypotek	3,34%	2006-01-18 - 2008-12-01	1 379 070,00	1 400 000,00
			<u>33 834 349,00</u>	<u>30 060 912,00</u>

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas skulden till kreditgivare om 5 år uppgå till 33.444 tkr.  
 Amorteringar under 2006 kommer att ske med 78 tkr.

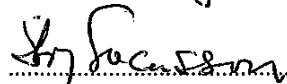
**Not 13 Övriga skulder**


Moms	212,00	0,00
------	--------	------


**Not 14 Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter**

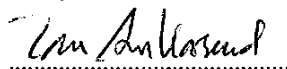
Förskottsbetalda avgifter och hyror	540 970,50	534 197,00
Räntor	127 688,00	22 638,00
Vatten	111 065,00	119 076,00
El	0,00	41 380,00
Sociala avgifter	16 930,00	13 500,00
Värme	4 043,00	1 083,00
Revisionsarvode BoRevision	13 390,00	13 038,00
Renhållning	39 645,00	31 716,00
Arvoden	51 300,00	40 900,00
	<u>905 031,50</u>	<u>817 528,00</u>

Skoghall den 11 januari 2007

  
 Stig Svensson

  
 Ing-Marie Lindwall


  
 Mats-Ola Persson

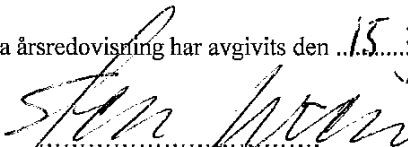
  
 Jan Ankarsund

  
 Lars Ohlsson

  
 Patrik Holmqvist

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 15 januari 2007

  
**Urban Johansson**  
 BoRevision AB

  
 Sten Sirén  
 föreningsvald revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening **Lunna i Skoghall**  
Organisationsnummer:773200-1586

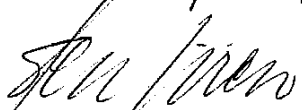
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Bostadsrättsförening **Lunna i Skoghall** för räkenskapsåret 2005-09-01—2006-08-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet 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 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 ersättningskyldig 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.

Karlstad den 15/1-2007

  
Sten Sirén  
Av föreningen vald revisor

  
Urban Johansson  
BoRevision AB

# ORDLISTA

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN:** Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, som i siffror visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning t.ex beskriver fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, d.v.s antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen.

Förvaltningsberättelsen ska även innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

**RESULTATRÄKNINGEN:** Visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras

**AVSKRIVNINGAR:** Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar d.v.s byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, d.v.s den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## JÄMFÖRELSESTÖRANDE

### POSTER:

Antingen intäkter eller kostnader som inte är en del av den normala årliga verksamheten, t. ex nedskrivning av fastighetens värde, ränteeftergifter och låneeftergifter.

**BALANSRÄKNINGEN:** Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital, insatser och upplåtelseavgifter, och fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (dispositionsfond och balanserat resultat).

Nya redovisningsregler medför att även Fond för yttre underhåll numera måste redovisas som bundet eget kapital.

### ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR:

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR:**

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga placeringar och vissa värdepapper.

**KASSA OCH BANK:** Kontanter och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas till pengar.

**SKULDER:** Långfristiga skulder är skulder till kreditinstitut som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t.ex fastighetslån. Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t.ex leverantörsskulder. Numera redovisas även Fond för inre underhåll här.

**FONDER FÖR YTTRE OCH INRE**

**UNDERHÅLL:** Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga underhållet av föreningens hus.

Genom nya redovisningsregler sker numera inte avsättning till yttre underhållsfond över resultaträkningen utan genom vinstdisposition, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll.

Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

**STÄLLDA PANTER:** Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för t.ex erhållna lån.

**ANSVARSFÖRBINDELSER:**

Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

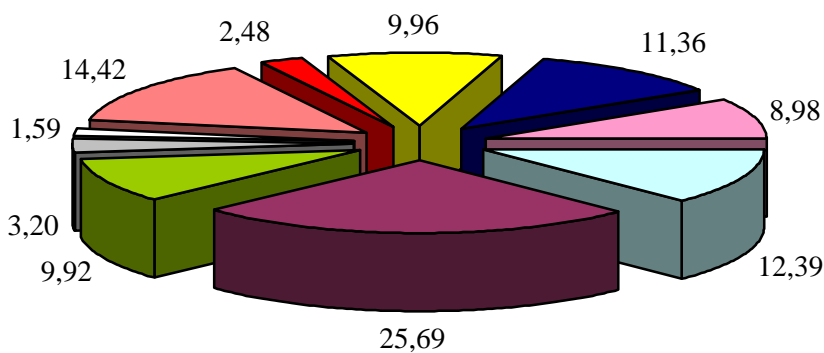
**LIKVIDITET:** Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t.ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande. Täcks även fonderna in är likviditeten god.



## HSB brf LUNNA i Skoghall

KOSTNADER	2005-09-01	2004-09-01	Procentuell fördelning	
	2006-08-31	2005-08-31	2005-09-01	2004-09-01
Underhåll	955 805	318 896	12,39	4,28
Va,el o värme	1 982 002	1 984 541	25,69	26,64
Fast.skötsel	765 270	752 851	9,92	10,10
Adm.kostn	246 904	242 415	3,20	3,25
Reparationer	122 529	176 774	1,59	2,37
Övr driftkostn	1 112 680	1 077 500	14,42	14,46
Fastighetsskatt	191 448	190 056	2,48	2,55
Avskrivning	768 416	753 416	9,96	10,11
Kapitalkostn	876 326	800 440	11,36	10,74
Årets resultat	693 078	1 153 441	8,98	15,48
<b>TOTALT</b>	<b>7 714 458</b>	<b>7 450 330</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

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		

