



# ÅRSREDOVISNING

**1 aug 2007- 31 dec 2008**



**HSB brf Lunna i Skoghall**

# Årsredovisning 2008

## HSB brf Lunna i Skoghall

Denna årsredovisning är framställd av HSB Centrala Värmland i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat avtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Centrala Värmland är en kooperativ organisation som ägs av sina medlemmar. Tillsammans med våra medlemmar och kunder skapar och utvecklar vi det goda boendet inom ramen för våra kärnvärderingar, engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan.

HSB bostadsrättsföreningar, privata bostadsrättsföreningar, kommunala fastighetsbolag och privata fastighetsägare i Värmland, anlitar oss för många olika fastighetstjänster av ekonomisk, administrativ och teknisk karaktär.



Centrala Värmland

# Årsredovisning

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under det förlängda räkenskapsåret 2007.09.01 – 2008-12-31.

## Förvaltningsberättelse

### Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning

Stig Svensson	ordförande
Ing-Marie Lindvall	v ordförande
Jan Ankarsund	sekreterare
Liselotte Teimar	v sekreterare
Lars Ohlsson	ledamot
Patrik Holmqvist	ledamot

Suppleanter har varit

Anna Emmerfors

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, Jan Ankarsund, Ing-Mari Lindvall samt Lars Ohlsson, två i förening.

### Revisorer

Revisorer har varit Sven-Olof Eklund med Åke Andersson som suppleant samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund

### Representanter för HSBs fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Centrala Värmlands fullmäktige har varit Stig Svensson och Lars Olsson med, Ing-Marie Lindvall, Jan Ankarsund, Liselotte Teimar och Patrik Holmqvist som suppleanter.

Föreningen var representerade på HSB Centrala Värmlands fullmäktigemöte

### Valberedning

Föreningens valberedning har bestått av Åke Skeppstedt, Veronika Sörensen och Magnhild Larsson.

### Möten

Ordinarie stämma hölls den 20 februari 2008.

Under verksamhetsåret har 17 (10) protokollförda sammanträden 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 fastighetsskötseln.

## Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 233 (233).

## Fastigheterna

Fastigheternas registerbeteckning är t o m 2008-10-31 Mörmon 51:1 samt Mörmon 4:5 f o m 2008-11-01 Mörmon 51:5. Fastigheterna är taxerade som hyreshus med ett basvärde av kr 51.941.000 varav byggnadsvärde kr 42.231.000.

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
21 st 4 RoK	1.852,0 M2
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 ingår dessutom i föreningens fastighetsbestånd.

## Väsentliga händelser under året

### Underhåll/nyinvesteringar

- Renoverat alla 27 trapphus, inkl. ljuddämpning i tak.
- Byte lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar, samt nya branddörrar till källarna
- Installerat postboxar och tidningsklykor i alla trapphus
- Installerat ljud-, respektive rörelse-styrning, på belysning i trapphus och källare.
- Bytt låssystem i hela Lunna
- Investerat i, samt installerat nya rökluckor i mörka trapphus
- Avslutat (asfalterat och skyltat upp) parkeringsutbyggnad vid Vändgatan
- Beställt samt påbörjat arbetet med energideklaration
- Vann HSB Centrala Värmlands Miljöpris 2008 för vår omfattande informationskampanj i miljö- och energifrågor.
- Sammanslagning av fastighetsbeteckning Lunna + Mörmon till en gemensam fastighetsbeteckning.
- Avslutat och fastställt markuppgörelse med Hammarö Kommun
- PCB/radon mätning
- Beslutat samt ändrat räkenskapsår till kalenderår (istället för brutet räkenskapsår)

## Underhållsplan

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

## Verksamheten i övrigt

Under det förlängda verksamhetsåret har 55 (28) lägenhetsöverlåtelser skett.

## Avgifter och hyror

Avgifterna höjdes med 4% från och med 1 januari 2008. I genomsnitt utgående avgifter på balansdagen motsvarar kronor 503:-m<sup>2</sup>/år.

Uppsägning av samtliga garage har skett, för villkorsändring.

## Förväntad framtida utveckling

- Se över sophantering inför kommande skärpta krav, inkl. byggnation av miljöstationer på innergårdarna (2009-2010)
- Renovera källare (inom de närmaste åren)

## Avgifter och hyror

Efter fastställd budget för verksamhetsåret 2009 har styrelsen beslutat om höjning av avgifter och hyror med 8% f o m 1 januari 2009.

## Ekonomisk ställning och resultat

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

	<u>1/9-07-31/12-08</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Nettoomsättning tkr	10 323	7 514	7 714	7 450	7.387
Rörelseresultat tkr	-5 685	2 069	1 569	1 954	2.284
Resultat efter finansiella poster tkr	-7 394	1 107	693	1 153	1.609
Balansomslutning tkr	48 115	49 650	48 994	49 280	31.599
Avgifts- och hyresbortfall %	0,5	0,4	0,6	0,7	0,4

## 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	3 270 888,59
Årets underskott	<u>-7 393 993,32</u>
	-4 123 104,73
Styrelsen förslår följande disposition:	
Ianspråktagande från fond för yttre underhåll	-8 181 276,58
Reservering till fond för yttre underhåll enligt plan	653 333,00
Balanserat resultat	<u>3 404 838,85</u>
	-4 123 104,73

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

**HSB brf Lunna i Skoghall**  
**Organisationsnummer 773200-1586**

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>16 mån</b>	
	<b>2007-09-01</b>	<b>2006-09-01</b>
	<b>2008-12-31</b>	<b>2007-08-31</b>
	<b>Not.</b>	
Nettoomsättning	1 10 322 763,05	7 514 023,17
<u>Fastighetskostnader</u>		
Drift	2 -6 478 637,03	-4 364 429,04
Underhåll	3 -8 181 276,58	-109 068,00
Fastighetsskatt	-282 186,00	-175 012,00
Avskrivningar	-1 065 941,00	-796 612,00
	<u>-16 008 040,61</u>	<u>-5 445 121,04</u>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>-5 685 277,56</b>	<b>2 068 902,13</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-5 685 277,56</b>	<b>2 068 902,13</b>
<u>Finansiella poster</u>		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4 242 994,24	99 664,40
Räntekostnader och liknande resultatposter	5 -1 951 710,00	-1 061 123,00
	<u>-1 708 715,76</u>	<u>-961 458,60</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-7 393 993,32</b>	<b>1 107 443,53</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-7 393 993,32</b>	<b>1 107 443,53</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2008-12-31</b>	<b>2007-08-31</b>
<b>Anläggningstillgångar</b>	<b>Not.</b>		
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>	6		
Byggnader o mark		43 951 575,49	45 017 516,49
		<u>43 951 575,49</u>	<u>45 017 516,49</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i HSB		500,00	500,00
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>43 952 075,49</b>	<b>45 018 016,49</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar	7	5 852,00	23 819,50
Övriga fordringar	8	16 290,00	11 715,00
Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter	9	158 581,00	141 995,33
		<u>180 723,00</u>	<u>177 529,83</u>
<u>Kassa och bank</u>	10	3 982 142,13	4 454 061,39
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 162 865,13</b>	<b>4 631 591,22</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>48 114 940,62</b>	<b>49 649 607,71</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2008-12-31</b>	<b>2007-08-31</b>
<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	11 200 239,54	10 659 307,54
Upplåtelseavgifter	105 000,00	105 000,00
	11 691 644,54	11 150 712,54
<u>Fritt eget kapital</u>		
Dispositionsfond/bal.resultat	3 270 888,59	2 704 377,06
Årets resultat	-7 393 993,32	1 107 443,53
	-4 123 104,73	3 811 820,59
<b>Summa eget kapital</b>	<b>11 7 568 539,81</b>	<b>14 962 533,13</b>
<u>Skulder</u>		
Skulder till kreditinstitut	12 38 617 330,00	33 306 722,00
Leverantörsskulder	674 260,00	40 863,00
Skatteskulder	101 033,00	77 872,00
Fond för inre underhåll	265 156,81	258 279,58
Övriga skulder	13 31 823,00	6 072,00
Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter	14 856 798,00	997 266,00
	40 546 400,81	34 687 074,58
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	<b>48 114 940,62</b>	<b>49 649 607,71</b>
<b>Poster inom linjen</b>		
<u>Ställda panter</u>		
Fastighetsinteckningar, uttagna pantbrev	34 200 000,00	34 200 000,00
Lämnade som säkerhet för skuld till kreditinstitut		
<u>Ansvarsförbindelser</u>	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 1,3 % 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 f o m 2007-01-01 för ränteintäkter och andra intäkter som inte är hänförliga till fastighetsförvaltningen. Efter avräkning av eventuellt taxerat underskott sker beskattning med 28%. Föreningens taxerade underskott uppgick vid 2008 års taxering till 3.448 tkr, en minskning med 202 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>1/9-07 - 31/12-08</u>	<u>1/9-06 - 31/8-07</u>
Styrelsearvode	99 160,00	71 550,00
Förlorad arbetsförtjänst	2 509,00	5 636,00
Revisorsarvode	3 300,00	3 300,00
Sociala kostnader	27 805,00	22 615,40
<b>Summa</b>	<b>132 774,00</b>	<b>103 101,40</b>

#### Anställda

Föreningen har inga anställda

<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<u>1/9-07 - 31/12-08</u>	<u>1/9-06 - 31/8-07</u>
	Årsavgifter bostäder	9 768 637,32	7 113 603,96
	Hyror	561 018,04	414 285,04
	Övriga intäkter	78 839,89	36 458,45
	<b>Brutto</b>	<b>10 408 495,25</b>	<b>7 564 347,45</b>
	Avsättning till fond för inre underhåll	-29 955,04	-22 466,28
	Avgiftsbortfall bostäder	0,00	-9 660,00
	Hysesbortfall övrigt	-55 777,16	-18 198,00
	<b>Summa</b>	<b>10 322 763,05</b>	<b>7 514 023,17</b>

**HSB brf Lunna i Skoghall**  
**Organisationsnummer 773200-1586**

	<u>1/9-07 - 31/12-08</u>	<u>1/9-06 - 31/8-07</u>
<b>Not2 Driftskostnader</b>		
Köpta tjänster	1 712 881,30	1 228 415,98
Reparationer	245 287,57	322 637,94
Försäkringsersättning skador	0,00	-110 094,00
Uppvärmning	1 727 690,00	1 147 340,00
El	372 617,00	197 735,00
Vatten	954 792,00	656 535,00
Sophämtning	584 813,50	334 214,25
Övriga avgifter	323 337,51	202 183,17
Förvaltningskostnader	235 485,15	162 422,07
Revisionsarvode BoRevision	13 841,00	14 498,00
Föreningsavgifter	103 067,00	67 257,00
Övrigt	204 825,00	141 284,63
	<u>6 478 637,03</u>	<u>4 364 429,04</u>
 <b>Not3 Underhåll</b>		
Periodiskt underhåll	8 181 276,58	109 068,00
 <b>Not4 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter	242 748,24	99 453,40
Ränteintäkter skattekonto	246,00	211,00
	<u>242 994,24</u>	<u>99 664,40</u>
 <b>Not5 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	2 041 383,00	1 181 972,00
Räntebidrag	-89 718,00	-120 849,00
Övriga finansiella kostnader	45,00	0,00
	<u>1 951 710,00</u>	<u>1 061 123,00</u>
 <b>Not6 Materiella anläggningstillgångar</b>		
Föreningen äger fastigheterna Mörmon 4:5 och Mörmon 51:1.		
<u>Byggnader och mark</u>		
Ingående anskaffningsvärden	60 551 357,00	60 551 357,00
Ingående avskrivningar	15 533 840,51	14 737 228,51
Årets avskrivningar	1 065 941,00	796 612,00
	<u>16 599 781,51</u>	<u>15 533 840,51</u>
 <b>Utgående planenligt restvärde</b>	43 951 575,49	45 017 516,49
 <b>varav byggnader</b>	43 595 975,49	44 661 916,49
<b>varav mark</b>	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 2008-12-31</u>	<u>Bokfört värde 2007-08-31</u>
Fastigheter	32 438 784	1 012 525	16 332 702	16 106 082	17 118 607
Badrums o stamrenovering	27 222 957			27 222 957	27 222 957
Bredbandsinstallation	534 016	53 416	267 080	266 936	320 352
	60 195 757	1 065 941	16 599 782	43 595 975	44 661 916
Mark	355 600			355 600	355 600
	60 551 357	1 065 941	16 599 782	43 951 575	45 017 516

Avskrivning på byggnad har skett enligt 60 årig avskrivningsplan.

Avskrivning bredband sker enligt planmässig avskrivning på 10 år.

Fastigheternas taxeringsvärde uppgår till kr 51.941.000(51.941.000). Värdeår 1965 och 1967.

<u>Hustyp</u>	<u>Byggnader</u>	<u>Mark</u>	<u>Totalt</u>
Bostäder/hyreshus	41 600 000	9 710 000	51 310 000
Lokaler	631 000	0	631 000
	42 231 000	9 710 000	51 941 000

**Not7 Avgifts- och hyresfordringar**

Kundfordringar	5 740,00	4 889,00
Avgiftsfordringar	112,00	18 930,50
	<u>5 852,00</u>	<u>23 819,50</u>

**Not8 Övriga fordringar**

Skattekonto	16 290,00	11 715,00
	<u>16 290,00</u>	<u>11 715,00</u>

**Not9 Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter**

Försäkringspremie	84 790,00	24 666,00
Kabel-tv	45 020,00	14 143,33
Förutbetald medl avg	0,00	25 767,00
Räntebidrag	14 332,00	77 419,00
Securitas	180,00	0,00
Förutbetald värme	13 166,00	0,00
Bredbandsbolaget	1 093,00	0,00
	<u>158 581,00</u>	<u>141 995,33</u>

**Not10 Kassa och bank**

Handkassa	1 000,00	1 000,00
Swedbank Penningmarknadskonto	3 981 142,13	4 453 061,39
	<u>3 982 142,13</u>	<u>4 454 061,39</u>

**Not11 Förändring av eget kapital**

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelseavg</u>	<u>Underh.fond</u>	<u>Disp.fond/Bal.res</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående kapital enl fastställd	386 405,00	105 000,00	10 659 307,54	2 704 377,06	1 107 443,53
Resultatdisp. enl. stämmobeslut			540 932,00	566 511,53	-1 107 443,53
Årets resultat					-7 393 993,32
Belopp vid årets utgång	<u>386 405,00</u>	<u>105 000,00</u>	<u>11 200 239,54</u>	<u>3 270 888,59</u>	<u>-7 393 993,32</u>

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långgivare</u>	<u>Räntesats</u>	<u>Löptid</u>	<u>1/9-07 - 31/12-08</u>	<u>1/9-06 - 31/8-07</u>
Stadshypotek	3,60%	2006-01-18 - 2010-12-01	4 173 876,00	4 284 296,00
Stadshypotek	5,75%	Rörligt	2 993 411,00	3 039 432,00
Stadshypotek	5,75%	Rörligt	2 861 238,00	2 905 146,00
Stadshypotek	1,95%	Rörligt	2 730 959,00	2 766 244,00
Stadshypotek	5,85%	Rörligt	2 731 733,00	2 767 028,00
Stadshypotek	6,08%	Rörligt	1 879 514,00	1 905 404,00
Stadshypotek	3,49%	2006-01-18 - 2009-12-01	3 068 415,00	3 149 590,00
Stadshypotek	4,97%	Rörligt	5 570 775,00	5 718 150,00
Stadshypotek	6,08%	Rörligt	1 363 230,00	1 399 680,00
Stadshypotek	3,60%	2006-01-18 - 2010-12-01	1 945 624,00	2 007 718,00
Stadshypotek	3,49%	2006-01-18 - 2009-12-01	1 982 170,00	2 012 824,00
Stadshypotek	4,97%	Rörligt	1 316 385,00	1 351 210,00
Handelsbanken	4,60%	Rörligt	6 000 000,00	0,00
			<u>38 617 330,00</u>	<u>33 306 722,00</u>

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas skulden till kreditgivare om 5 år uppgå till 35 974 tkr.  
Amorteringar under 2009 kommer att ske med 528 tkr.

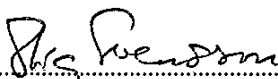
**Not 13 Övriga skulder**

Moms	2 523,00	2 540,00
Deposition för P-kort	29 300,00	0,00
Dubbelinbetalningar	0,00	3 532,00
	<u>31 823,00</u>	<u>6 072,00</u>


**Not 14 Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter**

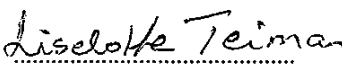
Förskottsbetalda avgifter och hyror	590 115,00	556 003,00
Räntor	141 307,00	129 940,00
Vatten	0,00	111 346,00
El	0,00	19 205,00
Sociala avgifter	27 500,00	22 500,00
Värme	0,00	29 484,00
Revisionsarvode BoRevision	14 516,00	14 500,00
Renhållning	0,00	45 988,00
Arvodet	83 360,00	68 300,00
	<u>856 798,00</u>	<u>997 266,00</u>


Skoghall den 31/3-09


  
Stig Svensson

  
Ing-Marie Lindvall

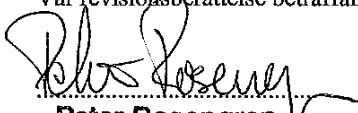
  
Jan Ankarsund

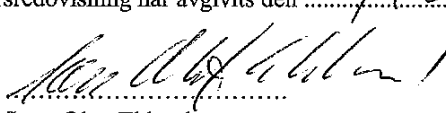
  
Liselott Teimar

  
Lars Ohlsson

  
Patrik Holmqvist

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 3/4-2009

  
Peter Rosengren  
utsedd av HSB Riksförbund

  
Sven-Olov Eklund  
föreningsvald revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

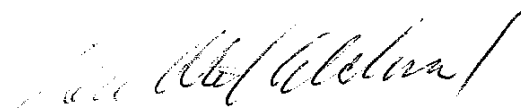
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i **HSB Bostadsrättsförening Lunna i Skoghall** för räkenskapsåret 2007-09-01 – 2008-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed 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.

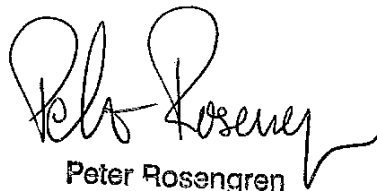
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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 3/4-2009



Sven-Olof Eklund  
Av föreningen vald revisor



Peter Rosengren  
Utsedd av HSB Riksförbund

# 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:**

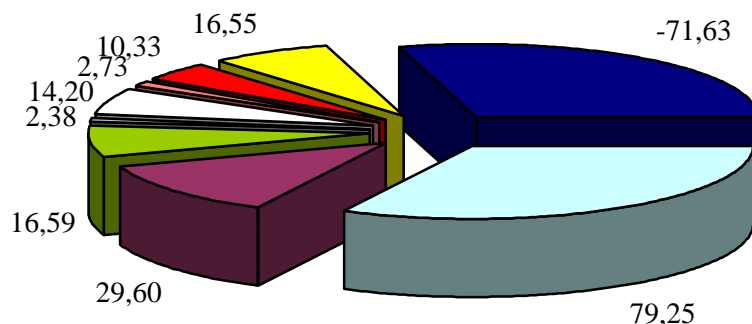
Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

**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	2008-12-31	2007-08-31	Procentuell fördelning	
			2008-12-31	2007-08-31
Underhåll	8 181 277	109 068	79,25	1,45
Va,el o värme	3 055 099	2 001 610	29,60	26,64
Köpta tjänster	1 712 881	1 228 416	16,59	16,35
Reparationer	245 288	322 638	2,38	4,29
Övr driftkostn	1 465 369	811 765	14,20	10,80
Fastighetsskatt	282 186	175 012	2,73	2,33
Avskrivning	1 065 941	796 612	10,33	10,60
Kapitalkostn	1 708 716	961 459	16,55	12,80
Årets resultat	-7 393 993	1 107 444	-71,63	14,74
<b>TOTALT</b>	<b>10 322 763</b>	<b>7 514 023</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	Köpta tjänster
Reparationer	Övr driftkostn	Fastighetsskatt
Avskrivning	Kapitalkostn	Årets resultat