



ÅRSREDOVISNING

2009



HSB brf Lunna i Skoghall

Årsredovisning 2009

HSB brf Lunna i Skoghall

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

HSB 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.



Värmland

Årsredovisning

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under det räkenskapsåret 2009-01-01 – 2009-12-31.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning

Stig Svensson	ordförande
Ing-Marie Lindvall	vice ordförande
Jan Ankarsund	sekreterare
Liselotte Teimar	vice sekreterare
Lars Ohlsson	ledamot
John Karlsson	ledamot
Hans Nilsson	utsedd av HSB Värmland

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Stig Svensson, Ing-Marie Lindvall samt Liselotte Teimar.

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 HSB:s fullmäktige

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

Föreningen var representerade på HSB Centrala Värmlands fullmäktigemöte i maj 2009.

Två styrelseledamöter deltog även i HSB Centrala Värmlands styrelsekonferens i Strömstad, Augusti-09. Därutöver medverkan på diverse informations- samt konferenskvällar i HSB Centrala Värmlands regi.

Valberedning

Föreningens valberedning har bestått av Magnhild Larsson (sammanställande), Åke Skeppstedt samt Veronika Sörensen.

Möten

Ordinarie stämma hölls den 11 maj 2009.

Under verksamhetsåret har 9 st (17 st. 070901 - 081231) protokollförda sammanträden hållits.

Stadgar

Föreningen har antagit HSB Riksförbunds korta normalstadgar för bostadsrättsförening 2003 med tillhörande komplement.

Vicevärd och anställda

HSB Centrala Värmland innehar vicevärdskapet. 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 Mörmon 51:5. Fastigheterna är taxerade som hyreshus med ett basvärde av kr 49.153.000 varav byggnadsvärde kr 43.953.000.

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 m ²
108 st 2 RoK	6.287,0 m ²
69 st 3 RoK	4.701,5 m ²
<u>21 st 4 RoK</u>	<u>1.852,0 m²</u>
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 ingår dessutom i föreningens fastighetsbestånd.

Väsentliga händelser under året

Underhåll/nyinvesteringar

- Byte av VA-ledningar på brf Lunnas mark av Hammarö Kommun.
- Utbyte låskistor på garanti på samtliga lägenhetsdörrar.
- Byte av försäkringsbolag på fastighetsförsäkringen till IF, (kollektiv bostadsrättstillägg liksom tidigare).
- Byte av bank från Swedbank till Handelsbanken med fördelaktigare villkor samt extralösen av diverse lån.
- Hemsida; Uppgradering av programversion (Polopoly 9.9) samt omgjord med helt ny layout.
- Investerat i grillplats till innergården Prästgårdsvägen/Mellanvägen.
- Energideklaration utförd.
- Ny lägenhetsförteckning utförd enligt nytt lagkrav från Lantmäteriet.
- Pågående uppfräschning Lunnalokalen. Investerat i nya möbler 2009. Målning av väggar under 2010.
- Beviljat sammanslagning av två bostadsrätter (3 r.o.k. + 1 r. med kokvrå) till en (1) gemensam bostadsrätt.
- Garantibesiktning efter renovering av badrum.

Underhållsplan

Föreningen har underhållsplan, upprättad mars 2003 (rev. 2009). Besiktning av fastigheterna har gjorts under 2009, varvid underhållsplanen reviderats.

Verksamheten i övrigt

Under verksamhetsåret har 36 (55 st. 070901 - 081231) lägenhetsöverlåtelser skett.

Föreningen innehar en hemsida på www.brflunna.se.

Avgifter och hyror

Avgifterna höjdes med 8% från och med 1 januari 2009. I genomsnitt utgående avgifter på balansdagen motsvarar kronor 543:-m²/år.

Förväntad framtida utveckling

- Soppantering:
Pågående projekt ikring uppförande av 2 stycken sophus.
Beslut taget av årsstämman 11/5-2009. Beräknas klart under 2010.
- Balkonger:
Pågående förprojekt kring nya, förstörade samt inglasade balkonger.
Beslutsunderlag beräknas klart inför beslutstagning på årsstämman Maj-2010.
- Målning av väggar i Lunnalokalen under 2010.
- Reparation samt målning garagedörrar under 2010.

På sikt:

Renovering/målning i källare.

Avgifter och hyror

Efter fastställd budget för verksamhetsåret 2010 har styrelsen beslutat om tillsvidare oförändrade avgifter/hyror.

Ekonomisk ställning och resultat

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

	<u>2009</u>	<u>1/9-07-31/12-08</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Nettoomsättning tkr	8 425	10 323	7 514	7 714	7 450
Rörelseresultat tkr	2 238	-5 685	2 069	1 569	1 954
Resultat efter finansiella poster tkr	1 358	-7 394	1 107	693	1 153
Balansomslutning tkr	44 895	48 115	49 650	48 994	49 280
Avgifts- och hyresbortfall %	0,3	0,5	0,4	0,6	0,7

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	3 404 838,85
Årets överskott	<u>1 357 851,17</u>
	4 762 690,02

Styrelsen förslår följande disposition:

Ianspråktagande från fond för yttre underhåll	-59 261,00
Reservering till fond för yttre underhåll enligt plan	345 000,00
Balanserat resultat	<u>4 476 951,02</u>
	4 762 690,02

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

RESULTATRÄKNING		2009	2008
	Not.		(16 mån)
Nettoomsättning	1	8 424 540,89	10 322 763,05
<u>Fastighetskostnader</u>			
Driftskostnader	2	-5 084 741,17	-6 478 637,03
Underhåll	3	-59 261,00	-8 181 276,58
Fastighetskatt/Fastighetsavgift		-202 329,00	-282 186,00
Avskrivningar		-839 807,00	-1 065 941,00
		<u>-6 186 138,17</u>	<u>-16 008 040,61</u>
Bruttoresultat		2 238 402,72	-5 685 277,56
Rörelseresultat		2 238 402,72	-5 685 277,56
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	13 917,45	242 994,24
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-894 469,00	-1 951 710,00
		<u>-880 551,55</u>	<u>-1 708 715,76</u>
Resultat efter finansiella poster		1 357 851,17	-7 393 993,32
Årets resultat		1 357 851,17	-7 393 993,32

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
Anläggningstillgångar	Not.		
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>	6		
Byggnader o mark		43 111 768,49	43 951 575,49
		<u>43 111 768,49</u>	<u>43 951 575,49</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i HSB		500,00	500,00
Summa anläggningstillgångar		43 112 268,49	43 952 075,49
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar	7	6 501,00	5 852,00
Övriga fordringar	8	72 360,00	16 290,00
Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter	9	55 994,00	158 581,00
		<u>134 855,00</u>	<u>180 723,00</u>
<u>Kassa och bank</u>	10	1 647 630,98	3 982 142,13
Summa omsättningstillgångar		1 782 485,98	4 162 865,13
SUMMA TILLGÅNGAR		44 894 754,47	48 114 940,62

BALANSRÄKNING	2009-12-31	2008-12-31
Eget kapital och skulder	Not.	
<u>Bundet eget kapital</u>		
Insatser	386 405,00	386 405,00
Fond för yttre underhåll	3 672 295,96	11 200 239,54
Upplåtelseavgifter	105 000,00	105 000,00
	<u>4 163 700,96</u>	<u>11 691 644,54</u>
<u>Fritt eget kapital</u>		
Balanserat resultat	3 404 838,85	3 270 888,59
Årets resultat	1 357 851,17	-7 393 993,32
	<u>4 762 690,02</u>	<u>-4 123 104,73</u>
Summa eget kapital	11	8 926 390,98
		7 568 539,81
<u>Skulder</u>		
Skulder till kreditinstitut	12	33 633 593,00
Leverantörsskulder		823 326,00
Skatteskulder		75 679,00
Fond för inre underhåll		275 909,49
Övriga skulder	13	30 356,00
Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter	14	1 129 500,00
		<u>35 968 363,49</u>
		<u>40 546 400,81</u>
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		44 894 754,47
		48 114 940,62
Poster inom linjen		
<u>Ställda panter</u>		
Fastighetsinteckningar, uttagna pantbrev		37 100 000,00
		34 200 000,00
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 1,3 % 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 26,3%. Föreningens taxerade underskott uppgick vid 2009 års taxering till 3.205 tkr, en minskning med 243 tkr jämfört med föregående år.

Övrigt

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

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

		(16 mån)
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<u>Arvoden till styrelse, revisor och vicevärd</u>		
Styrelsearvode	72 389,00	99 160,00
Förlorad arbetsförtjänst	1 400,00	2 509,00
Revisorsarvode	3 300,00	3 300,00
Sociala kostnader	16 863,00	27 805,00
Summa	<u>93 952,00</u>	<u>132 774,00</u>

Anställda

Föreningen har inga anställda

Not 1	Nettoomsättning	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	Årsavgifter bostäder	7 988 901,00	9 768 637,32
	Hyor	431 996,04	561 018,04
	Övriga intäkter	53 442,13	78 839,89
	Brutto	<u>8 474 339,17</u>	<u>10 408 495,25</u>
	Avsättning till fond för inre underhåll	-22 466,28	-29 955,04
	Avgiftsbortfall bostäder	-4 726,00	0,00
	Hysesbortfall övrigt	-22 606,00	-55 777,16
	Summa	<u>8 424 540,89</u>	<u>10 322 763,05</u>

		(16 mån)	
Not2	Driftskostnader	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	Köpta tjänster	1 315 603,00	1 712 881,30
	Reparationer	186 516,17	245 287,57
	Försäkringsersättning skador	-47 057,00	0,00
	Uppvärmning	1 353 017,00	1 727 690,00
	El	260 404,00	372 617,00
	Vatten	785 132,00	954 792,00
	Sophämtning	406 983,00	584 813,50
	Övriga avgifter	227 715,00	323 337,51
	Förvaltningskostnader *	283 012,00	235 485,15
	Revisionsarvode BoRevision	16 534,00	13 841,00
	Föreningsavgifter	102 400,00	103 067,00
	Övrigt	194 482,00	204 825,00
		<u>5 084 741,17</u>	<u>6 478 637,03</u>
* avser föreningens egna kostnader, t ex telefon, arvode mm			
Not3	Underhåll		
	Periodiskt underhåll	59 261,00	8 181 276,58
Not4	Räntetäkter och liknande resultatposter		
	Räntetäkter	14 201,45	242 748,24
	Räntetäkter skattekonto	-284,00	246,00
		<u>13 917,45</u>	<u>242 994,24</u>
Not5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	930 585,00	2 041 383,00
	Räntebidrag	-36 116,00	-89 718,00
	Övriga finansiella kostnader	0,00	45,00
		<u>894 469,00</u>	<u>1 951 710,00</u>
Not6	Materiella anläggningstillgångar		
	Föreningen äger fastigheten		
	<u>Byggnader och mark</u>		
	Ingående anskaffningsvärden	60 551 357,00	60 551 357,00
	Ingående avskrivningar	16 599 781,51	15 533 840,51
	Årets avskrivningar	839 807,00	1 065 941,00
		<u>17 439 588,51</u>	<u>16 599 781,51</u>
	Utgående planenligt restvärde	43 111 768,49	43 951 575,49
	varav byggnader	42 756 168,49	43 595 975,49
	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 2009-12-31</u>	<u>Bokfört värde 2008-12-31</u>
Fastigheter	32 438 784	786 391	17 119 093	15 319 691	16 106 082
Badrums o stamreovering	27 222 957			27 222 957	27 222 957
Bredbandsinstallation	534 016	53 416	320 496	213 520	266 936
	60 195 757	839 807	17 439 589	42 756 168	43 595 975
Mark	355 600			355 600	355 600
	60 551 357	839 807	17 439 589	43 111 768	43 951 575

Avskrivning på byggnad har skett enligt 60 årig avskrivningsplan.

Avskrivning bredband sker enligt planmässig avskrivning på 10 år.

Fastigheternas taxeringsvärde uppgår till kr 49.153.000 (51.941.000). Värdeår 1965.

<u>Hustyp</u>	<u>Byggnader</u>	<u>Mark</u>	<u>Totalt</u>
Bostäder/hyreshus	43 000 000	5 200 000	48 200 000
Lokaler	953 000		953 000
	43 953 000	5 200 000	49 153 000

Not 7 Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

Kundfordringar	6 161,00	5 740,00
Avgiftsfordringar	340,00	112,00
	<u>6 501,00</u>	<u>5 852,00</u>

Not 8 Övriga fordringar

Skattekonto	72 360,00	16 290,00
	<u>72 360,00</u>	<u>16 290,00</u>

Not 9 Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter

Försäkringspremie	0,00	84 790,00
Kabel-tv	45 020,00	45 020,00
Räntebidrag	10 032,00	14 332,00
Securitas	0,00	180,00
Förutbetald värme	0,00	13 166,00
Bredbandsbolaget	942,00	1 093,00
	<u>55 994,00</u>	<u>158 581,00</u>

Not 10 Kassa och bank

Handkassa	1 000,00	1 000,00
Handelsbanken Checkkonto (Beviljad kredit 1 000 000 kr)	1 646 630,98	3 981 142,13
	<u>1 647 630,98</u>	<u>3 982 142,13</u>

Not 11 Förändring av eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelseavg</u>	<u>Underh.fond</u>	<u>Bal. Resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående kapital enl fastställd	386 405,00	105 000,00	11 200 239,54	3 270 888,59	-7 393 993,32
Resultatdisp. enl. stämmobeslut			-7 527 943,58	133 950,26	7 393 993,32
Årets resultat					1 357 851,17
Belopp vid årets utgång	<u>386 405,00</u>	<u>105 000,00</u>	<u>3 672 295,96</u>	<u>3 404 838,85</u>	<u>1 357 851,17</u>

HSB brf Lunna i Skoghall
Organisationsnummer

Not 12 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Räntesats</u>	<u>Löptid</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Stadshypotek	3,60%	2006-01-18 - 2010-12-01	4 085 540,00	4 173 876,00
Stadshypotek		Löst	0,00	2 993 411,00
Stadshypotek		Löst	0,00	2 861 238,00
Stadshypotek		Löst	0,00	2 730 959,00
Stadshypotek		Löst	0,00	2 731 733,00
Stadshypotek		Löst	0,00	1 879 514,00
Stadshypotek	1,24%	Rörligt	3 003 475,00	3 068 415,00
Stadshypotek	1,24%	Rörligt	5 459 359,00	5 570 775,00
Stadshypotek		Löst	0,00	1 363 230,00
Stadshypotek	3,60%	2006-01-18 - 2010-12-01	1 904 228,00	1 945 624,00
Stadshypotek		Löst	0,00	1 982 170,00
Stadshypotek	1,24%	Rörligt	290 057,00	1 316 385,00
Stadshypotek	1,24%	Rörligt	18 890 934,00	0,00
Handelsbanken		Löst	0,00	6 000 000,00
			<u>33 633 593,00</u>	<u>38 617 330,00</u>

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas skulden till kreditgivare om 5 år uppgå till 30 918 tkr.
 Amorteringar under 2010 kommer att ske med 543 tkr.

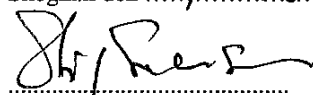
Not 13 Övriga skulder

Moms	1 056,00	2 523,00
Deposition för P-kort	29 300,00	29 300,00
	<u>30 356,00</u>	<u>31 823,00</u>

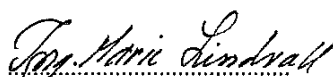
Not 14 Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter

Förskottsbetalda avgifter och hyror	615 249,00	590 115,00
Räntor	49 146,00	141 307,00
HSB Värmland	349 265,00	0,00
Sociala avgifter	24 800,00	27 500,00
Revisionsarvode BoRevision	16 000,00	14 516,00
Arvodet	75 040,00	83 360,00
	<u>1 129 500,00</u>	<u>856 798,00</u>

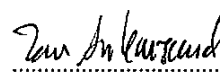
Skoghall den 6/4-2010.....



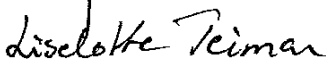
Stig Svensson



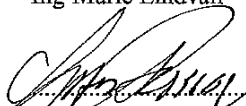
Ing-Marie Lindvall



Jan Ankarsund



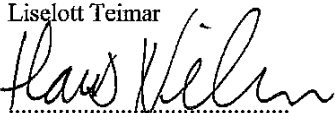
Liselotte Teimar



Lars Ohlsson

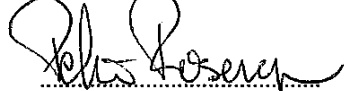


John Karlsson

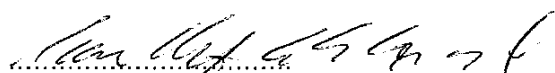


Hans Nilsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 9/4-2010.



Peter Rosengren
 utsedd av HSB Riksförbund



Sven-Olof Eklund
 föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

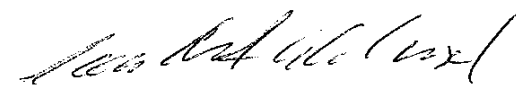
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i **HSB Bostadsrättsförening Lunna i Skoghall** för räkenskapsåret 2009-01-01 -- 2009-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

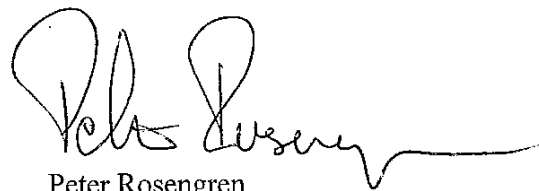
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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 9/4-2010



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 (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:

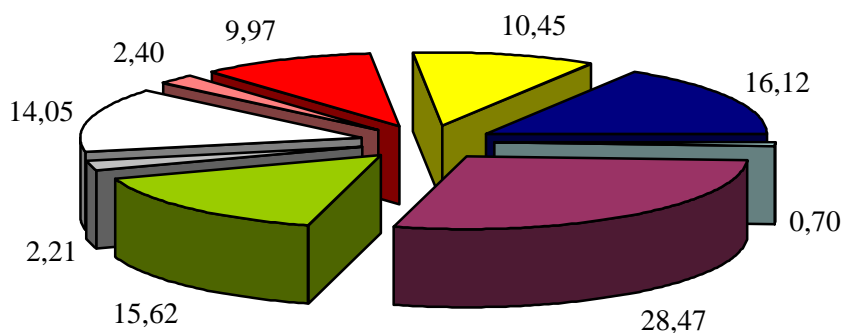
Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

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	2009-12-31	2008-12-31	Procentuell fördelning	
			2009-12-31	2008-12-31
Underhåll	59 261	8 181 277	0,70	79,25
Va,el o värme	2 398 553	3 055 099	28,47	29,60
Köpta tjänster	1 315 603	1 712 881	15,62	16,59
Reparationer	186 516	245 288	2,21	2,38
Övr driftkostn	1 184 069	1 465 369	14,05	14,20
Fastighetsskatt	202 329	282 186	2,40	2,73
Avskrivning	839 807	1 065 941	9,97	10,33
Kapitalkostn	880 552	1 708 716	10,45	16,55
Årets resultat	1 357 851	-7 393 993	16,12	-71,63
TOTALT	8 424 541	10 322 763	100,00	100,00

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