



ÅRSREDOVISNING 2010

HSB BRF LUNNA I SKOGHALL



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2010

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.



Årsredovisning

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under det räkenskapsåret 2010-01-01 – 2010-12-31.

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 Jan Ankarsund, Lars Ohlsson, samt John Karlsson.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Stig Svensson, Jan Ankarsund, Ing-Mari Lindwall 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 Värmlands fullmäktige har varit Stig Svensson och Lars Ohlsson med Ing-Marie Lindvall, Jan Ankarsund, Liselotte Teimar och John Karlsson som suppleanter. Föreningen var representerad på HSB Värmlands fullmäktigemöte i maj 2010.

Valberedning

Föreningens valberedning har bestått av Magnhild Larsson (sammankallande) och Åke Skeppstedt.

Möten

Ordinarie stämma hölls den 18 maj 2010. Under verksamhetsåret har 12 (9) protokollförda sammanträden hållits.

Stadgar

Föreningen har antagit HSB Riksförbunds korta normalstadgar för bostadsrättsförening 2003 med tillhörande komplement. Vid årsstämman 2010-05-18 antogs tillägget till §22 i stadgarna vid inglasning/byte av balkonger, med tilläggskrivning: "Föreningen har ett balkongtillägg avseende lägenheter med balkong. Avgiften fastställs av styrelsen".

Vicevärd och anställda

HSB Värmland innehar vicevärdskapet. Föreningen har ingen anställd personal.

Förvaltning

Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB 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 62 521 000 varav byggnadsvärde kr 54 721 000.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i If Skadeförsäkring, inklusive kollektivt bostadsrättstillägg.

Inflyttningsår 1955 – 1957.

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

Byggnaderna består av 8 hus.

Föreningens 248 bostäder fördelas på

51	st 1 RoK	1 793,5 m ²
105	st 2 RoK	6 109,5 m ²
67	st 3 RoK	4 573,5 m ²
24	st 4 RoK	2 116,0 m ²
1	st 5 RoK	118,5 m ²
248	st	14 711,0 m ²

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

Väsentliga händelser under året

Underhåll/nyinvesteringar

- Stämmobeslut, upphandling samt byggstart av nya förstorade samt inglasade balkonger. Projektet beräknas klart under maj 2011. Ackumulerade kostnader för balkongbytet uppgår till 7 580 892 kr per 2010-12-31. Ett balkongtillägg läggs på månadsavgiften i samband med besiktning av respektive medlems balkong. Genomsnittligt balkongtillägg uppgår till 393 kr/mån/lgh. En ny ekonomisk plan och ändringar i föreningens stadgar har antagits. Ändringarna är granskade av jurist på HSB Riksförbund och godkända av HSB Värmland.
- Fortsatt projektering inför anläggning av två sophus. Ritningsunderlag framtaget, samt bygglovsansökan inskickat. På grund av s.k. ”prickad mark” försenas projektet, men beräknas klart under 2011.
- Nytt avtal med Bredbandsbolaget antogs på 2 år, vilket anslöts till gällande HSB-avtal. Detta innebar en avgiftssänkning på bredbandskostnaden för våra medlemmar.
- Avtalsdiskussion hölls även med Comhem, vilket resulterade i en mycket fördelaktig offert. Inväntar slutavtalet för signering i början av 2011.

Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan, upprättad mars 2003 (rev. 2010). Besiktning av fastigheterna har gjorts under 2010, varvid underhållsplanen reviderats.

HSB bostadsrättsförening Lunna i Skoghall
Org nr 773200-1586

Verksamheten i övrigt

Under verksamhetsåret har 26 (36) lägenhetsöverlåtelser skett.
Föreningen innehar en hemsida på www.brflunna.se.

Avgifter och hyror

Ingen avgiftshöjning för år 2010, förutom ovan nämnda balkongtillägg. I genomsnitt utgående avgifter på balansdagen motsvarar kronor 538:51 m²/år.

Förväntad framtida utveckling

Slutföra pågående balkongprojekt (2011)
Slutföra projektarbetet, samt byggnation av sophus (2011).
Reparation samt målning av garagedörrar (2011-2012).
Slutföra nytt avtal med Comhem kring kabel-tv.

På sikt:

Renovering/målning i källare. Underhållsarbeten enligt uppgjord underhållsplan.

Avgifter och hyror

Efter fastställd budget för verksamhetsåret 2011 har styrelsen beslutat om oförändrade grundavgifter/hyror. Den ekonomiska planen är reviderad med tillägg för balkonger 2010-05-18, vilket har medfört en liten justering av grundavgiften och ett balkongtillägg på avgiften.

Ekonomisk ställning och resultat

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

	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008 (16 mån)</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Nettoomsättning tkr	8 962	8 425	10 323	7 514	7 714
Rörelseresultat tkr	1 629	2 238	-5 685	2 069	1 569
Resultat efter finansiella poster tkr	965	1 358	-7 394	1 107	693
Balansomslutning tkr	51 559	44 895	48 115	49 650	48 994
Avgifts- och hyresbortfall %	0,25	0,32	0,5	0,4	0,6

Förslag till behandling av årets resultat och dispositionsfond

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	4 476 951,02
Årets överskott	<u>965 447,60</u>
	5 442 398,62

Styrelsen förslår följande disposition:

Ianspråktagande från fond för yttre underhåll	-140 047,00
Reservering till fond för yttre underhåll enligt plan	1 533 360,00
Balanserat resultat	<u>4 049 085,62</u>
	5 442 398,62

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

		2010-01-01	2009-01-01
RESULTATRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
	Not.		
Nettoomsättning	1	8 961 517,85	8 471 597,89
<u>Fastighetskostnader</u>			
Drift	2	-6 076 455,75	-5 131 798,17
Underhåll	3	-140 047,00	-59 261,00
Fastighetskatt/fastighetsavgift		-254 410,00	-202 329,00
Avskrivningar		-861 405,00	-839 807,00
		<u>-7 332 317,75</u>	<u>-6 233 195,17</u>
Bruttoresultat		1 629 200,10	2 238 402,72
Rörelseresultat		1 629 200,10	2 238 402,72
<u>Finansiella poster</u>			
Räntetäckter och liknande resultatposter	4	5 936,00	13 917,45
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-669 688,50	-894 469,00
		<u>-663 752,50</u>	<u>-880 551,55</u>
Resultat efter finansiella poster		965 447,60	1 357 851,17
Årets resultat		965 447,60	1 357 851,17

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
Anläggningstillgångar	Not.		
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>	6		
Byggnader o mark		42 250 363,49	43 111 768,49
Pågående arbeten		7 609 336,00	0,00
		<u>49 859 699,49</u>	<u>43 111 768,49</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i HSB		500,00	500,00
Summa anläggningstillgångar		49 860 199,49	43 112 268,49
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar	7	3 015,00	6 501,00
Övriga fordringar	8	1 945,00	72 360,00
Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter	9	161 117,00	55 994,00
		<u>166 077,00</u>	<u>134 855,00</u>
<u>Kassa och bank</u>	10	1 532 532,59	1 647 630,98
Summa omsättningstillgångar		1 698 609,59	1 782 485,98
SUMMA TILLGÅNGAR		51 558 809,08	44 894 754,47

BALANSRÄKNING	2010-12-31	2009-12-31
Eget kapital och skulder	Not.	
<u>Bundet eget kapital</u>		
Insatser	386 405,00	386 405,00
Fond för yttre underhåll	3 958 034,96	3 672 295,96
Upplåtelseavgifter	105 000,00	105 000,00
	4 449 439,96	4 163 700,96
<u>Fritt eget kapital</u>		
Balanserat resultat	4 476 951,02	3 404 838,85
Årets resultat	965 447,60	1 357 851,17
	5 442 398,62	4 762 690,02
Summa eget kapital	11	9 891 838,58
		8 926 390,98
<u>Skulder</u>		
Skulder till kreditinstitut	12	38 135 713,00
Leverantörsskulder		2 396 465,00
Skatteskulder		29 051,00
Fond för inre underhåll		279 693,50
Övriga skulder	13	30 356,00
Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter	14	795 692,00
		41 666 970,50
		35 968 363,49
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		51 558 809,08
		44 894 754,47
Poster inom linjen		
<u>Ställda panter</u>		
Fastighetsinteckningar, uttagna pantbrev varav i eget förvar	38 270 600,00	37 100 000,00
	0,00	0,00
Lämnade som säkerhet för skuld till kreditinstitut	38 270 600,00	37 100 000,00
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

NOTER

Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisnings- och värderingsprinciper

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Ågaren till fastigheten vid ingången av kalenderåret ska betala skatt/avgift för hela året.

Fastigheter

Fastigheten avskrivs enligt en 60-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och motsvarar 1,4 % 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. Den 29 december 2010 kom en dom i Högsta förvaltningsdomstolen som innebär att en bostadsrättsförening inte ska beskattas till den del av ränteinkomsterna som är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt taxerat underskott sker beskattning med 26,3%. Föreningens taxerade underskott uppgick vid 2010 års taxering till 3 191 tkr, en minskning med 14 tkr jämfört med föregående år.

Intäkter

Byte av redovisningsprinciper har skett så att ersättningar från försäkringsbolag redovisas som en intäkt istället för en kostnadsreduktion. 2009 års siffror har även ändrats med hänsyn till detta.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

<u>Arvoden till styrelse, revisor och vicevärd</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Styrelsearvode	105 100,00	72 389,00
Förlorad arbetsförtjänst	2 890,00	1 400,00
Revisorsarvode	3 500,00	3 300,00
Sociala kostnader	27 131,00	16 863,00
Summa	138 621,00	93 952,00

Anställda

Föreningen har inga anställda

Not 1	<u>Nettoomsättning</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	Årsavgifter bostäder	7 989 765,00	7 988 901,00
	Hyror	440 617,04	431 996,04
	Försäkringsersättning skador	535 730,00	47 057,00
	Övriga intäkter	38 798,71	53 442,13
	Brutto	9 004 910,75	8 521 396,17
	Avsättning till fond för inre underhåll	-22 485,90	-22 466,28
	Avgiftsbortfall bostäder	-298,00	-4 726,00
	Hysesbortfall övrigt	-20 609,00	-22 606,00
	Summa	8 961 517,85	8 471 597,89

HSB Brf Lunna i Skoghall
Organisationsnummer 773200-1586

Not 2	Driftskostnader	2010	2009
	Köpta tjänster	1 226 822,00	1 315 603,00
	Reparationer	725 559,75	186 516,17
	Uppvärmning	1 772 717,00	1 353 017,00
	El	304 042,00	260 404,00
	Vatten	915 930,00	785 132,00
	Sophämtning	426 282,00	406 983,00
	Övriga avgifter	215 513,50	227 715,00
	Förvaltningskostnader *	204 738,50	283 012,00
	Revisionsarvode BoRevision	15 400,00	16 534,00
	Föreningsavgifter	102 400,00	102 400,00
	Övrigt	167 051,00	194 482,00
		<u>6 076 455,75</u>	<u>5 131 798,17</u>

* avser föreningens egna kostnader som telefon, arvoden mm

Not 3	Underhåll		
	Periodiskt underhåll	140 047,00	59 261,00

Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter	5 936,00	14 201,45
	Ränteintäkter skattekonto	0,00	-284,00
		<u>5 936,00</u>	<u>13 917,45</u>

Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	690 134,00	930 585,00
	Räntebidrag	-20 833,00	-36 116,00
	Räntekostnader skattekonto	386,00	0,00
	Övriga finansiella kostnader	1,50	0,00
		<u>669 688,50</u>	<u>894 469,00</u>

Not 6	Materiella anläggningstillgångar		
	Föreningen äger fastigheten Mörmon 51:5		
	<u>Byggnader och mark</u>		
	Ingående anskaffningsvärden	60 551 357,00	60 551 357,00
	Ingående avskrivningar	17 439 588,51	16 599 781,51
	Årets avskrivningar	861 405,00	839 807,00
		<u>18 300 993,51</u>	<u>17 439 588,51</u>
	Utgående planenligt restvärde	42 250 363,49	43 111 768,49
	varav byggnader	41 894 763,49	42 756 168,49
	varav mark	355 600,00	355 600,00

Specifikation byggnader

Benämning/anskaffn. år	Anskaffn värde	Årets avskr	Ack avskr	Bokfört värde 2010-12-31	Bokfört värde 2009-12-31
Byggnader	32 438 784	807 989	17 927 082	41 734 659	15 319 691
Badrums o stamrenovering	27 222 957				27 222 957
Bredbandsinstallation	534 016	53 416	373 912	160 104	213 520
	60 195 757	861 405	18 300 994	41 894 763	42 756 168
Mark	355 600			355 600	355 600
	<u>60 551 357</u>	<u>861 405</u>	<u>18 300 994</u>	<u>42 250 363</u>	<u>43 111 768</u>

HSB Brf Lunna i Skoghall
Organisationsnummer 773200-1586

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

Pågående arbeten	2010	2009
Årets kostnad balkonger	7 580 892	0
Årets kostnad sophus	28 444	0
Utgående kostnad ombyggnationer	<u>7 609 336</u>	<u>0</u>

Fastigheternas taxeringsvärde uppgår till kr 62 521 000 (49 153 000). Värdeår 1965.

<u>Hustyp</u>	<u>Byggnader</u>	<u>Mark</u>	<u>Totalt</u>
Bostäder/hyreshus	54 000 000	7 800 000	61 800 000
Lokaler	721 000		721 000
	<u>54 721 000</u>	<u>7 800 000</u>	<u>62 521 000</u>

Not 7 Avgifts- och hyresfordringar		
Kundfordringar	3 015,00	6 161,00
Avgiftsfordringar	0,00	340,00
	<u>3 015,00</u>	<u>6 501,00</u>

Not 8 Övriga fordringar		
Skattekonto	1 945,00	72 360,00

Not 9 Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter		
Försäkringspremie	98 622,00	0,00
Kabel-tv	46 371,00	45 020,00
Datakommunikation	972,00	942,00
Räntebidrag	638,00	10 032,00
Bevakning	188,00	0,00
Porto HSB	1 600,00	0,00
Hyra vicevärdskontor	12 726,00	0,00
	<u>161 117,00</u>	<u>55 994,00</u>

Not 10 Kassa och bank		
Handkassa	1 000,00	1 000,00
Handelsbanken	1 531 532,59	1 646 630,98
	<u>1 532 532,59</u>	<u>1 647 630,98</u>

Not 11 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Upplåtelseavg	Underh.fond	Balanserat res	Årets resultat
Ingående kapital enl fastställd I	386 405,00	105 000,00	3 672 295,96	3 404 838,85	1 357 851,17
Resultatdisp. enl. stämmobeslut		0,00	285 739,00	1 072 112,17	-1 357 851,17
Årets resultat					965 447,60
Belopp vid årets utgång	<u>386 405,00</u>	<u>105 000,00</u>	<u>3 958 034,96</u>	<u>4 476 951,02</u>	<u>965 447,60</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Räntesats</u>	<u>Löptid</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Stadshypotek		Löst	0,00	4 085 540,00
Stadshypotek		Löst	0,00	1 904 228,00
Stadshypotek	3,66%	2010-12-01 - 2014-12-01	3 997 204,00	0,00
Stadshypotek	3,66%	2010-12-01 - 2014-12-01	1 862 832,00	0,00
Stadshypotek	2,47%	Rörligt 3-månaders	2 943 407,00	3 003 475,00
Stadshypotek	2,49%	Rörligt 3-månaders	5 347 943,00	5 459 359,00
Stadshypotek	2,49%	Rörligt 3-månaders	283 729,00	290 057,00
Stadshypotek	2,57%	Rörligt 3-månaders	18 700 598,00	18 890 934,00
Stadshypotek	3,03%	2010-09-23 - 2013-09-30	5 000 000,00	0,00
			<u>38 135 713,00</u>	<u>33 633 593,00</u>

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas skulden till kreditgivare om 5 år uppgå till 35 711 tkr.
 Amorteringar under 2011 kommer att ske med 485 tkr.

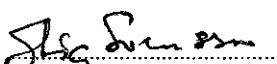
Not 13 Övriga skulder

Moms P-plats	1 056,00	1 056,00
Deposition för P-kort	29 300,00	29 300,00
	<u>30 356,00</u>	<u>30 356,00</u>

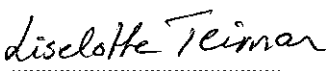
Not 14 Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter

Förskottsbetalda avgifter och hyror	605 415,00	615 249,00
Räntor	65 527,00	49 146,00
HSB Värmland	0,00	349 265,00
Sociala avgifter	26 900,00	24 800,00
Revisionsarvode BoRevision	16 300,00	16 000,00
Arvoden	81 550,00	75 040,00
	<u>795 692,00</u>	<u>1 129 500,00</u>

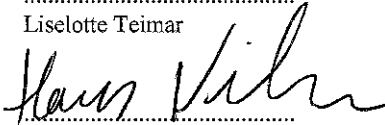
Skoghall den 20 april 2011


 Stig Svensson

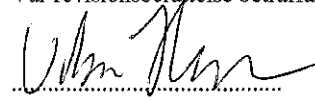
 
 Ing-Marie Lindvall Jan Ankarsund

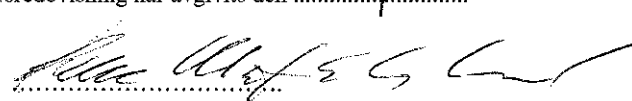

 Liselotte Teimar

 
 John Karlsson Lars Ohlsson


 Hans Nilsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 26 april 2011


 Urban Johansson
 utsedd av HSB Riksförbund


 Sven-Olof Eklund
 föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

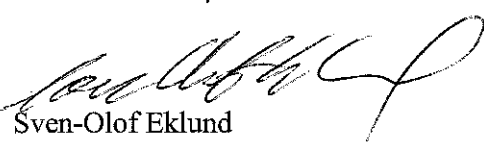
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i **HSB Bostadsrättsförening Lunna i Skoghall** för räkenskapsåret 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.


Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsred 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 26/4. 2011


Sven-Olof Eklund
Av föreningen vald revisor


Urban Johansson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

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.

Fondbehållning, inre fond, 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.

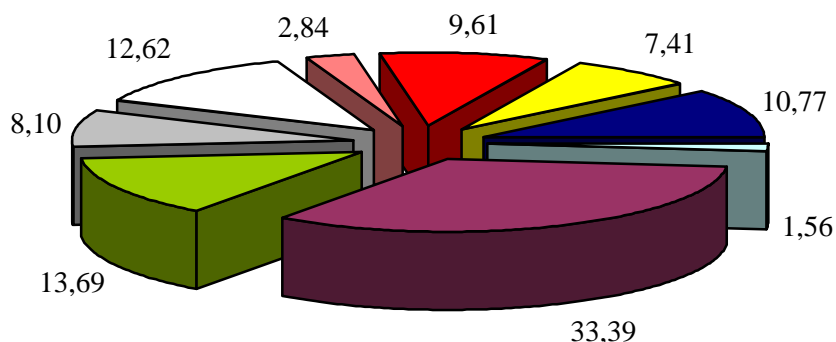
LIKVIDITET: Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t.ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten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

HSB Brf Lunna i Skoghall

KOSTNADER

	2010-12-31	2009-12-31	Procentuell fördelning	
			2010-12-31	2009-12-31
Underhåll	140 047	59 261	1,56	0,70
Va,el o värme	2 992 689	2 398 553	33,39	28,31
Köpta tjänster	1 226 822	1 315 603	13,69	15,53
Reparationer	725 560	186 516	8,10	2,20
Övr driftkostn	1 131 385	1 231 126	12,62	14,53
Fastighetsskatt/avgift	254 410	202 329	2,84	2,39
Avskrivning	861 405	839 807	9,61	9,91
Kapitalkostn	663 753	880 552	7,41	10,39
Årets resultat	965 448	1 357 851	10,77	16,03
TOTALT	8 961 518	8 471 598	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/avgift
Avskrivning	Kapitalkostn	Årets resultat