



ÅRSREDOVISNING 2011

HSB BRF LUNNA I SKOGHALL



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2011

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.



HSB bostadsrättsförening Lunna i Skoghall

Organisationsnummer 773200-1586

Årsredovisning

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under det räkenskapsåret 2011-01-01 ó 2011-12-31.

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 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 den 25 maj 2011.

Valberedning

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

Möten

Ordinarie stämma hölls den 23 maj 2011. Under verksamhetsåret har 13 (12) 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 utfört fastighetskötseln under verksamhetsåret.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 234 st (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 ó 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
<u>1 st 5 RoK</u>	<u>118,5 m²</u>
248 st	14 711,0 m ²

14 uthyrningslokaler med totalt 354,4 m², 45 garage samt 156 parkeringsplatser ingår dessutom i föreningens fastighetsbestånd.

Väsentliga händelser under året

Underhåll/nyinvesteringar

- Balkongprojekt
Byggnation av nya förstoraade samt inglasade balkonger fortsatte över vintern 2011, och blev färdigt under april 2011. Balkongtillägg på månadsavgiften debiterades allt eftersom balkongerna blev tillgängliga per lägenhet.
- Två sophus byggdes under våren/sommaren, och driftsattes 24 oktober 2011. Samtidigt plomberades alla sopnedkast i trapphusen.
- Garageportar målades utvändigt (45 stycken)
- Yttre källardörrar målades utvändigt.
- Upprensning av överblivna cyklar på området
- Gruppavtal tecknades med Com hem kring kabel-tv, gällande fr.o.m. 1 april 2011. Det nya gruppavtalet omfattar även Digitalpaket Small till alla hushåll, samt slopad kortavgift.
- Byte av leverantör av fastighetsskötsel från HSB Värmland till Värmlands Fastighetsservice. Nya avtalet träder ikraft fr.o.m. 2012-01-01.
- Ny vicevärd, Lloyd Alfredsson (HSB Värmland), fr.o.m. 2012-01-01. Lloyd ersätter Bo-Lennart Christensen som slutat sin anställning hos HSB.

Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan, upprättad mars 2003 (reviderad 2011).

Verksamheten i övrigt

Under verksamhetsåret har 31 (26) lägenhetsöverlåtelse skett.
Föreningen innehar hemsida på www.brflunna.se.

Avgifter och hyror

Ingen avgiftshöjning för år 2011, förutom ovan nämnda balkongtillägg. I genomsnitt utgående avgifter på balansdagen inklusive balkongavgifter motsvarar kronor 619 m²/år.

Förväntad framtida utveckling

Underhåll

På sikt:

Renovering/målning i källare.

Underhållsarbeten enligt upprättad underhållsplan.

Avgifter och hyror

Efter fastställd budget för verksamhetsåret 2012 har styrelsen tills vidare beslutat om oförändrade årsavgifter/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>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008 (16 mån)</u>	<u>2007</u>
Nettoomsättning tkr	9 318	8 962	8 425	10 323	7 514
Rörelseresultat tkr	1 659	1 629	2 238	-5 685	2 069
Resultat efter finansiella poster tkr	-196	965	1 358	-7 394	1 107
Balansomslutning tkr	68 343	51 559	44 895	48 115	49 650
Avgifts- och hyresbortfall %	0,05	0,25	0,32	0,5	0,4

Förslag till behandling av årets resultat och balanserat resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	4 049 085,62
Årets underskott	<u>- 195 591,66</u>
	3 853 493,96

Styrelsen förslår följande disposition:

Ianspråktagande från fond för yttre underhåll, årets underhållskostnad	-461 242,00
Reservering till fond för yttre underhåll enligt plan	1 380 000,00
Balanserat resultat	<u>2 934 735,96</u>
	3 853 493,96

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

		2011-01-01	2010-01-01
RESULTATRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
	Not.		
Nettoomsättning	1	9 318 259,84	8 961 517,85
<u>Fastighetskostnader</u>			
Drift	2	-5 416 822,50	-6 076 455,75
Underhåll	3	-461 242,00	-140 047,00
Fastighetskatt/fastighetsavgift		-254 410,00	-254 410,00
Avskrivningar		-1 526 300,00	-861 405,00
		<u>-7 658 774,50</u>	<u>-7 332 317,75</u>
Bruttoresultat		1 659 485,34	1 629 200,10
Rörelseresultat		1 659 485,34	1 629 200,10
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	18 673,00	5 936,00
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-1 873 750,00	-669 688,50
		<u>-1 855 077,00</u>	<u>-663 752,50</u>
Resultat efter finansiella poster		-195 591,66	965 447,60
Årets resultat		-195 591,66	965 447,60

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
Anläggningstillgångar	Not.		
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>	6		
Byggnader o mark		66 455 953,49	42 250 363,49
Pågående byggnation		0,00	7 609 336,00
		<hr/> 66 455 953,49	<hr/> 49 859 699,49
 <u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andel i HSB		500,00	500,00
 Summa anläggningstillgångar		66 456 453,49	49 860 199,49
 Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar	7	8 440,00	3 015,00
Övriga fordringar	8	2 960,00	1 945,00
Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter	9	167 282,00	161 117,00
		<hr/> 178 682,00	<hr/> 166 077,00
 <u>Kassa och bank</u>	10	1 707 732,59	1 532 532,59
 Summa omsättningstillgångar		1 886 414,59	1 698 609,59
 SUMMA TILLGÅNGAR		68 342 868,08	51 558 809,08

BALANSRÄKNING	2011-12-31	2010-12-31
Eget kapital och skulder	Not.	
<u>Bundet eget kapital</u>		
Insatser	387 719,00	386 405,00
Fond för yttre underhåll	5 351 347,96	3 958 034,96
Upplåtelseavgifter	105 000,00	105 000,00
	<u>5 844 066,96</u>	<u>4 449 439,96</u>
<u>Fritt eget kapital</u>		
Balanserat resultat	4 049 085,62	4 476 951,02
Årets resultat	-195 591,66	965 447,60
	<u>3 853 493,96</u>	<u>5 442 398,62</u>
Summa eget kapital	11	9 697 560,92
		9 891 838,58
<u>Skulder</u>		
Skulder till kreditinstitut	12	56 402 505,00
Leverantörsskulder		853 720,00
Skatteskulder		21 210,00
Fond för inre underhåll		292 753,66
Övriga skulder	13	31 412,00
Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter	14	1 043 706,50
		<u>58 645 307,16</u>
		<u>41 666 970,50</u>
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		68 342 868,08
		51 558 809,08
Poster inom linjen		
<u>Ställda panter</u>		
Fastighetsinteckningar, uttagna pantbrev		58 024 000,00
varav i eget förvar		0,00
		<u>58 024 000,00</u>
		<u>37 270 600,00</u>
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

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

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

Fastigheter

Fastigheten avskrivs enligt en 40-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och motsvarar 1,7% på anskaffningsvärdet. Planen har ändrats efter ny teknisk bedömning i samband med att balkongrenovering genomfördes under 2011. Planen sträcker sig fram till år 2050, den tidigare löpte till 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 för 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 2011 års taxering till 3 448 tkr, en ökning med 257 tkr jämfört med föregående år med anledning av omprövning av tidigare års taxeringar.

Övrigt

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

Arvodet, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Arvodet till styrelse, revisor och vicevärd

	2011	2010
Styrelsearvode	104 000,00	105 100,00
Förlorad arbetsförtjänst	0,00	2 890,00
Revisorsarvode	3 500,00	3 500,00
Sociala kostnader	22 570,00	27 131,00
Summa	130 070,00	138 621,00

Föreningen har inga anställda

Not 1 Nettoomsättning

Årsavgifter bostäder	7 934 520,00	7 989 765,00
Hyror	404 637,00	440 617,04
Årsavgifter balkonger	963 857,00	0,00
Försäkringsersättning skador	0,00	535 730,00
Övriga intäkter	42 265,00	38 798,71
Brutto	9 345 279,00	9 004 910,75
Avsättning till fond för inre underhåll	-22 463,16	-22 485,90
Avgiftsbortfall bostäder	0,00	-298,00
Hysesbortfall övrigt	-4 556,00	-20 609,00
Summa	9 318 259,84	8 961 517,85

HSB brf Lunna i Skoghall
Organisationsnummer 773200-1586

Not 2 Driftskostnader	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Köpta tjänster	1 441 212,00	1 226 822,00
Reparationer	109 140,38	725 559,75
Uppvärmning	1 485 677,00	1 772 717,00
El	268 098,00	304 042,00
Vatten	1 003 480,00	915 930,00
Sophämtning	420 882,00	426 282,00
Övriga avgifter	168 763,00	215 513,50
Förvaltningskostnader *	204 019,12	204 738,50
Revisionsarvode BoRevision	16 488,00	15 400,00
Föreningsavgifter	101 200,00	102 400,00
Övrigt	197 863,00	167 051,00
	<u>5 416 822,50</u>	<u>6 076 455,75</u>
* avser föreningens egna kostnader som telefon, arvoden mm		
Not 3 Underhåll		
Periodiskt underhåll	461 242,00	140 047,00
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	18 658,00	5 936,00
Ränteintäkter skattekonto	15,00	0,00
	<u>18 673,00</u>	<u>5 936,00</u>
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 873 750,00	690 134,00
Räntebidrag	0,00	-20 833,00
Räntekostnader skattekonto	0,00	386,00
Övriga finansiella kostnader	0,00	1,50
	<u>1 873 750,00</u>	<u>669 688,50</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
Årets investeringar	18 122 554,00	0,00
Omfört från pågående arbeten	7 609 336,00	0,00
	<u>86 283 247,00</u>	<u>60 551 357,00</u>
Ingående avskrivningar	18 300 993,51	17 439 588,51
Årets avskrivningar	1 526 300,00	861 405,00
	<u>19 827 293,51</u>	<u>18 300 993,51</u>
Utgående planenligt restvärde	66 455 953,49	42 250 363,49
varav byggnader	66 100 353,49	41 894 763,49
varav mark	355 600,00	355 600,00
Pågående arbeten	7 609 336,00	7 609 336,00
Omfört byggnad	-7 609 336,00	0,00
	<u>0,00</u>	<u>7 609 336,00</u>

Specifikation byggnader

Benämning/anskaffn. år	Anskaffn värde	Årets avskr	Ack avskr	Bokfört värde 2011-12-31	Bokfört värde 2010-12-31
Byggnader	24 829 448	829 587	18 756 669	33 295 736	34 125 323
Badrums o stamreovering	27 222 957				
Bredbandsinstallation 2004	534 016	53 416	427 328	106 688	160 104
Balkonger 2011	24 322 444	608 061	608 061	23 714 383	0
Sophus 2011	1 409 446	35 236	35 236	1 374 210	0
	78 318 311	1 526 300	19 827 294	58 491 017	34 285 427
Mark	355 600			355 600	355 600
	78 673 911	1 526 300	19 827 294	58 846 617	34 641 027

Avskrivning på byggnad har skett enligt 40 årig avskrivningsplan.

Avskrivning bredband sker enligt planmässig avskrivning på 10 år.

Avskrivning balkonger och sophus sker enligt planmässig avskrivning på 40 år.

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

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

Not 7 Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar	2011	2010
Kundfordringar	6 803,00	3 015,00
Avgiftsfordringar	2 662,00	0,00
Osäkra fordringar	-1 025,00	0,00
	8 440,00	3 015,00

Not 8 Övriga fordringar	2011	2010
Övrig kortfr fordran	1 000,00	0,00
Skattekonto	1 960,00	1 945,00
	2 960,00	1 945,00

Not 9 Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter	2011	2010
Försäkringspremie	116 474,00	98 622,00
Kabel-tv	32 112,00	46 371,00
Datakommunikation	972,00	972,00
Räntebidrag	0,00	638,00
Bevakning	3 398,00	188,00
Porto HSB	1 600,00	1 600,00
Hyra vicevärdskontor	12 726,00	12 726,00
	167 282,00	161 117,00

Not 10 Kassa och bank	2011	2010
Handkassa	1 000,00	1 000,00
Handelsbanken checkkonto (beviljad kredit 1 000 000 kr)	1 706 732,59	1 531 532,59
	1 707 732,59	1 532 532,59

Not 11 Förändring av eget kapital	Insatser	Upplåtelseavg	Underh.fond	Balanserat res	Årets resultat
Ingående kapital enl BR	386 405,00	105 000,00	3 958 034,96	4 476 951,02	965 447,60
Resultatdisp. enl. stämmobeslut			1 393 313,00	-427 865,40	-965 447,60
Under året erlagda insatser	1 314,00				
Årets resultat					-195 591,66
Belopp vid årets utgång	387 719,00	105 000,00	5 351 347,96	4 049 085,62	-195 591,66

Insatser enligt ekonomisk plan är 389 261 kr

	2011	2010
Egna lägenheter	8002	1 542,00
	1 542,00	1 542,00

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Löptid	2011	2010
Stadshypotek	3,66%	2010-12-01 - 2014-12-01	3 917 260,00	3 997 204,00
Stadshypotek	3,66%	2010-12-01 - 2014-12-01	1 825 576,00	1 862 832,00
Stadshypotek	3,25%	2011-12-01 - 2014-12-01	2 883 339,00	2 943 407,00
Stadshypotek	3,40%	2011-12-05 - 2013-12-01	5 236 527,00	5 347 943,00
Stadshypotek	3,40%	2011-12-05 - 2013-12-01	277 401,00	283 729,00
Stadshypotek	3,61%	2011-06-08 - 2013-06-01	18 512 402,00	18 700 598,00
Stadshypotek	3,03%	2010-09-23 - 2013-09-30	5 000 000,00	5 000 000,00
Stadshypotek	3,44%	2011-04-20 - 2012-03-30	6 930 000,00	0,00
Stadshypotek	4,60%	2011-01-04 - 2016-01-30	5 910 000,00	0,00
Stadshypotek	4,40%	2011-03-28 - 2015-03-01	5 910 000,00	0,00
			<u>56 402 505,00</u>	<u>38 135 713,00</u>

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas skulden till kreditgivare om 5 år uppgå till 52 107 tkr.
Amorteringar under 2012 kommer att ske med 859 tkr.

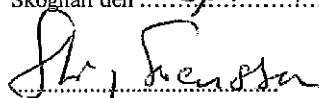
Not 13 Övriga skulder

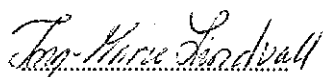
Momsavräkning p-platser	2 112,00	1 056,00
Depositioner p-kort	<u>29 300,00</u>	<u>29 300,00</u>
	31 412,00	30 356,00


Not 14 Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter

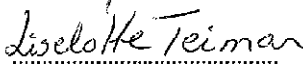
Förskottsbetalda avgifter och hyror	735 970,50	605 415,00
Räntor	176 847,00	65 527,00
Sociala avgifter	27 351,00	26 900,00
Revisionsarvode BoRevision	16 488,00	16 300,00
Arvoden	<u>87 050,00</u>	<u>81 550,00</u>
	1 043 706,50	795 692,00


Skoghall den 16 april 2012

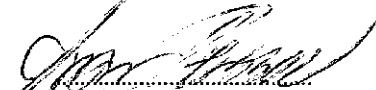

Stig Svensson

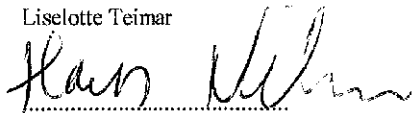

Ing-Marie Lindvall


Jan Ankarsund

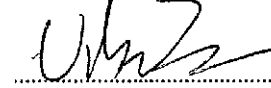

Liselotte Teimar

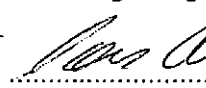

John Karlsson


Lars Öhlsson


Hans Nilsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 23 april 2012


Urban Johansson
utsedd av HSB Riksförbund


Sven-Olof Eklund
föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i **HSB Bostadsrättsförening Lunna i Skoghall**

Organisationsnummer 773200-1586

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för **HSB Bostadsrättsförening Lunna i Skoghall** för år 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

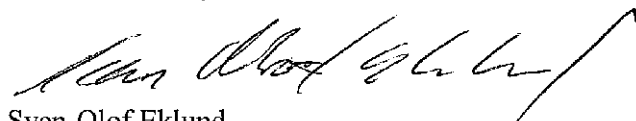
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

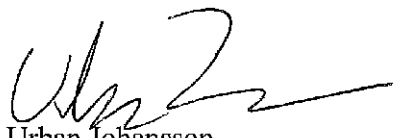
Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Karlstad den 23/4- 2012



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, ränteftergifter 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.

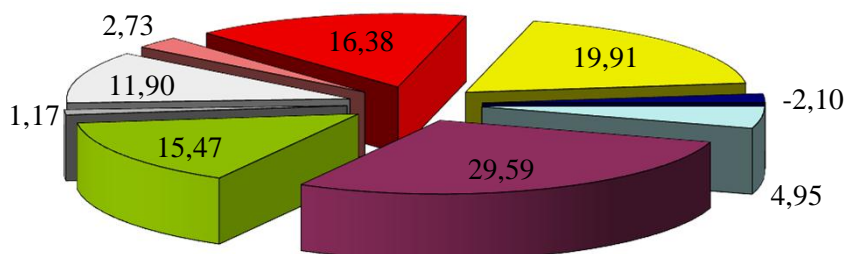
HSB brf Lunna i Skoghall

Skulder till kreditinstitut 3 680 kr/m²

Likvida medel 111 kr/m²

Kostnader			Procentuell fördelning	
	2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Underhåll	461 242	140 047	4,95	1,56
Va,el o värme	2 757 255	2 992 689	29,59	33,39
Köpta tjänster	1 441 212	1 226 822	15,47	13,69
Reparationer	109 140	725 560	1,17	8,10
Övr driftkostn	1 109 215	1 131 385	11,90	12,62
Fastighetsskatt/avgift	254 410	254 410	2,73	2,84
Avskrivning	1 526 300	861 405	16,38	9,61
Kapitalkostn	1 855 077	663 753	19,91	7,41
Årets resultat	-195 592	965 448	-2,10	10,77
TOTALT	9 318 260	8 961 518	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 |