



ÅRSREDOVISNING

2012

HSB BRF LUNNA I SKOGHALL



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2012

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 2012-01-01 – 2012-12-31.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Stig Svensson	ordförande
Lars Ohlsson	vice ordförande
Jan Ankarsund	sekreterare
Liselotte Teimar	vice sekreterare
Ing-Marie Lindvall	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 Jan Olsson 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 24 maj 2012.

Valberedning

Föreningens valberedning har bestått av Anita Bergström, Susanne Werner och Jan Fjellman (sammankallande).

Möten

Ordinarie stämma hölls den 29 maj 2012. Under verksamhetsåret har 13 (13) 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, Värmlands fastighetsservice har hand om fastighetsskötseln.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 235 st (234).

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 samt 156 parkeringsplatser ingår dessutom i föreningens fastighetsbestånd.

Väsentliga händelser under året

Underhåll

Återställning av trädgård efter balkongprojektet.

Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan, upprättad mars 2003, reviderad 2012.

Verksamheten i övrigt

Under verksamhetsåret har 29 (31) lägenhetsöverlåtelser skett.

Föreningen innehar hemsida på www.brflunna.se.

Avgifter och hyror

Ingen avgiftshöjning för år 2012. I genomsnitt utgående avgifter på balansdagen inklusive balkongavgifter motsvarar kronor 619 m²/år.

Förväntad framtida utveckling

Underhåll

OVK besiktning (obligatorisk ventilationskontroll) utföres under 2013.

Underhållsarbeten enligt upprättad underhållsplan.

Avgifter och hyror

Efter fastställd budget för verksamhetsåret 2013 har styrelsen tills vidare beslutat om en höjning med 2 % för bostäder. Lägenhetsavgifterna uppgår därmed till 630 kr/m²/år

Ekonomisk ställning och resultat

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

	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008 (16 mån)</u>
Nettoomsättning tkr	9 536	9 318	8 962	8 425	10 323
Rörelseresultat tkr	2 298	1 659	1 629	2 238	-5 685
Resultat efter finansiella poster tkr	260	-196	965	1 358	-7 394
Balansomslutning tkr	67 817	68 343	51 559	44 895	48 115
Avgifts- och hyresbortfall %	0,1	0,05	0,25	0,32	0,5

Förslag till behandling av årets resultat och balanserat resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	2 934 735,96
Årets resultat	<u>259 165,84</u>
	3 193 901,80

Styrelsen förslår följande disposition:

Ianspråktagande från fond för yttre underhåll, årets underhållskostnad	-249 693,00
Reservering till fond för yttre underhåll enligt plan	555 455,00
Balanserat resultat	<u>2 888 139,80</u>
	3 193 901,80

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

		2012-01-01	2011-01-01
RESULTATRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
	Not.		
Nettoomsättning	1	9 535 953,84	9 318 259,84
<u>Fastighetskostnader</u>			
Drift	2	-5 197 793,00	-5 416 822,50
Underhåll	3	-249 693,00	-461 242,00
Fastighetskatt/fastighetsavgift		-254 410,00	-254 410,00
Avskrivningar		-1 537 263,00	-1 526 300,00
		<u>-7 239 159,00</u>	<u>-7 658 774,50</u>
Bruttoresultat		2 296 794,84	1 659 485,34
Rörelseresultat		2 296 794,84	1 659 485,34
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	10 265,00	18 673,00
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-2 047 894,00	-1 873 750,00
		<u>-2 037 629,00</u>	<u>-1 855 077,00</u>
Resultat efter finansiella poster		259 165,84	-195 591,66
Årets resultat		259 165,84	-195 591,66

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
Anläggningstillgångar	Not.		
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>	6		
Byggnader o mark		64 918 690,49	66 455 953,49
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i HSB		500,00	500,00
Summa anläggningstillgångar		64 919 190,49	66 456 453,49
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar	7	8 027,50	8 440,00
Övriga fordringar	8	2 378,00	2 960,00
Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter	9	40 964,50	167 282,00
		<u>51 370,00</u>	<u>178 682,00</u>
<u>Kassa och bank</u>	10	2 846 014,67	1 707 732,59
Summa omsättningstillgångar		2 897 384,67	1 886 414,59
SUMMA TILLGÅNGAR		67 816 575,16	68 342 868,08

BALANSRÄKNING	2012-12-31	2011-12-31
Eget kapital och skulder	Not.	
<u>Bundet eget kapital</u>		
Insatser	389 261,00	387 719,00
Fond för yttre underhåll	6 270 105,96	5 351 347,96
Upplåtelseavgifter	278 958,00	105 000,00
	<u>6 938 324,96</u>	<u>5 844 066,96</u>
<u>Fritt eget kapital</u>		
Balanserat resultat	2 934 735,96	4 049 085,62
Årets resultat	259 165,84	-195 591,66
	<u>3 193 901,80</u>	<u>3 853 493,96</u>
Summa eget kapital	11	10 132 226,76
		9 697 560,92
<u>Skulder</u>		
Skulder till kreditinstitut	12	55 552 701,00
Leverantörsskulder		812 703,00
Skatteskulder		22 040,00
Fond för inre underhåll		299 232,40
Övriga skulder	13	30 356,00
Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter	14	967 316,00
		<u>57 684 348,40</u>
		<u>58 645 307,16</u>
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		67 816 575,16
		68 342 868,08
Poster inom linjen		
<u>Ställda panter</u>		
Fastighetsinteckningar, uttagna pantbrev varav i eget förvar		58 024 000,00
		<u>0,00</u>
		<u>58 024 000,00</u>
		<u>58 024 000,00</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), med undantag för K2 och K3- regelverken.

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 1,4 % på anskaffningsvärdet, planen sträcker sig fram till år 2050. 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 2012 års taxering till 3 448 tkr, vilket är samma belopp som 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

<u>Arvoden till styrelse och revisor</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Styrelsearvode	89 250,00	104 000,00
Revisorsarvode	3 500,00	3 500,00
Sociala kostnader	20 153,00	22 570,00
Summa	112 903,00	130 070,00

Föreningen har inga anställda

Not 1	<u>Nettoomsättning</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	Årsavgifter bostäder	7 934 520,00	7 934 520,00
	Hyror	403 684,00	404 637,00
	Övriga avgifter	1 170 828,00	963 857,00
	Försäkringsersättning skador	19 625,00	0,00
	Övriga intäkter	40 337,00	42 265,00
	Brutto	9 568 994,00	9 345 279,00
	Avsättning till fond för inre underhåll	-22 463,16	-22 463,16
	Hysesbortfall övrigt	-10 577,00	-4 556,00
	Summa	9 535 953,84	9 318 259,84

HSB brf Lunna i Skoghall
Organisationsnummer 773200-1586

Not 2 Driftskostnader	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Köpta tjänster	1 157 305,00	1 441 212,00
Reparationer	219 159,00	109 140,38
Uppvärmning	1 627 855,00	1 485 677,00
El	224 580,00	268 098,00
Vatten	1 111 017,00	1 003 480,00
Sophämtning	226 438,00	420 882,00
Övriga avgifter	157 805,00	168 763,00
Förvaltningskostnader *	154 997,50	204 019,12
Revisionsarvode BoRevision	17 125,00	16 488,00
Föreningsavgifter	101 200,00	101 200,00
Övrigt	<u>200 311,50</u>	<u>197 863,00</u>
	5 197 793,00	5 416 822,50
* avser föreningens egna kostnader som telefon, arvoden mm		
Not 3 Underhåll		
Periodiskt underhåll	249 693,00	461 242,00
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	10 265,00	18 658,00
Ränteintäkter skattekonto	<u>0,00</u>	<u>15,00</u>
	10 265,00	18 673,00
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	2 047 891,00	1 873 750,00
Räntekostnader skattekonto	<u>3,00</u>	<u>0,00</u>
	2 047 894,00	1 873 750,00
Not 6 Materiella anläggningstillgångar		
Föreningen äger fastigheten Mörmon 51:5		
<u>Byggnader och mark</u>		
Ingående anskaffningsvärden	86 283 247,00	60 551 357,00
Årets investeringar	0,00	18 122 554,00
Omfört från pågående arbeten	<u>0,00</u>	<u>7 609 336,00</u>
	86 283 247,00	86 283 247,00
Ingående avskrivningar	19 827 293,51	18 300 993,51
Årets avskrivningar	<u>1 537 263,00</u>	<u>1 526 300,00</u>
	21 364 556,51	19 827 293,51
Utgående planenligt restvärde	64 918 690,49	66 455 953,49
varav byggnader	64 563 090,49	66 100 353,49
varav mark	355 600,00	355 600,00
Pågående arbeten	0,00	7 609 336,00
Omfört byggnad	<u>0,00</u>	<u>-7 609 336,00</u>
	0,00	0,00

HSB brf Lunna i Skoghall
Organisationsnummer 773200-1586

Specifikation byggnader

Benämning/anskaffn. år	Anskaffn värde	Årets avskr	Ack avskr	Bokfört värde 2012-12-31	Bokfört värde 2011-12-31
Byggnader inkl bad/stamrenov	59 661 741	840 550	19 597 219	40 064 522	40 905 072
Bredbandsinstallation 2004	534 016	53 416	480 744	53 272	106 688
Balkonger 2011	24 322 444	608 061	1 216 122	23 106 322	23 714 383
Sophus 2011	1 409 446	35 236	70 472	1 338 974	1 374 210
	85 927 647	1 537 263	21 364 557	64 563 090	66 100 353
Mark	355 600			355 600	355 600
	86 283 247	1 537 263	21 364 557	64 918 690	66 455 953

Avskrivning på byggnad har skett enligt en 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- och hyresfordringar	2012	2011
Kundfordringar	8 725,00	6 803,00
Avgiftsfordringar	327,50	2 662,00
Osäkra fordringar	-1 025,00	-1 025,00
	8 027,50	8 440,00

Not 8 Övriga fordringar		
Övrig kortfristig fordran	1 477,00	1 000,00
Skattekonto	901,00	1 960,00
	2 378,00	2 960,00

Not 9 Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter		
Försäkringspremie	0,00	116 474,00
Kabel-tv	33 051,00	32 112,00
Datakommunikation	972,00	972,00
Bevakning	3 397,50	3 398,00
Porto HSB	0,00	1 600,00
Överlåtelseavgifter HSB	3 544,00	0,00
Hyra vicevärdskontor	0,00	12 726,00
	40 964,50	167 282,00

Not 10 Kassa och bank		
Handkassa	3 000,00	1 000,00
Handelsbanken checkkonto (beviljad kredit 1 000 000 kr)	2 843 014,67	1 706 732,59
	2 846 014,67	1 707 732,59

Not 11 Förändring av eget kapital Insatser enligt ekonomisk plan 389 261 kr.

	Insatser	Upplåtelseavg	Underh.fond	Balanserat res	Årets resultat
Ingående kapital enl fastställd E	387 719,00	105 000,00	5 351 347,96	4 049 085,62	-195 591,66
Resultatdisp. enl. stämmobeslut		173 958,00	918 758,00	-1 114 349,66	195 591,66
Under året erlagda insatser	1 542,00				
Årets resultat					259 165,84
Belopp vid årets utgång	389 261,00	278 958,00	6 270 105,96	2 934 735,96	259 165,84

Not 12 Skulder till kreditinstitut

			<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Långivare</u>	<u>Räntesats</u>	<u>Löptid</u>		
Stadshypotek	3,66%	2010-12-01 - 2014-12-01	3 837 316,00	3 917 260,00
Stadshypotek	3,66%	2010-12-01 - 2014-12-01	1 788 320,00	1 825 576,00
Stadshypotek	3,25%	2011-12-01 - 2014-12-01	2 825 671,00	2 883 339,00
Stadshypotek	3,40%	2011-12-05 - 2013-12-01	5 131 795,00	5 236 527,00
Stadshypotek	3,40%	2011-12-05 - 2013-12-01	271 853,00	277 401,00
Stadshypotek	3,61%	2011-06-08 - 2013-06-01	18 326 346,00	18 512 402,00
Stadshypotek	3,03%	2010-09-23 - 2013-09-30	5 000 000,00	5 000 000,00
Stadshypotek	3,18%	2012-03-30 - 2013-03-30	6 791 400,00	6 930 000,00
Stadshypotek	4,60%	2011-01-04 - 2016-01-30	5 790 000,00	5 910 000,00
Stadshypotek	4,40%	2011-03-28 - 2015-03-01	5 790 000,00	5 910 000,00
			<u>55 552 701,00</u>	<u>56 402 505,00</u>

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas skulden till kreditgivare om 5 år uppgå till 51 304 tkr.
Amorteringar under 2013 kommer att ske med 848 tkr.


Not 13 Övriga skulder

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


Not 14 Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter


Förskottsbetalda avgifter och hyror	665 555,00	735 970,50
Räntor	165 910,00	176 847,00
Hyra vicevärdskontor	12 726,00	
Sociala avgifter	26 300,00	27 351,00
Revisionsarvode BoRevision	17 125,00	16 488,00
Arvodet	<u>79 700,00</u>	<u>87 050,00</u>
	967 316,00	1 043 706,50

Skoghall den 29 april 2013



Stig Svehsson

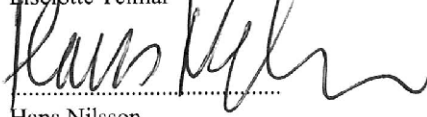

Lars Ohlsson


Jan Ankarsund

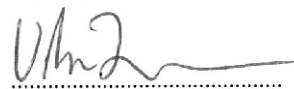

Liselotte Teimar

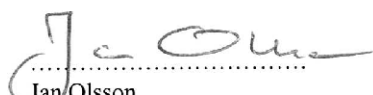

Ing-Marie Lindvall


John Karlsson


Hans Nilsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 30 april 2013


Urban Johansson
Godkänd revisor
utsedd av HSB Riksförbund


Jan Olsson
föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Lunna i Skoghall, org.nr 773200-1586

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Lunna i Skoghall för år 2012.

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. Godkänd revisor 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. Förtroendevald revisor har utfört revisionen enligt god revisionsmed för förtroendevalda revisorer i Sverige.

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 2012 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 HSB Bostadsrättsförening Lunna i Skoghall för år 2012.

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 bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

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

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 ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med 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 30/4-2013



Urban Johansson
Godkänd revisor
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Jan Olsson
Förtroendevald 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.

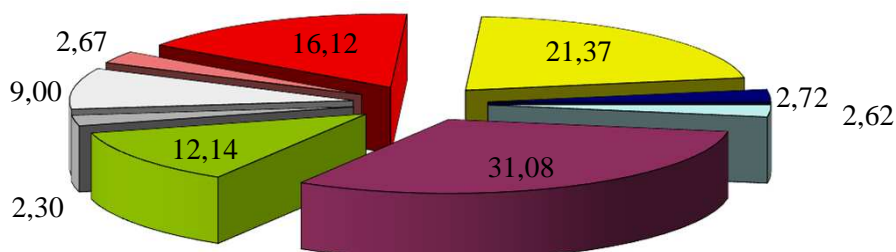
HSB brf Lunna i Skoghall

Skulder till kreditinstitut 3 624 kr/m²

Likvida medel 186 kr/m²

Kostnader			Procentuell fördelning	
	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Underhåll	249 693	461 242	2,62	4,95
Va,el o värme	2 963 452	2 757 255	31,08	29,59
Köpta tjänster	1 157 305	1 441 212	12,14	15,47
Reparationer	219 159	109 140	2,30	1,17
Övr driftkostn	857 877	1 109 215	9,00	11,90
Fastighetsskatt/avgift	254 410	254 410	2,67	2,73
Avskrivning	1 537 263	1 526 300	16,12	16,38
Kapitalkostn	2 037 629	1 855 077	21,37	19,91
Årets resultat	259 166	-195 592	2,72	-2,10
TOTALT	9 535 954	9 318 260	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 |