



# ÅRSREDOVISNING

## 2013

HSB BRF LUNNA I SKOGHALL



HSB – där möjligheterna bor

# ÅRSREDOVISNING 2013

## 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 2013-01-01 – 2013-12-31.

### 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 Stig Svensson, Liselotte Teimar och Ing-Marie Lindvall.

#### Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Stig Svensson, Lars Ohlsson, Ing-Marie Lindvall samt John Karlsson, två i förening.

#### Revisorer

Revisorer har varit Evert Andersson med Ulf Lagerkvist 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.

#### Valberedning

Föreningens valberedning har bestått av Lennart Holmqvist, Mona Högberg och Hans Moberg.

#### Möten

Ordinarie stämma hölls den 23 maj 2013. Under verksamhetsåret har 12 (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. Fastighetsskötseln utförs av Värmlands fastighetsservice.

### **Medlemsantal**

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 238 st (235).

### **Fastigheterna**

Fastigheternas registerbeteckning är Mörmon 51:5. Fastigheterna är taxerade som hyreshus med ett basvärde av kr 75 317 000 varav byggnadsvärde kr 64 717 000.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar, inklusive kollektivt bostadsrättstillägg.

Inflyttningsår 1955 – 1957.

Ombyggnad utförd 1989, med 1965 som nytt skattemässigt värdeår.

Byggnaderna består av 8 hus.

Föreningens 248 bostäder fördelas på

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

14 uthyrningslokaler med totalt 354,4 m<sup>2</sup>, 45 garage samt 156 parkeringsplatser ingår dessutom i föreningens fastighetsbestånd.

## **Väsentliga händelser under året**

### **Underhåll**

Byte samt målning av vindskivor.

OVK besiktning av fastigheterna (skall utföras vart 6 år).

Säkerhetskontroll av elskåp i samtliga lägenheter.

Installation av avfuktare i torkrum på Lunserudsvägen 12.

### **Underhållsplan**

Föreningen har en underhållsplan, upprättad mars 2003, reviderad 2013.

### **Verksamheten i övrigt**

Under verksamhetsåret har 26 (29) lägenhetsöverlåtelser skett.

Föreningen innehar hemsida på [www.brflunna.se](http://www.brflunna.se).

### **Avgifter och hyror**

Styrelsen beslutade om en avgiftshöjning på lägenheter för år 2013 med 2 %. Genomsnittliga utgående avgifter på balansdagen, inklusive balkongavgifter, motsvarar 630 kr/m<sup>2</sup>/år.

### **Förväntad framtida utveckling**

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilket innebär att föreningar framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

### **Framtida underhåll**

Uppsättning av trafik hinder på våra innegårdar.  
Påbörja byte av belysning i källare till energisnåla armaturer.

### **Avgifter och hyror**

Efter fastställd budget för verksamhetsår 2014 har styrelsen beslutat om oförändrade avgifter. Lägenhetsavgifterna uppgår därmed till 630 kr/m<sup>2</sup>/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>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Nettoomsättning tkr	9 740	9 536	9 318	8 962	8 425
Rörelseresultat tkr	2 184	2 298	1 659	1 629	2 238
Resultat efter finansiella poster tkr	375	260	-196	965	1 358
Balansomslutning tkr	65 285	67 817	68 343	51 559	44 895
Avgifts- och hyresbortfall %	0,24	0,11	0,05	0,25	0,32

### **Förslag till behandling av årets resultat och balanserat resultat**

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	2 888 139,80
Årets resultat	<u>375 364,84</u>
	3 263 504,64

Styrelsen förslår följande disposition:

Ianspråktagande från fond för yttre underhåll, årets underhållskostnad	-364 299,00
Reservering till fond för yttre underhåll enligt plan	618 788,00
Balanserat resultat	<u>3 009 015,64</u>
	3 263 504,64

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

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

		<b>2013-01-01</b>	<b>2012-01-01</b>
<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
	<b>Not.</b>		
Nettoomsättning	1	9 740 471,59	9 535 953,84
<u>Fastighetskostnader</u>			
Drift	2	-5 413 477,75	-5 197 793,00
Underhåll	3	-364 299,00	-249 693,00
Fastighetskatt/fastighetsavgift		-230 960,00	-254 410,00
Avskrivningar		-1 548 082,00	-1 537 263,00
		<u>-7 556 818,75</u>	<u>-7 239 159,00</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>2 183 652,84</b>	<b>2 296 794,84</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 183 652,84</b>	<b>2 296 794,84</b>
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	2 517,00	10 265,00
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-1 810 805,00	-2 047 894,00
		<u>-1 808 288,00</u>	<u>-2 037 629,00</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>375 364,84</b>	<b>259 165,84</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>375 364,84</b>	<b>259 165,84</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Anläggningstillgångar</b>	<b>Not.</b>		
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>	6		
Byggnader o mark		63 370 608,49	64 918 690,49
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i HSB		500,00	500,00
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>63 371 108,49</b>	<b>64 919 190,49</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar	7	19 692,00	8 027,50
Övriga fordringar	8	44 855,00	2 378,00
Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter	9	38 601,50	40 964,50
		<u>103 148,50</u>	<u>51 370,00</u>
<u>Kassa och bank</u>	10	1 811 151,54	2 846 014,67
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 914 300,04</b>	<b>2 897 384,67</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>65 285 408,53</b>	<b>67 816 575,16</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>	<b>Not.</b>	
<u>Bundet eget kapital</u>		
Insatser	389 261,00	389 261,00
Fond för yttre underhåll	6 575 867,96	6 270 105,96
Upplåtelseavgifter	278 958,00	278 958,00
	<u>7 244 086,96</u>	<u>6 938 324,96</u>
<u>Fritt eget kapital</u>		
Balanserat resultat	2 888 139,80	2 934 735,96
Årets resultat	375 364,84	259 165,84
	<u>3 263 504,64</u>	<u>3 193 901,80</u>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>11</b>	<b>10 507 591,60</b>
		<b>10 132 226,76</b>
<u>Skulder</u>		
Skulder till kreditinstitut	12	52 906 226,00
Leverantörsskulder		583 793,00
Skatteskulder		0,00
Fond för inre underhåll		305 623,43
Övriga skulder	13	30 356,00
Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter	14	951 818,50
		<u>54 777 816,93</u>
		<u>57 684 348,40</u>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>65 285 408,53</b>
		<b>67 816 575,16</b>
<b>Poster inom linjen</b>		
<u>Ställda panter</u>		
Fastighetsinteckningar, uttagna pantbrev		58 024 000,00
varav i eget förvar		0,00
		<u>58 024 000,00</u>
		<u>58 024 000,00</u>
Lämnade som säkerhet för skuld till kreditinstitut		
<u>Ansvarsförbindelser</u>	Inga	Inga
Föreningsavgäld		



## NOTER

### Allmänna redovisningsprinciper

Föreningen har valt att inte utnyttja möjligheten att tillämpa förenklingsreglerna i BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2) samt ej heller det allmänna rådet, BFNAR 2012:1 (K3) för innevarande räkenskapsår.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och BFNs allmänna råd.

### 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 22%. Föreningens taxerade underskott uppgick vid 2013 års taxering till 3 448 tkr, oförändrat 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

<u>Arvoden till styrelse, revisor och vicevärd</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Styrelsearvode	116 381,00	89 250,00
Revisorsarvode	3 500,00	3 500,00
Sociala kostnader	26 290,00	20 153,00
<b>Summa</b>	<b>146 171,00</b>	<b>112 903,00</b>

Föreningen har inga anställda

<b>Not 1 Nettoomsättning</b>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Årsavgifter bostäder	8 093 364,00	7 934 520,00
Hyror	406 717,00	403 684,00
Övriga avgifter	1 170 828,00	1 170 828,00
Försäkringsersättning skador	75 000,00	19 625,00
Övriga intäkter	40 470,75	40 337,00
<b>Brutto</b>	<b>9 786 379,75</b>	<b>9 568 994,00</b>
Avsättning till fond för inre underhåll	-22 463,16	-22 463,16
Hysesbortfall övrigt	-23 445,00	-10 577,00
<b>Summa</b>	<b>9 740 471,59</b>	<b>9 535 953,84</b>

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

<b>Not 2 Driftskostnader</b>	<b><u>2013</u></b>	<b><u>2012</u></b>
Köpta tjänster	1 258 739,25	1 157 305,00
Reparationer	259 692,75	219 159,00
Uppvärmning	1 666 358,00	1 627 855,00
El	229 841,00	224 580,00
Vatten	1 132 257,00	1 111 017,00
Sophämtning	227 360,00	226 438,00
Övriga avgifter	163 304,00	157 805,00
Förvaltningskostnader *	179 891,00	154 997,50
Revisionsarvode BoRevision	17 788,00	17 125,00
Föreningsavgifter	108 400,00	101 200,00
Övrigt	<u>169 846,75</u>	<u>200 311,50</u>
	5 413 477,75	5 197 793,00
* avser föreningens egna kostnader som telefon, arvoden mm		
<b>Not 3 Underhåll</b>		
Periodiskt underhåll	364 299,00	249 693,00
<b>Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter	2 517,00	10 265,00
<b>Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 810 795,00	2 047 891,00
Räntekostnader skattekonto	<u>10,00</u>	<u>3,00</u>
	1 810 805,00	2 047 894,00
<b>Not 6 Materiella anläggningstillgångar</b>		
Föreningen äger fastigheten Mörmon 51:5		
<u>Byggnader och mark</u>		
Ingående anskaffningsvärden	86 283 247,00	86 283 247,00
Ingående avskrivningar	21 364 556,51	19 827 293,51
Årets avskrivningar	<u>1 548 082,00</u>	<u>1 537 263,00</u>
	22 912 638,51	21 364 556,51
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	63 370 608,49	64 918 690,49
<b>varav byggnader</b>	63 015 008,49	64 563 090,49
<b>varav mark</b>	355 600,00	355 600,00

**Specifikation byggnader**

Benämning/anskaffn. år	Anskaffn värde	Årets avskr	Ack avskr	Bokfört värde 2013-12-31	Bokfört värde 2012-12-31
Byggnader	59 661 741	851 513	20 448 732	39 213 009	40 064 522
Bredbandsinstallation 2004	534 016	53 272	534 016	0	53 272
Balkonger 2011	24 322 444	608 061	1 824 183	22 498 261	23 106 322
Sophus 2011	1 409 446	35 236	105 708	1 303 738	1 338 974
	85 927 647	1 548 082	22 912 639	63 015 008	64 563 090
Mark	355 600			355 600	355 600
	86 283 247	1 548 082	22 912 639	63 370 608	64 918 690

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 75 317 000 kr (62 521 000 kr). Värdeår 1965.

Hustyp	Byggnader	Mark	Totalt
Bostäder/hyreshus	64 000 000	10 600 000	74 600 000
Lokaler	717 000	0	717 000
	64 717 000	10 600 000	75 317 000

**Not 7 Avgifts- och hyresfordringar**

Kundfordringar	5 227,00	8 725,00
Avgiftsfordringar	15 490,00	327,50
Osäkra fordringar	-1 025,00	-1 025,00
	19 692,00	8 027,50

**Not 8 Övriga fordringar**

Skattefordringar	43 786,00	0,00
Skattekonto	1 069,00	901,00
Övrig kortfristig fordran	0,00	1 477,00
	44 855,00	2 378,00

**Not 9 Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter**

Kabel-tv	33 774,00	33 051,00
Datakommunikation	1 002,00	972,00
Bevakning	3 825,50	3 397,50
Överlåtelseavgifter HSB	0,00	3 544,00
	38 601,50	40 964,50

**Not 10 Kassa och bank**

Handkassa	3 000,00	3 000,00
Handelsbanken checkkonto (beviljad kredit 1 000 000 kr)	1 808 151,54	2 843 014,67
	1 811 151,54	2 846 014,67

**Not 11 Förändring av eget kapital**

	Insatser	Upplåtelseavg	Underh.fond	Balanserat res	Årets resultat
Ingående kapital enl fastställd E	389 261,00	278 958,00	6 270 105,96	2 934 735,96	259 165,84
Resultatdisp. enl. stämmobeslut		0,00	305 762,00	-46 596,16	-259 165,84
Årets resultat					375 364,84
Belopp vid årets utgång	389 261,00	278 958,00	6 575 867,96	2 888 139,80	375 364,84

Not 12 Skulder till kreditinstitut

			<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Långgivare</u>	<u>Räntesats</u>	<u>Löptid</u>		
Stadshypotek	3,66%	2010-12-01 - 2014-12-01	3 757 372,00	3 837 316,00
Stadshypotek	3,66%	2010-12-01 - 2014-12-01	1 751 064,00	1 788 320,00
Stadshypotek	3,25%	2011-12-01 - 2014-12-01	2 768 003,00	2 825 671,00
Stadshypotek	4,60%	2011-01-04 - 2016-01-30	5 670 000,00	5 790 000,00
Stadshypotek	4,40%	2011-03-28 - 2015-03-01	5 670 000,00	5 790 000,00
Stadshypotek	2,38%	2013-03-30 - 2014-03-30	5 170 572,00	6 791 400,00
Stadshypotek	2,46%	2013-12-01 - 2015-12-01	5 027 063,00	5 131 795,00
Stadshypotek	2,38%	2013-06-01 - 2015-06-01	18 142 152,00	18 326 346,00
Stadshypotek	2,43%	2013-09-30 - 2014-09-30	4 950 000,00	5 000 000,00
Stadshypotek			0,00	271 853,00
			<u>52 906 226,00</u>	<u>55 552 701,00</u>

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas skulden till kreditgivare om 5 år uppgå till 47 895 tkr.  
Amorteringar under 2014 kommer att ske med 1 002 tkr.

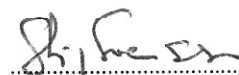
Not 13 Övriga skulder

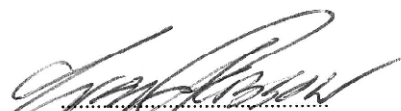
Momsavräkning P-plats	1 056,00	1 056,00
Depositioner P-kort	29 300,00	29 300,00
	<u>30 356,00</u>	<u>30 356,00</u>

Not 14 Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter

Förskottsbetalda avgifter och hyror	686 929,50	665 555,00
Räntor	130 496,00	165 910,00
Hyra vicevärdskontor	0,00	12 726,00
Sociala avgifter	28 900,00	26 300,00
Revisionsarvode BoRevision	17 788,00	17 125,00
Arvoden	87 705,00	79 700,00
	<u>951 818,50</u>	<u>967 316,00</u>

Skoghall den 2014-05-07

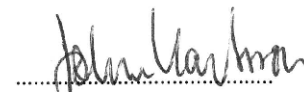
  
Stig Svensson

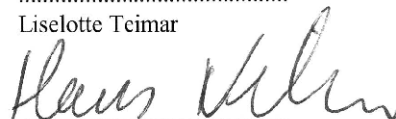
  
Lars Ohlsson

  
Jan Ankarsund

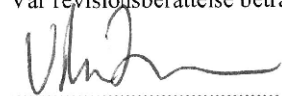
  
Liselotte Teimar


  
Ing-Marie Lindvall

  
John Karlsson

  
Hans Nilsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 2014-05-08

  
Urban Johansson  
Auktoriserad revisor  
utsedd av HSB Riksförbund

  
Evert Andersson  
föreningsvald revisor

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Lunna i Skoghall för år 2013.

#### 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.

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsstandard. Auktoriserad revisor har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsstandard i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn 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 2013 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Lunna i Skoghall för år 2013.

#### 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.

#### Revisorns 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 revisionsstandard 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.

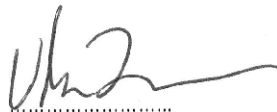
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

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

#### Uttalanden

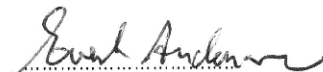
Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Karlstad den 8/5 2014



Urban Johansson  
Auktoriserad revisor

Av HSB Riksförbund  
förordnad revisor



Evert Andersson  
Av föreningen vald 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.

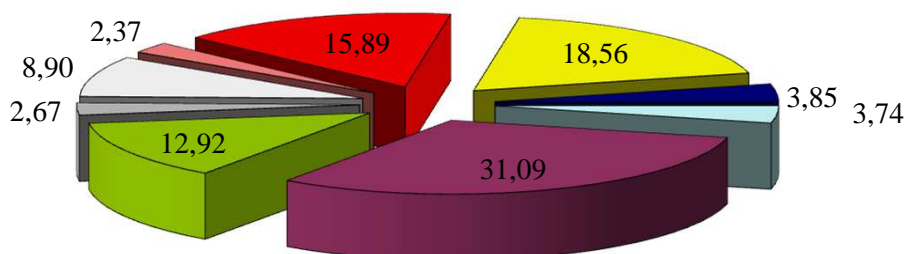
## HSB brf Lunna i Skoghall

Skulder till kreditinstitut 3 452 kr/m<sup>2</sup>

Likvida medel 118 kr/m<sup>2</sup>

Kostnader			Procentuell fördelning	
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Underhåll	364 299	249 693	3,74	2,62
Va,el o värme	3 028 456	2 963 452	31,09	31,08
Köpta tjänster	1 258 739	1 157 305	12,92	12,14
Reparationer	259 693	219 159	2,67	2,30
Övr driftkostn	866 590	857 877	8,90	9,00
Fastighetsskatt/avgift	230 960	254 410	2,37	2,67
Avskrivning	1 548 082	1 537 263	15,89	16,12
Kapitalkostn	1 808 288	2 037 629	18,56	21,37
Årets resultat	375 365	259 166	3,85	2,72
<b>TOTALT</b>	<b>9 740 472</b>	<b>9 535 954</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

Av en 100:a lapp i avgift fördelar sig varje krona enligt följande:



- |                                       |                                         |                                                 |
|---------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Underhåll    | <input type="checkbox"/> Va,el o värme  | <input type="checkbox"/> Köpta tjänster         |
| <input type="checkbox"/> Reparationer | <input type="checkbox"/> Övr driftkostn | <input type="checkbox"/> Fastighetsskatt/avgift |
| <input type="checkbox"/> Avskrivning  | <input type="checkbox"/> Kapitalkostn   | <input type="checkbox"/> Årets resultat         |