



# ÅRSREDOVISNING 2014

HSB Bostadsrättsförening Lunna i Skoghall



HSB – där möjligheterna bor

# ÅRSREDOVISNING 2014

## HSB Bostadsrättsförening 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

### HSB Bostadsrättsförening Lunna i Skoghall

Org nr 773200-1586

2014-01-01 - 2014-12-31

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2014-01-01 – 2014-12-31.

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag med en fastighet i Skoghall, Mörmon 51:5, som stod färdigställd år 1955-1957. Fastigheten består av 8 hus som fördelas över 248 bostäder enligt följande: 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 m<sup>2</sup> och 1 st 5 RoK 118,5 m<sup>2</sup>. Föreningen har även 14 uthyrningslokaler på totalt 354,5 m<sup>2</sup>, 45 st garage samt 156 parkeringsplatser. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. År 2003 antog föreningen HSB Riksförbunds korta normalstadgar för bostadsrättsförening 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".

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27/5 2014. Under verksamhetsåret har 14 st (12 st) protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs Stig Svensson och Marianne Skeppstedt med Sylvia Eriksson, Jan Ankarsund, Per Jämtervik och John Karlsson som suppleanter. Föreningen närvarade vid HSB Värmlands fullmäktigemöte.

Styrelsens sammansättning under året har varit, efter stämman:

Stig Svensson	ordförande	
Marianne Skeppstedt	vice ordförande	i tur att avgå
Jan Ankarsund	sekreterare	i tur att avgå
Per Jämtervik	vice sekreterare	
Sylvia Eriksson	ledamot	
John Karlsson	ledamot	i tur att avgå
Hans Nilsson	utsedd av HSB Värmland	

Föreningens firma har tecknats av Stig Svensson, Marianne Skeppstedt, Sylvia Eriksson samt John Karlsson, två i förening.

Valberedningen har bestått av Lennart Holmqvist och Mona Högberg.

Revisorer har varit Evert Andersson med Ulf Lagerkvist som suppleant vald av föreningen samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland. Värmlands Fastighetsservice utför fastighetsskötseln. Intern förvaltare/vicevärd har HSB Värmland varit under året.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar där även bostadsrättstillägg ingår. Från och med 2015-01-01 har föreningen en fullvärdesförsäkring i Gjensidige Forsikring ASA.



HSB – där möjligheterna bor

## HSB Bostadsrättsförening Lunna i Skoghall

Org nr 773200-1586

Föreningen har avtal med nedanstående:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning, vicevärd
Värmlands fastighetsservice	Fastighetsskötsel
Fortum	El och elnät
Hammarö Energi	Fjärrvärme
Hammarö Kommun	Vatten
ComHem	Tv
Securitas	Bevakning
Länsförsäkringar/Gjensidige Forsikring ASA	Fastighetsförsäkring

Föreningen har tidigare utfört följande större renoveringar:

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Bredband	2004
Balkonger	2011
Sophus	2011

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har större underhåll/tillkommande utgifter utförts:

För att minska biltrafiken på gårdarna har det satts upp trafik hinder.

I källarkorridorerna har det satts upp LED belysning för att sänka energikostnaderna.

Föreningen har en underhållsplan som är upprättad mars 2003 och som senast är uppdaterad under år 2014.

I enlighet med upprättad underhållsplan kommer framtida underhållet av fastigheten inom den närmast 5 års period bestå av:

Radonmätning i 20 % av lagenhetsbeståndet

Upprustning av våra lekplatser

Omläggning av garagetak på Tallvägen 12

Mangelbyte 2 st

Installation av 1 st avfuktare i torkrummet på Lunserudsvägen 10

Påbörjat utbytet av ytterbelysning till mer energisnåla och miljövänliga armaturer

Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 630 kr/m<sup>2</sup> och är samma som föregående år. Styrelsen har beslutat om en avgiftshöjning på 1 % från och med 2015-01-01. Månadsavgiften innefattar kostnad för uppvärmning, vatten och kabel-tv. Utöver månadsavgiften tillkommer kostnad för balkongtillägg beroende på storlek samt kostnad för hushållselen som betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 50 191 266 kr. Under året har föreningen amorterat 2 714 960 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 19 år.

### Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 20 st (26 st) bostadsrätter överlåtit. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 277 st varav röstberättigade medlemmar 240 st varav HSB Värmland utgör en medlem.



## Flerårsöversikt belopp i tusental kronor

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Nettoomsättning, tkr	9 647	9 665	9 536	9 318
Resultat efter finansiella poster, tkr	884	375	259	-196
Soliditet, %	18%	16%	15%	14%
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	630	630	539	539
Låneskuld/kvm totalyta bostad och lokal	3 114	3 283	3 447	3 499
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	327	341	322	336

## Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	3 009 016
Årets resultat	883 983
	<hr/>
	<b>3 892 998</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Ianspråktagande från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-319 810
Reservering till fond för yttre underhåll enligt nedan	788 125
Balanserat resultat	3 424 683
	<hr/>
	<b>3 892 998</b>

Förslaget gällande reservering till underhållsfond följer antagen underhållsplan, exkl stammar.

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	9 647 213	9 665 472
Övriga rörelseintäkter	2	32 272	75 000
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>9 679 485</b>	<b>9 740 472</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-5 157 143	-5 346 509
Övrig externa kostnader		-175 976	-151 758
Underhåll enligt plan		-319 810	-364 299
Personalkostnader och arvoden	4	-119 030	-146 171
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 477 615	-1 548 082
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 249 574</b>	<b>-7 556 819</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 429 911</b>	<b>2 183 653</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	405	2 517
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-1 546 333	-1 810 805
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 545 928</b>	<b>-1 808 288</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>883 983</b>	<b>375 365</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>883 983</b>	<b>375 365</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>883 983</b>	<b>375 365</b>



HSB – där möjligheterna bor

## HSB Bostadsrättsförening Lunna i Skoghall

Org nr 773200-1586

### BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	62 072 993	63 370 608
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>62 072 993</b>	<b>63 370 608</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>62 073 493</b>	<b>63 371 108</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		17 593	19 692
Övriga fordringar	9	49 542	44 855
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	42 827	38 602
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>109 962</b>	<b>103 149</b>
<b>Kassa och bank</b>	11	<b>1 223 229</b>	<b>1 811 152</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 333 191</b>	<b>1 914 300</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>63 406 684</b>	<b>65 285 409</b>



**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	12		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		668 219	668 219
Fond för yttre underhåll		6 830 357	6 575 868
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>7 498 576</b>	<b>7 244 087</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		3 009 016	2 888 140
Årets resultat		883 983	375 365
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>3 892 998</b>	<b>3 263 505</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>11 391 574</b>	<b>10 507 592</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	49 228 414	51 904 226
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>49 228 414</b>	<b>51 904 226</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	962 852	1 002 000
Leverantörsskulder		163 196	583 793
Övriga skulder	14	341 130	335 979
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 319 518	951 819
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 786 696</b>	<b>2 873 591</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>63 406 684</b>	<b>65 285 409</b>

**Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**

<b>Ställda säkerheter</b>	16		
Fastighetsinteckningar		58 024 000	58 024 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga





## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). Då företaget tillämpar det allmänna rådet BFNAR 2009:1 för första gången kan detta innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

#### Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Ursprunglig byggnad har tidigare avskrivits enligt en progressiv plan på 40 år. En ny teknisk bedömning har gjorts av nyttjandeperioden till 105 år från anskaffningstidpunkten. Byggnaden kommer att skrivas av linjärt de återstående 47 åren. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	%
Ursprunglig byggnad	1,4
Tillkommande utgifter	2,5

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden föreslås av styrelsen och beslutas av föreningsstämman.

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 3 448 tkr.

## NOTER

### 1 Nettoomsättning

	2014	2013
Årsavgifter bostäder	9 264 192	9 264 192
Hyor	408 781	406 717
Överlåtelse- och pantavgifter	36 855	40 471
<b>Brutto</b>	<b>9 709 828</b>	<b>9 711 380</b>
Avsättning till fond för inre underhåll	-22 463	-22 463
Hysesbortfall övrigt	-40 152	-23 445
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>9 647 213</b>	<b>9 665 472</b>



<b>2 Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Ersättning från försäkringsbolag	0	75 000
Övriga intäkter	32 272	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>32 272</b>	<b>75 000</b>

<b>3 Drift- och fastighetskostnader</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Fastighetsskötsel och städning	-704 965	-712 657
Löpande underhåll/Reparationer	-343 093	-229 493
Uppvärmning	-1 462 665	-1 666 358
El	-203 571	-229 841
Vatten	-1 114 310	-1 132 257
Sophämtning	-227 366	-227 360
Övriga avgifter	-140 505	-135 606
Förvaltningskostnader	-527 301	-543 019
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	-230 970	-230 960
Försäkringspremier	-100 740	-95 504
Övrigt	-101 657	-143 454
<b>Summa drift- och fastighetskostnader</b>	<b>-5 157 143</b>	<b>-5 346 509</b>

<b>4 Personalkostnader och arvoden</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Styrelsearvoden	-107 394	-87 096
Arvoden arbetskommittéer	1 905	-29 285
Revisionsarvode föreningsvald revisor	-3 500	-3 500
Sociala avgifter	-10 041	-26 290
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>-119 030</b>	<b>-146 171</b>

**Medelantalet anställda**

Föreningen har ingen anställd personal.

<b>5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Ränteintäkter	405	2 517
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>405</b>	<b>2 517</b>

<b>6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Räntekostnader	-1 546 333	-1 810 805
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-1 546 333</b>	<b>-1 810 805</b>

**7 Byggnader och mark****2014-12-31 2013-12-31**

Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Mörmon 51:5.

**Byggnader och mark****Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader**

Årets investeringar

**Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader****Ingående ackumulerade avskrivningar**

Årets avskrivningar

**Utgående ackumulerade avskrivningar****Anskaffningsvärde mark****Utgående redovisat värde byggnader och mark**

<b>85 927 647</b>	<b>85 927 647</b>
180 000	0
<b>86 107 647</b>	<b>85 927 647</b>
<b>22 912 639</b>	<b>21 364 557</b>
1 477 615	1 548 082
<b>24 390 254</b>	<b>22 912 639</b>
<b>355 600</b>	<b>355 600</b>
<b>62 072 993</b>	<b>63 370 608</b>

Specifikation byggnader och mark	Anskaffn.- värde	Ing. ack avskrivningar	Årets avskrivning	Avskrivnings- tid	Bokfört värde 2014-12-31
Ursprunglig byggnad	59 661 741	20 448 732	834 319	1955-2060	38 378 690
Bredbandsinstallation 2004	534 016	534 016			0
Balkonger	24 322 444	1 824 183	608 060	2011-2050	21 890 201
Sophus	1 409 446	105 708	35 236	2011-2050	1 268 502
<b>Byggnader</b>	<b>85 927 647</b>	<b>22 912 639</b>	<b>1 477 615</b>		<b>61 537 393</b>

**Mark****355 600****Summa byggnader och mark****62 072 993 63 370 608**

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 75 317 000 kr (75 317 000 kr). Värdeår 1965.

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

**8 Andra långfristiga värdepappersinnehav****2014-12-31 2013-12-31**

Andel i HSB

500 500

**Summa andra långfristiga värdepappersinnehav****500 500****9 Övriga fordringar****2014-12-31 2013-12-31**

Skattefordran

49 134 43 786

Skattekonto

408 1 069

**Summa övriga fordringar****49 542 44 855****10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter****2014-12-31 2013-12-31**

Kabel-TV

34 174 33 774

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8 653 4 828

**Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter****42 827 38 602**



11 Kassa och bank	2014-12-31	2013-12-31
Handelsbanken (beviljad kredit 1 000 000 kr varav utnyttjad 0 kr)	1 220 229	1 808 152
Handkassa	3 000	3 000
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 223 229</b>	<b>1 811 152</b>

12 Eget kapital	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	389 261	278 958	6 575 868	2 888 140	375 365
Under året erlagda insatser					
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				120 876	-375 365
Årets avsättning enligt underhållsplan			-364 299		
Årets uttag enligt underhållsplan			618 788		
Årets resultat					883 983
Belopp vid årets utgång	389 261	278 958	6 830 357	3 009 016	883 983

13 Skulder till kreditinstitut	2014-12-31	2013-12-31		
<b>Långgivare</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Löptid</b>		
Stadshypotek	1,58%	2014-12-01 - 2017-12-01	3 677 428	3 757 372
Stadshypotek			0	1 751 064
Stadshypotek	1,58%	2014-12-01 - 2017-12-01	2 710 335	2 768 003
Stadshypotek	4,60%	2011-01-04 - 2016-01-30	5 550 000	5 670 000
Stadshypotek	4,40%	2011-03-28 - 2015-03-01	5 550 000	5 670 000
Stadshypotek	1,96%	2014-03-30 - 2015-03-30	5 067 160	5 170 572
Stadshypotek	2,46%	2013-12-01 - 2015-12-01	4 926 523	5 027 063
Stadshypotek	2,38%	2013-06-01 - 2015-06-01	17 959 820	18 142 152
Stadshypotek	1,50%	2014-09-30 - 2015-09-30	4 750 000	4 950 000
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>50 191 266</b>	<b>52 906 226</b>
Avgår kortfristig del			962 852	1 002 000
<b>Långfristig del av skulder till kreditinstitut</b>			<b>49 228 414</b>	<b>51 904 226</b>

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 963 tkr årligen.  
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 45 mj kr.

14 Övriga skulder	2014-12-31	2013-12-31
Inre fond	309 664	305 623
Depositioner	29 300	29 300
Övriga skulder	1 110	0
Mervärdesskatt	1 056	1 056
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>341 130</b>	<b>335 979</b>



**15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

**2014-12-31 2013-12-31**

BoRevision revisionsarvode	18 138	17 788
Upplupen elkostnad	21 933	0
Upplupen fjärrvärme	296 497	0
Upplupna räntekostnader	102 730	130 496
Arvoden	98 344	87 705
Sociala avgifter	20 417	28 900
Förskottsbetalda avgifter/hyror	761 459	686 930
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 319 518</b>	<b>951 819</b>

**16 Ställda säkerheter**

**2014-12-31 2013-12-31**


Uttagna pantbrev i fastigheter	58 024 000	58 024 000
Varav obelånade	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>58 024 000</b>	<b>58 024 000</b>

Skoghall den 13 / 4 2015


  
Stig Svensson

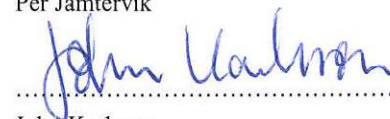
  
Jan Ankarsund

  
Sylvia Eriksson

  
Hans Nilsson


  
Marianne Skeppstedt

  
Per Jämtervik

  
John Karlsson

**Revisorspåteckning**

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14 / 4 2015

  
Evert Andersson  
Föreningsvald revisor

  
Urban Johansson  
Auktoriserad revisor  
Av HSB riksförbund förordnad 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 2014.

#### 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 revisionssed. Auktoriserad revisor har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed 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 2014 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 2014.

#### 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 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 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 ersättningsskyldig 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 14/14 2015



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 förvaltnings-berättelsen.

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.