



# ÅRSREDOVISNING 2010

HSB BRF Järnet



HSB – där möjligheterna bor

# ÅRSREDOVISNING 2010

## HSB BRF Järnet

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 JÄRNET i Karlstad**

Organisationsnummer 773200-1313

### **Årsredovisning**

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari 2010 t o m 31 december 2010.

### **Förvaltningsberättelse**

#### **Styrelse**

Styrelsen har haft följande sammansättning

Jonas Holm	ordförande
Lars Johansson	vice ordförande
Ulla Röjdén	sekreterare
Anna Holm	vice sekreterare
Ulla Andersson	ledamot
Thomas Andersson	ledamot
Åke Rask	ledamot
Lars Lindhe	utsedd av HSB Värmland

Suppleant har varit Patrik Larsson.

I tur att avgå är styrelseledamöterna Ulla Röjdén, Anna Holm och Lars Johansson samt suppleanten Patrik Larsson.

#### **Firmatecknare**

Föreningens firma har tecknats av Jonas Holm, Lars Johansson, Ulla Röjdén och Ulla Andersson, två i förening.

#### **Revisorer**

Revisorer har varit Bror Carlsson med Inger Dahlqvist som suppleant, samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.

#### **Representanter, HSBs fullmäktige**

Föreningen har representerats av Jonas Holm och Lars Johansson med Ulla Röjdén, Ulla Andersson, Anna Holm, Thomas Andersson och Åke Rask som suppleanter. Föreningen var representerad på HSB centrala Värmlands fullmäktigemöte den 19 maj 2010.

#### **Valberedning**

Föreningens valberedning har bestått av Gun Samuelsson och Peter Spaak (sammankallande).

### **Möten**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 maj 2010.

Under verksamhetsåret har 13 (13) protokollförda sammanträden hållits.

### **Stadgar**

Föreningen har HSB Riksförbunds korta normalstadgar för bostadsrättsförening 2003 med tillhörande komplement.

### **Vicevärd och anställda**

Vicevärd har varit Jonas Holm.

### **Förvaltning**

Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Värmland. Rådgivning och besiktning har köpts av Klara Arkitektbyrå AB.

### **Medlemsantal**

Vid räkenskapsårets slut var antalet röstberättigade medlemmar 204 varav 1 utgöres av HSB-föreningen.

### **Fastigheterna**

Fastigheterna, som innehas med tomträtt, har registerbeteckningen Järnet 1 och Järnet 2.

På fastigheterna finns 2 hus med sammanlagt 30 trappuppgångar. Adressen är Gruvgången 27-53, 55-85.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Värmland

Fastighetsförsäkringen inkluderar även bostadsrättsförsäkring, vilket innebär att den enskilde bostadsrättshavaren inte behöver teckna tilläggsförsäkring för det som bostadsrättsföreningens stadgar föreskriver.

Byggnaderna innehåller:

204 bostäder på totalt	14 461,5	m <sup>2</sup>
29 uthyrningslokaler (förråd)	<u>374,0</u>	m <sup>2</sup>
	14 817,8	m <sup>2</sup>

samt totalt 190 biluppställningsplatser (10 platser utgör en kostnadsfri gästparkering). 120 platser är försedda med motorvärmare.

## **Väsentliga händelser under året**

### **Fastighetsbesiktning**

Stadgeenlig besiktning har utförts löpande under året.

### **Underhållsplan**

Underhållsplan i REPAB upprättades 2004 och reviderades senast 2010-11-11.

### **Underhåll**

Följande viktigare åtgärder har vidtagits under 2010:

- Renovering (genom relining) av avloppssystemet från källargolv till kommunens ledningsnät.

### **Studie- och fritidsverksamhet**

Under året har varierande verksamhet bedrivits i föreningens samlingsal, bl a chi gong, inomhusboule och yoga.

### **Verksamheten i övrigt**

Under verksamhetsåret 2010 har 15 (12) lägenhetsöverlåtelser ägt rum. En mindre lägenhet i föreningen nyttjas som vicevärdsexpedition.

### **Avgifter och hyror**

Under verksamhetsåret 2010 var avgifterna för bostadsrätter och hyrorna för parkeringsplatser oförändrade.

## **Förväntad framtida utveckling**

### **Framtida underhåll**

Följande viktigare åtgärder planeras under 2011:

- Breddning av samtliga bilplatser samt byte till moderna motorvärmarruttag.

Renovering av låssystem som enligt tidigare planer skulle utföras 2011 har senarelagts till 2012 bl a på grund av att det tillkommit oförutsedda kostnader för renoveringen av avloppsstammar. Under 2012 planeras också förbättringar av gårdsmiljön på Järnet 2 utföras.

### **Avgifter och hyror**

Styrelsen har fastställt budgeten för verksamhetsåret 2011 vilket har inneburit att avgifterna i genomsnitt är 528 kr/m<sup>2</sup>/år (508 kr/m<sup>2</sup>/år 2010).

## **Ekonomisk ställning och resultat**

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

	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Nettoomsättning tkr	7 720	7 695	7 472	7 474	7 502
Rörelseresultat tkr	-647	1 443	1 070	-608	1 897
Resultat efter finansiella poster tkr	-1 506	625	407	-1 280	1 304
Balansomslutning tkr	24 734	25 522	25 019	26 018	27 305
Avgifts- och hyresbortfall %	0,1	0,4	0,4	0,2	0,0

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

Förslaget gällande avsättning till underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	917 546,96
Årets resultat	<u>-1 506 007,47</u>
	-588 460,51

Styrelsen föreslår följande disposition:

Ianspråktagande från fond för yttre underhåll	-2 659 991,00
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	894 576,00
Balanserat resultat	<u>1 176 954,49</u>
	-588 460,51

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

**HSB brf Järnet**  
**Organisationsnummer 773200-1313**

		<b>2010-01-01</b>	<b>2009-01-01</b>
<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
	<b>Not.</b>		
Nettoomsättning	1	7 720 321,40	7 694 993,40
<u>Fastighetskostnader</u>			
Drift	2	-4 694 530,45	-4 821 691,31
Underhåll	3	-2 659 991,00	-441 746,00
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		-264 288,00	-262 736,00
Avskrivningar		-748 571,00	-726 305,00
		<u>-8 367 380,45</u>	<u>-6 252 478,31</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-647 059,05</b>	<b>1 442 515,09</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-647 059,05</b>	<b>1 442 515,09</b>
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	9 065,58	29 240,57
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-868 014,00	-847 098,00
		<u>-858 948,42</u>	<u>-817 857,43</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 506 007,47</b>	<b>624 657,66</b>
Statlig inkomstskatt		0,00	-7 680,00
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 506 007,47</b>	<b>616 977,66</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>Anläggningstillgångar</b>	<b>Not.</b>		
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>	6		
Byggnader o mark		22 611 237,00	23 359 808,00
Pågående arbete		5 740,00	0,00
		<u>22 616 977,00</u>	<u>23 359 808,00</u>
 <u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i HSB		500,00	500,00
 <b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>22 617 477,00</b>	<b>23 360 308,00</b>
 <b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar	7	6 879,00	3 985,00
Övriga fordringar	8	23 243,00	20 368,00
Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter	9	185 379,00	183 037,00
		<u>215 501,00</u>	<u>207 390,00</u>
 <u>Kassa och bank</u>	10	1 901 137,00	1 954 045,17
 <b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 116 638,00</b>	<b>2 161 435,17</b>
 <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>24 734 115,00</b>	<b>25 521 743,17</b>



<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>	<b>Not.</b>		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		967 465,00	967 465,00
Fond för yttre underhåll		3 184 353,00	2 476 099,00
		<u>4 151 818,00</u>	<u>3 443 564,00</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		917 546,96	1 008 823,30
Årets resultat		-1 506 007,47	616 977,66
		<u>-588 460,51</u>	<u>1 625 800,96</u>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>11</b>	<b>3 563 357,49</b>	<b>5 069 364,96</b>
<u>Skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut	12	18 634 179,00	18 785 020,00
Leverantörsskulder		1 249 614,00	498 387,00
Skatteskulder		21 622,00	9 114,00
Fond för inre underhåll		378 935,68	358 668,08
Övriga skulder	13	9 147,00	10 140,00
Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter	14	877 259,83	791 049,13
		<u>21 170 757,51</u>	<u>20 452 378,21</u>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>24 734 115,00</b>	<b>25 521 743,17</b>
<b>Poster inom linjen</b>			
<u>Ställda panter</u>			
Fastighetsinteckningar, uttagna pantbrev		20 700 000,00	20 700 000,00
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 30-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och motsvarar 4,6 % på anskaffningsvärdet, planen sträcker sig fram till år 2031. 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.

#### Övrigt

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

### Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

#### Arvoden till styrelse, revisor och vicevärd

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Styrelsearvode	120 700,00	93 000,00
Bilersättning	1 933,25	0,00
Vicevärdsarvode	124 575,00	120 390,00
Revisorsarvode	3 000,00	3 835,00
Sociala kostnader	69 221,90	63 769,31
<b>Summa</b>	<b>319 430,15</b>	<b>280 994,31</b>

#### Anställda

Löner och ersättningar	10 560,00	3 850,00
Sociala kostnader	3 484,80	1 270,50
	<b>14 044,80</b>	<b>5 120,50</b>

Föreningen har inga anställda

### Not 1 Nettoomsättning

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Årsavgifter bostäder	7 347 948,00	7 351 310,00
Hyror	340 320,00	359 938,00
Övriga avgifter	0,00	4 075,00
Övriga intäkter	76 181,00	41 028,00
<b>Brutto</b>	<b>7 764 449,00</b>	<b>7 756 351,00</b>
Avsättning till fond för inre underhåll	-33 477,60	-33 477,60
Hyresbortfall övrigt	-10 650,00	-27 880,00
<b>Summa</b>	<b>7 720 321,40</b>	<b>7 694 993,40</b>

**HSB brf Järnet**  
**Organisationsnummer 773200-1313**

<b>Not 2 Driftskostnader</b>	<u><b>2010</b></u>	<u><b>2009</b></u>
Köpta tjänster	873 427,00	738 589,00
Reparationer	146 966,00	144 996,50
Uppvärmning	1 594 550,00	1 454 858,00
El	348 644,00	297 476,00
Vatten	344 013,00	375 235,00
Sophämtning	149 178,00	198 313,00
Övriga avgifter	168 126,00	424 513,00
Tomträttsavgäld	295 936,00	295 936,00
Förvaltningskostnader *	448 981,45	660 190,81
Revisionsarvode BoRevision	17 112,00	13 526,00
Föreningsavgifter	83 600,00	83 600,00
Löner och ersättningar	10 560,00	3 850,00
Övrigt	213 437,00	130 608,00
	<u>4 694 530,45</u>	<u>4 821 691,31</u>
* avser föreningens egna kostnader som telefon, arvoden mm		
<b>Not 3 Underhåll</b>		
Periodiskt underhåll	2 659 991,00	441 746,00
<b>Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter	9 055,58	29 240,57
Ränteintäkter skattekonto	10,00	0,00
	<u>9 065,58</u>	<u>29 240,57</u>
<b>Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	901 021,00	903 996,00
Räntebidrag	-33 082,00	-57 966,00
Räntekostnader skattekonto	0,00	1 008,00
Övriga finansiella kostnader	75,00	60,00
	<u>868 014,00</u>	<u>847 098,00</u>
<b>Not 6 Materiella anläggningstillgångar</b>		
Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Järnet 1 och 2. Marken är upplåten med tomträtt		
<u>Byggnader och mark</u>		
Ingående anskaffningsvärden	33 847 282,00	33 847 282,00
Ingående avskrivningar	10 487 474,00	9 761 169,00
Årets avskrivningar	748 571,00	726 305,00
	<u>11 236 045,00</u>	<u>10 487 474,00</u>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	22 611 237,00	23 359 808,00
<b>varav byggnader</b>	22 611 237,00	23 359 808,00
<b>varav mark</b>	0,00	0,00
<b>Pågående arbete</b>	5 740,00	0,00

HSB brf Järnet

Organisationsnummer 773200-1313

forts Specifikation byggnader

Not 6

Benämning/anskaffn. år	Anskaffn värde	Årets avskr	Ack avskr	Bokfört värde 2010-12-31	Bokfört värde 2009-12-31
Byggnader	11 783 153	209 151	8 090 904	3 692 249	3 901 400
Badrum samt stambyte 2002	13 000 000	306 543	2 064 521	10 935 479	11 242 022
Fönsterbyte 2004/2005	6 000 000	167 241	951 724	5 048 276	5 215 517
Markanläggning 2009	2 533 735	52 376	102 376	2 431 359	2 483 735
Sophus 2009	530 394	13 260	26 520	503 874	517 134
	<u>33 847 282</u>	<u>748 571</u>	<u>11 236 045</u>	<u>22 611 237</u>	<u>23 359 808</u>
Mark	0			0	0
	<u>33 847 282</u>	<u>748 571</u>	<u>11 236 045</u>	<u>22 611 237</u>	<u>23 359 808</u>

Avskrivning på byggnad och ombyggnad badrum har skett enligt 30-årig avskrivningsplan.

Avskrivning fönsterbyte sker enligt 30-årig progressiv avskrivning.

Avskrivning markanläggning sker enligt planmässig avskrivning på 30 år.

Avskrivning sophus sker enligt planmässig avskrivning på 40 år.

Fastigheternas taxeringsvärde uppgår till kr114 378 000 (73 325 000). Värdeår 1964.

Hustyp	Byggnader	Mark	Totalt
Bostäder/hyreshus	82 000 000	32 000 000	114 000 000
Lokaler	219 000	159 000	378 000
	<u>82 219 000</u>	<u>32 159 000</u>	<u>114 378 000</u>

Inventarier	2010	2009
Ingående anskaffningsvärde	<u>38 500,00</u>	<u>38 500,00</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>38 500,00</u>	<u>38 500,00</u>
Ingående avskrivningar	<u>38 500,00</u>	<u>38 500,00</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>38 500,00</u>	<u>38 500,00</u>
<b>Utgående planenligt restvärde inventarier</b>	0,00	0,00

Not 7 Avgifts- och hyresfordringar

Kundfordringar	9 794,00	28 931,00
Osäkra fordringar	<u>-2 915,00</u>	<u>-24 946,00</u>
	<u>6 879,00</u>	<u>3 985,00</u>

Not 8 Övriga fordringar

Skattefordringar	0,00	0,00
Skattekonto	<u>23 243,00</u>	<u>20 368,00</u>
	<u>23 243,00</u>	<u>20 368,00</u>

**HSB brf Järnet****Organisationsnummer 773200-1313****Not 9 Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter**

Försäkringspremie	71 362,00	68 681,00
Kabel-tv	36 464,00	34 660,00
Tomträttsavgäld	73 984,00	73 984,00
Räntebidrag	3 264,00	5 712,00
Bredband	305,00	0,00
	<u>185 379,00</u>	<u>183 037,00</u>

**Not 10 Kassa och bank**

Handkassa	2 810,50	11 937,00
Swedbank Penningmarknadskonto	1 898 326,50	1 942 108,17
	<u>1 901 137,00</u>	<u>1 954 045,17</u>

**Not 11 Förändring av eget kapital**

	Insatser	Upplåtelseavg	Underh.fond	Balanserat res	Årets resultat
Ingående kapital enl fastställd	967 465,00	0,00	2 476 099,00	1 008 823,30	616 977,66
Resultatdisp. enl. stämmobeslut		0,00	708 254,00	-91 276,34	-616 977,66
Under året erlagda insatser	0,00				
Årets resultat					-1 506 007,47
Belopp vid årets utgång	<u>967 465,00</u>	<u>0,00</u>	<u>3 184 353,00</u>	<u>917 546,96</u>	<u>-1 506 007,47</u>

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

			<u>2010</u>	<u>2009</u>
<u>Långgivare</u>	<u>Räntesats</u>	<u>Löptid</u>		
Stadshypotek	4,14%	2010-12-01--2015-12-01	4 576 064,00	4 622 760,00
Stadshypotek	4,91%	2008-03-01--2013-12-01	3 667 781,00	3 705 001,00
Stadshypotek	5,19%	2003-02-10--2011-03-01	5 507 325,00	5 567 025,00
Swedbank	4,90%	2008-02-22--2012-12-19	4 883 009,00	4 890 234,00
			<u>18 634 179,00</u>	<u>18 785 020,00</u>

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas skulden till kreditgivare om 5 år uppgå till 17 880 tkr.

Amorteringar under 2011 kommer att ske med 147 tkr.

**Not 13 Övriga skulder**

Källskatt	5 147,00	6 140,00
Deposition nycklar MC-garage	4 000,00	4 000,00
	<u>9 147,00</u>	<u>10 140,00</u>

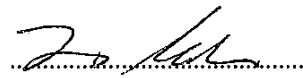
HSB brf Järnet

Organisationsnummer 773200-1313

Not 14 Upplypna kostnader/Förutbetalda intäkter

Förskottsbetalda avgifter och hyror	643 872,00	609 713,00
Räntor	91 342,00	89 565,00
El	30 464,00	0,00
Sociala avgifter	20 969,83	17 696,13
Revisionsarvode BoRevision	14 112,00	13 075,00
Arvodet	76 500,00	61 000,00
	<u>877 259,83</u>	<u>791 049,13</u>

Karlstad den 26/4 2011



Jonas Holm



Lars Johansson



Ulla Röjdén



Anna Holm



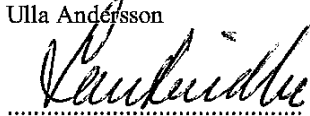
Ulla Andersson



Thomas Andersson



Åke Rask

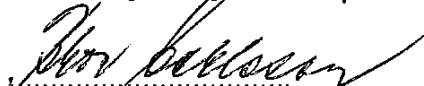


Lars Lindhe

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 3/5-2011



Urban Johansson  
utsedd av HSB Riksförbund



Bror Carlsson  
föreningsvald revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **HSB Bostadsrättsförening Järnet i Karlstad**  
Organisationsnummer: 773200-1313

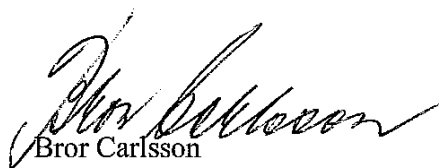
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i **HSB Bostadsrättsförening Järnet i Karlstad** för räkenskapsåret 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen.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

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Karlstad den 3/5- 2011

  
Bror Carlsson  
Av föreningen vald revisor

  
Urban Johansson  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# ORDLISTA

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN:** Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, som i siffror visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning t.ex beskriver fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, d.v.s antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen.

Förvaltningsberättelsen ska även innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

**RESULTATRÄKNINGEN:** Visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras

**AVSKRIVNINGAR:** Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar d.v.s byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, d.v.s den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## JÄMFÖRELSESTÖRANDE

### POSTER:

Antingen intäkter eller kostnader som inte är en del av den normala årliga verksamheten, t. ex nedskrivning av fastighetens värde, ränteeftergifter och låneeftergifter.

**BALANSRÄKNINGEN:** Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital, insatser och upplåtelseavgifter, och fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (dispositionsfond och balanserat resultat).

Nya redovisningsregler medför att även Fond för yttre underhåll numera måste redovisas som bundet eget kapital.

### ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR:

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.



**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR:**

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga placeringar och vissa värdepapper.

**KASSA OCH BANK:** Kontanter och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas till pengar.

**SKULDER:** Långfristiga skulder är skulder till kreditinstitut som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t.ex fastighetslån. Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t.ex leverantörsskulder. Numera redovisas även Fond för inre underhåll här.

**FONDER FÖR YTTRE OCH INRE**

**UNDERHÅLL:** Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga underhållet av föreningens hus.

Genom nya redovisningsregler sker numera inte avsättning till yttre underhållsfond över resultaträkningen utan genom vinstdisposition, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll.

Fondbehållning, inre fond, utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

**STÄLLDA PANTER:** Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för t.ex erhållna lån.

**ANSVARSFÖRBINDELSER:**

Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

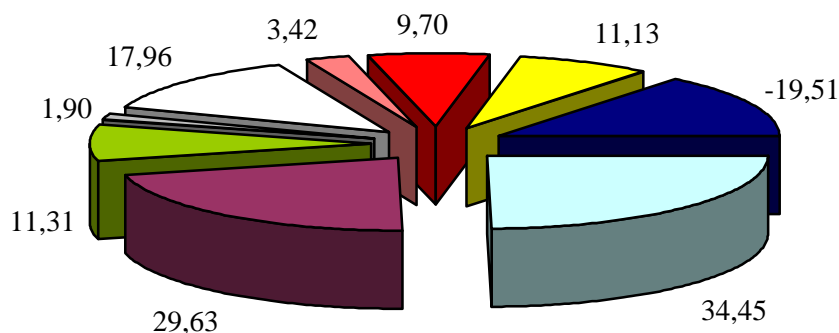
**LIKVIDITET:** Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t.ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten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

## HSB brf Järnet

### KOSTNADER

	2010-12-31	2009-12-31	Procentuell fördelning	
			2010-12-31	2009-12-31
Underhåll	2 659 991	441 746	34,45	5,75
Va,el o värme	2 287 207	2 127 569	29,63	27,68
Köpta tjänster	873 427	738 589	11,31	9,61
Reparationer	146 966	144 997	1,90	1,89
Övr driftkostn	1 386 930	1 810 537	17,96	23,55
Fastighetsskatt/avgift	264 288	262 736	3,42	3,42
Avskrivning	748 571	726 305	9,70	9,45
Kapitalkostn	858 948	817 857	11,13	10,64
Årets resultat	-1 506 007	616 978	-19,51	8,03
<b>TOTALT</b>	<b>7 720 321</b>	<b>7 687 313</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

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

# EGNA ANTECKNINGAR

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....