



# ÅRSREDOVISNING

## 2011

HSB BRF JÄRNET



HSB – där möjligheterna bor

# ÅRSREDOVISNING 2011

## 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 2011 t o m 31 december 2011.

### **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/John Johansson	utsedd av HSB Värmland

Suppleant har varit Patrik Larsson.

I tur att avgå är styrelseledamöterna Jonas Holm, Åke Rask, Ulla Andersson och Thomas Andersson 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 Värmlands fullmäktigemöte den 25 maj 2011.

#### **Valberedning**

Föreningens valberedning har bestått av Peter Spaak och Stig Granfeldt (sammankallande).

## Möten

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 maj 2011.

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

Fastighetsförsäkring 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>
35 uthyrningslokaler (förråd)	<u>422,6</u>	m <sup>2</sup>
	14 884,1	m <sup>2</sup>

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

För uthyrning finns 12 uppställningsplatser för motorcyklar i ett låst utrymme under tak.

För avfallshantering finns ett centralt beläget återvinningshus på parkeringen mellan de båda husen.

Här finns kärl för brännbara sopor och matavfall, lampor och batterier samt komplett återvinningsstation (tidningar, plast-, glas-, metall- och pappersförpackningar) och fyra fraktioner som skall lämnas på återvinningscentral (ej brännbart, hemelektronik, metall och farligt avfall).

## Väsentliga händelser under året

### Fastighetsbesiktning

Stadgeenlig besiktning har utförts löpande under året.

## **Underhållsplan**

Underhållsplan i REPAB upprättades 2004 och reviderades senast 2011-11-18.

### **Underhåll**

Följande viktigare åtgärder har vidtagits under 2011:

- Renovering av avloppssystemet från källargolv till kommunens ledningsnät slutfördes i början av året.
- Förberedelser för breddning av bilplatser utfördes under hösten. Arbetet bestod i reparation och förbättringar av dagvattenavlopp samt nedläggning av kabelrör för att på sikt kunna montera motorvärmare på alla bilplatser.

### **Studie- och fritidsverksamhet**

Under året har varierande verksamhet bedrivits i föreningens samlingssal, bl a chi gong, inomhusboule och yoga. I samarbete med HSB Brf Stocken genomfördes en kulturreisa till Västanåteatern.

### **Verksamheten i övrigt**

Under verksamhetsåret 2011 har 20 (15) lägenhetsöverlåtelser ägt rum. En mindre lägenhet i föreningen utnyttjas som vicevärdsexpedition.

### **Avgifter och hyror**

Under verksamhetsåret 2011 höjdes avgifterna för bostadsrätter och hyrorna för lokaler med 4 %. Hyrorna för parkeringsplatser var oförändrade.

## **Förväntad framtida utveckling**

### **Framtida underhåll**

Följande viktigare åtgärder planeras under 2012:

- Breddning av samtliga bilplatser samt byte till moderna motorvärmare utförs under första halvåret.
- Kompletterande relining av avloppsstammar mellan första våningen och källartaket utförs i ca 20 lägenheter.

Renovering av låssystem som redan senarelagts till 2012 (bl a på grund av att det tillkom oförutsedda kostnader för renoveringen av avloppsstammar) utförs, beroende på kostnadsutfallet för arbetet på parkeringarna eventuellt först 2013.

Under 2012 planerade förbättringar av gårdsmiljön på Järnet 2 senareläggs ytterligare 1-3 år.

### **Avgifter och hyror**

Styrelsen har fastställt budgeten för verksamhetsåret 2012 vilket har inneburit att avgifterna i genomsnitt är 528 kr/m<sup>2</sup>/år (528 kr/m<sup>2</sup>/år 2011).

### **Ekonomisk ställning och resultat**

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

	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Nettoomsättning tkr	8 024	7 720	7 695	7 472	7 474
Rörelseresultat tkr	883	-647	1 443	1 070	-608
Resultat efter finansiella poster tkr	103	-1 506	625	407	-1 280
Balansomslutning tkr	24 486	24 734	25 522	25 019	26 018
Avgifts- och hyresbortfall %	0,1	0,1	0,4	0,4	0,2

### **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	1 176 954,49
Årets resultat	<u>103 256,79</u>
	1 280 211,28

Styrelsen föreslår följande disposition:

Ianspråktagande från fond för yttre underhåll	-1 232 471,00
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	1 150 000,00
Balanserat resultat	<u>1 362 682,28</u>
	1 280 211,28

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

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2011-01-01 2011-12-31</b>	<b>2010-01-01 2010-12-31</b>
	<b>Not.</b>		
Nettoomsättning	1	8 023 620,36	7 720 321,40
<u>Fastighetskostnader</u>			
Drift	2	-4 868 355,36	-4 694 530,45
Underhåll	3	-1 232 471,00	-2 659 991,00
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		-269 388,00	-264 288,00
Avskrivningar		-770 840,00	-748 571,00
		-7 141 054,36	-8 367 380,45
<b>Bruttoresultat</b>		<b>882 566,00</b>	<b>-647 059,05</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>882 566,00</b>	<b>-647 059,05</b>
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	23 184,79	9 065,58
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-888 715,00	-868 014,00
		-865 530,21	-858 948,42
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>17 035,79</b>	<b>-1 506 007,47</b>
Statlig inkomstskatt	6	86 221,00	0,00
<b>Årets resultat</b>		<b>103 256,79</b>	<b>-1 506 007,47</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>Anläggningstillgångar</b>	<b>Not.</b>		
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>	7		
Byggnader o mark		21 840 397,00	22 611 237,00
Pågående arbete		150 000,00	5 740,00
		<u>21 990 397,00</u>	<u>22 616 977,00</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i HSB		500,00	500,00
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>21 990 897,00</b>	<b>22 617 477,00</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar	8	4 248,00	6 879,00
Övriga fordringar	9	25 189,00	23 243,00
Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter	10	186 296,00	185 379,00
		<u>215 733,00</u>	<u>215 501,00</u>
<u>Kassa och bank</u>	11	2 279 593,03	1 901 137,00
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 495 326,03</b>	<b>2 116 638,00</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>24 486 223,03</b>	<b>24 734 115,00</b>



<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</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		1 418 938,00	3 184 353,00
		<u>2 386 403,00</u>	<u>4 151 818,00</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		1 176 954,49	917 546,96
Årets resultat		103 256,79	-1 506 007,47
		<u>1 280 211,28</u>	<u>-588 460,51</u>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>12</b>	<b>3 666 614,28</b>	<b>3 563 357,49</b>
<u>Skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut	13	18 483 561,00	18 634 179,00
Leverantörsskulder		1 090 735,50	1 249 614,00
Skatteskulder		19 287,00	21 622,00
Fond för inre underhåll		364 454,25	378 935,68
Övriga skulder	14	20 813,00	9 147,00
Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter	15	840 758,00	877 259,83
		<u>20 819 608,75</u>	<u>21 170 757,51</u>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>24 486 223,03</b>	<b>24 734 115,00</b>
<b>Poster inom linjen</b>			
<u>Ställda panter</u>		20 700 000,00	20 700 000,00
Fastighetsinteckningar, uttagna pantbrev			
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 4,8 % 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>2011</b>	<b>2010</b>
Styrelsearvode	122 800,00	120 700,00
Bilersättning	237,73	1 933,25
Vicevärdsarvode	186 915,00	124 575,00
Revisorsarvode	3 000,00	3 000,00
Sociala kostnader	86 865,17	69 221,90
<b>Summa</b>	<b>399 817,90</b>	<b>319 430,15</b>

Anställda

Löner och ersättningar	12 300,00	10 560,00
Sociala kostnader	4 059,00	3 484,80
	<b>16 359,00</b>	<b>14 044,80</b>

Föreningen har inga anställda

**Not 1 Nettoomsättning**

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Årsavgifter bostäder	7 641 804,00	7 347 948,00
Hyror	347 763,00	340 320,00
Övriga intäkter	77 815,96	76 181,00
<b>Brutto</b>	<b>8 067 382,96</b>	<b>7 764 449,00</b>
Avsättning till fond för inre underhåll	-33 477,60	-33 477,60
Hysesbortfall övrigt	-10 285,00	-10 650,00
<b>Summa</b>	<b>8 023 620,36</b>	<b>7 720 321,40</b>

**HSB brf Järnet**

Organisationsnummer 773200-1313

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<b>Not 2 Driftskostnader</b>		
Köpta tjänster	867 081,00	873 427,00
Reparationer	345 665,50	146 966,00
Uppvärmning	1 564 963,00	1 594 550,00
El	319 117,00	348 644,00
Vatten	365 177,00	344 013,00
Sophämtning	148 218,00	149 178,00
Övriga avgifter	172 344,96	168 126,00
Tomträttsavgäld	295 936,00	295 936,00
Förvaltningskostnader *	537 058,90	448 981,45
Revisionsarvode BoRevision	14 526,00	17 112,00
Föreningsavgifter	83 600,00	83 600,00
Löner och ersättningar	12 300,00	10 560,00
Övrigt	142 368,00	213 437,00
	<u>4 868 355,36</u>	<u>4 694 530,45</u>
* avser föreningens egna kostnader som telefon, arvoden mm		
<b>Not 3 Underhåll</b>		
Periodiskt underhåll	1 232 471,00	2 659 991,00
<b>Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter	21 238,79	9 055,58
Ränteintäkter skattekonto	1 946,00	10,00
	<u>23 184,79</u>	<u>9 065,58</u>
<b>Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	888 580,00	901 021,00
Räntebidrag	0,00	-33 082,00
Övriga finansiella kostnader	135,00	75,00
	<u>888 715,00</u>	<u>868 014,00</u>
<b>Not 6 Statlig inkomstskatt</b>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Nedsatt statlig skatt för tax 2008-2010	86 221,00	0,00
<b>Not 7 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	11 236 045,00	10 487 474,00
Årets avskrivningar	770 840,00	748 571,00
	<u>12 006 885,00</u>	<u>11 236 045,00</u>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	21 840 397,00	22 611 237,00
<b>varav byggnader</b>	21 840 397,00	22 611 237,00
<b>varav mark</b>	0,00	0,00
<b>Pågående arbete parkering</b>	150 000,00	5 740,00

HSB brf Järnet

Organisationsnummer 773200-1313

forts Specifikation byggnader

Not 7

<u>Benämning/anskaffn. år</u>	<u>Anskaffn värde</u>	<u>Årets avskr</u>	<u>Ack avskr</u>	<u>Bokfört värde 2011-12-31</u>	<u>Bokfört värde 2010-12-31</u>
Byggnader	11 783 153	206 843	8 297 747	3 485 406	3 692 249
Badrum samt stambyte 2002	13 000 000	325 294	2 389 815	10 610 185	10 935 479
Fönsterbyte 2004/2005	6 000 000	170 690	1 122 414	4 877 586	5 048 276
Markanläggning 2009	2 533 735	54 753	157 129	2 376 606	2 431 359
Sophus 2009	530 394	13 260	39 780	490 614	503 874
	33 847 282	770 840	12 006 885	21 840 397	22 611 237
Mark	0			0	0
	33 847 282	770 840	12 006 885	21 840 397	22 611 237

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

Avskrivning fönsterbyte sker enligt planmässig progressiv avskrivning på 30 år.

Avskrivning markanläggning sker enligt planmässig avskrivning på 30 år.

Avskrivning sophus sker enligt planmässig avskrivning på 40 år.

Fastigheternas taxeringsvärde uppgår till kr 14 378 000 (14 378 000). Värdeår 1964.

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

Inventarier

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Ingående anskaffningsvärde	38 500,00	38 500,00
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 500,00	38 500,00
Ingående avskrivningar	38 500,00	38 500,00
Utgående ackumulerade avskrivningar	38 500,00	38 500,00
<b>Utgående planenligt restvärde inventarier</b>	0,00	0,00

**Not 8 Avgifts- och hyresfordringar**

Kundfordringar	4 248,00	9 794,00
Osäkra fordringar	0,00	-2 915,00
	4 248,00	6 879,00

**Not 9 Övriga fordringar**

Skattekonto	25 189,00	23 243,00
	25 189,00	23 243,00

**Not 10 Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter**

Försäkringspremie	74 166,00	71 362,00
Kabel-tv	37 841,00	36 464,00
Tomträttsavgäld	73 984,00	73 984,00
Räntebidrag	0,00	3 264,00
Bredband	305,00	305,00
	186 296,00	185 379,00

**Not 11 Kassa och bank**

Handkassa	8 391,50	2 810,50
Swedbank Penningmarknadskonto	2 271 201,53	1 898 326,50
	2 279 593,03	1 901 137,00

**HSB brf Järnet**

**Organisationsnummer 773200-1313**

**Not 12 Förändring av eget kapital**

	Insatser	Upplåtelseavg	Underh.fond	Balanserat res	Årets resultat
Ingående kapital enl fastställd	967 465,00	0,00	3 184 353,00	917 546,96	-1 506 007,47
Resultatdisp. enl. stämmobeslut		0,00	-1 765 415,00	259 407,53	1 506 007,47
Årets resultat					103 256,79
Belopp vid årets utgång	967 465,00	0,00	1 418 938,00	1 176 954,49	103 256,79

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Räntesats	Löptid	2011	2010
Stadshypotek	4,14%	2010-12-01--2015-12-01	4 530 304,00	4 576 064,00
Stadshypotek	4,91%	2008-03-01--2013-12-01	3 630 065,00	3 667 781,00
Stadshypotek	5,10%	2011-03-01--2019-03-01	5 447 625,00	5 507 325,00
Swedbank	4,90%	2008-02-22--2012-12-19	4 875 567,00	4 883 009,00
			<u>18 483 561,00</u>	<u>18 634 179,00</u>

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas skulden till kreditgivare om 5 år uppgå till 17 730 tkr.  
Amorteringar under 2012 kommer att ske med 155 tkr.

**Not 14 Övriga skulder**

Källskatt	16 813,00	5 147,00
deposition nycklar MC-garage	4 000,00	4 000,00
	<u>20 813,00</u>	<u>9 147,00</u>


**Not 15 Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter**

Förskottsbetalda avgifter och hyror	641 687,00	643 872,00
Räntor	90 338,00	91 342,00
El	0,00	30 464,00
Sociala avgifter	29 008,00	20 969,83
Revisionsarvode BoRevision	14 525,00	14 112,00
Arvoden	65 200,00	76 500,00
	<u>840 758,00</u>	<u>877 259,83</u>


Karlstad den 27/3 2012


  
Jonas Holm

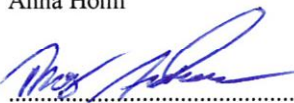
  
Lars Johansson

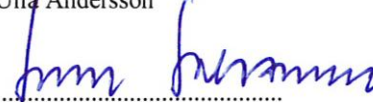
  
Ulla Röjden

  
Anna Holm

  
Ulla Andersson


  
Åke Rask

  
Thomas Andersson

  
John Johansson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 29/3-2012

  
Urban Johansson  
utsedd av HSB Riksförbund

  
Bror Carlsson  
föreningsvald revisor

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

### **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

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

#### *Styrelsens ansvar*

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

#### *Revisorernas ansvar*

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

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

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

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

#### *Uttalanden*

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

Karlstad den 29/3- 2012



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.





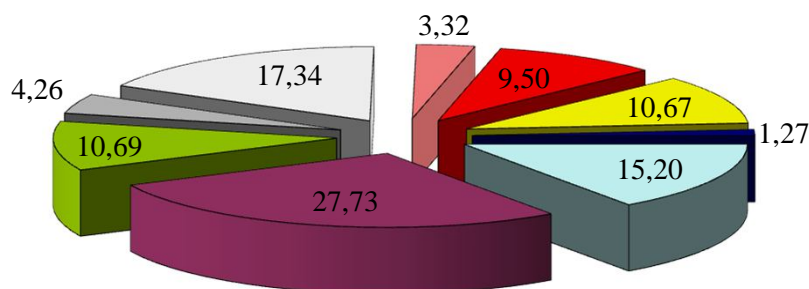
## HSB brf Järnet

Skulder till kreditinstitut #DIVISION/0! kr/m<sup>2</sup>

Likvida medel #DIVISION/0! kr/m<sup>2</sup>

Kostnader			Procentuell fördelning	
	2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Underhåll	1 232 471	2 659 991	15,20	34,45
Va,el o värme	2 249 257	2 287 207	27,73	29,63
Köpta tjänster	867 081	873 427	10,69	11,31
Reparationer	345 666	146 966	4,26	1,90
Övr driftkostn	1 406 352	1 386 930	17,34	17,96
Fastighetsskatt/avgift	269 388	264 288	3,32	3,42
Avskrivning	770 840	748 571	9,50	9,70
Kapitalkostn	865 530	858 948	10,67	11,13
Årets resultat	103 257	-1 506 007	1,27	-19,51
<b>TOTALT</b>	<b>8 109 841</b>	<b>7 720 321</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         |