



ÅRSREDOVISNING 2011

HSB brf Gruebäck



HSB – där möjligheterna bor

BO I BOSTADSRÄTT!

Vår bostadsrättsförening är en ekonomisk förening, som ägs och drivs tillsammans av oss som är medlemmar i föreningen. Vi äger både våra hus och den mark (ev tomträtt) som finns inom vår fastighet. Som innehavare av en bostadsrätt har du rätten att bo i just denna lägenhet och ska förstås även hålla den i gott skick över tiden. Men du ansvarar – tillsammans med övriga medlemmar – också för hela fastigheten.

Det unika med bostadsrätten är att just medlemmarna tillsammans bestämmer över sin boendemiljö och sin fastighet. Ni väljer själva er styrelse, (som handhar den löpande förvaltningen) utser valberedare, revisor etc. Ett engagemang skapar förutsättningar för trivsel och sammanhållning. Samtidigt kan kostnaderna för löpande drift, reparationer och underhåll hållas nere om vi är rädda om våra hus och vår övriga egendom.

Som boende i en brf har du goda möjligheter att påverka ditt eget boende. Dels kan du genom att vara aktiv påverka besluten på er stämma, alla kan till exempel motionera om en fråga till stämman och/eller hjälpa till som förtroendevald några år. Dels har du, genom vårdnadsansvaret för lägenheten, goda möjligheter att ordna denna lägenhet efter egna önskemål. Är det väsentliga förändringar, med till exempel ändringar av ventilation, valedningar, utvidgning av våtrum etc behöver du visserligen alltid styrelsen medgivande (man måste ju veta vad som händer i föreningens hus!). Förändringar ska alltid göras fackmässigt – det bästa är ofta att använda välkända entreprenör så att garantier för material och arbete gäller! Men, hämtar du in styrelsen godkännande för tyngre ändringar och gör allt fackmässigt kommer värdet på bostadsrätten otvetydigt att öka!

Tryggheten är stor genom HSB's kunnande och stöd till er bostadsrättsförening. Som medlem svarar du dock alltid själv för att ha en bra hemförsäkring (som täcker lösöret i lägenheten) med ett **bostadsrättstillägg**. Tillägget (några brf har dock köpt detta tillägg gemensamt), som beställs hos ditt försäkringsbolag täcker vid skada kostnader för det som motsvarar ditt underhållsansvar till exempel alla vitvaror, ytskikten, utrustning i kök och badrum, sanitetsporcelain etc. Detta rör alltså inga småsummor! Flera försäkringsbolag (men oftast Länsförsäkringar) tar inget extra betalt för detta tillägg om man klargör att man bor i en HSB-bostadsrätt.

HSB levererar både administrativa och tekniska tjänster till många fastighetsägare och bostadsrättsföreningar, även utanför HSB. Vi har vår tjänsteproduktion ISO-cerifierad på såväl kvalitets- som miljöområdet (ISO 9001 och 14001).

Vi tar också klimathoten på allvar och arbetar aktivt för att minska vår klimatpåverkan, även genom goda råd till våra kunder.



HSB – där möjligheterna bor

**HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING
GRUEBÄCK I FALKENBERG**

Organisationsnummer 749000-0549

Årsredovisning och revisionsberättelse

2011-01-01-- 2011-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Gruebäck i Falkenberg (749000-0549) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01--2011-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2011

Verksamhetens art och inriktning

Fastigheter

Föreningens fastighet Vindilen 1 i Falkenberg bebyggdes åren 1964-1965.

På fastigheten finns 10 st bostadshus med 28 uppgångar med adresserna:
Västgötavägen 15 A-C, 17 A-C, 19 A-F, 21 A-C, 23 A-B
Lertäktsvägen 2 A-F, 4 A-E, 6 A-B.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar, försäkring mot ohyra, samt kollektivt bostadsrättstillägg.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan vilken under året har uppdaterats.

Bostäder och lokaler

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

| | | | | |
|-----------|-------------|--------|-------|-----------------------|
| Bostäder | Bostadsrätt | 26 st | 1 rok | 1 169 m ² |
| | | 63 st | 2 rok | 3 695 m ² |
| | | 88 st | 3 rok | 6 920 m ² |
| | | 33 st | 4 rok | 3 102 m ² |
| | | 6 st | 5 rok | 663 m ² |
| | | 216 st | | 15 549 m ² |
| Garage | Hyresrätt | 132 st | | |
| P-platser | Hyresrätt | 130 st | | |
| Totalt | | | | 15 549 m ² |

Ekonomi

| Resultat och ställning, tkr | 2011 | 2010 | 2009 | 2008 | 2007 |
|---|---------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning | 10 274 | 10 103 | 9 770 | 9 455 | 9 485 |
| Resultat efter finansiella poster | - 2 045 | 304 | 975 | 1 072 | 1 285 |
| Balansomslutning | 23 529 | 27 449 | 28 660 | 28 346 | 27 261 |
| Fond för yttre underhåll | 8 747 | 8 366 | 7 736 | 6 962 | 6 018 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm | 633 | 621 | 609 | 588 | 588 |

W

Föreningsfrågor

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-05-17. I stämman deltog 48 medlemmar.

Medlemsantal

Föreningen hade vid årets slut 259 medlemmar varav HSB Göta utgör en. Under året har 23 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelse samt suppleanter

| | |
|-------------------|-----------------------------|
| Christer Blom | ordförande |
| Kenneth Svensson | ledamot, vice ordförande |
| Magnus Johansson | ledamot, sekreterare |
| Eivor Jakobson | ledamot |
| Ingvar Henriksson | ledamot |
| Britt Svensson | ledamot |
| Ingemar Bengtsson | ledamot, utsedd av HSB Göta |

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Christer Blom, Ingvar Henriksson, Kenneth Svensson, Eivor Jakobson och Britt Svensson

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Christer Blom, Kenneth Svensson, Ingvar Henriksson och Magnus Johansson, två i förening.

Vicevärd

Vicevärd har varit HSB Göta. Områdesvärd har varit Ingvar Henriksson. Fastighetsskötsel och trappstädning har ombesörjts av HSB Göta Service.

Revisorer

Revisor har varit Jens Nibe med Lars-Ivar Arvidsson som suppleant samt av HSB Riksförbund utsedd av revisor.

Representanter till HSB Götas distriktsstämma i Halland

Föreningens representant har varit Kenneth Svensson, Ingvar Henriksson och Eivor Jakobson.

Valberedning

Valberedning har varit Gert Sibelius, sammankallande, Björn Hägerström och Tracy Rush.

Väsentliga händelser under året och efter dess slut

Årets underhåll

Reparationer har utförts i normal omfattning. Stamreovering av avloppsnätet har genomförts med så kallad relining.

Avgifter

Avgifterna höjdes med 2 % från och med 2011-01-01. Sedan styrelsen har behandlat budgeten för år 2012 har man beslutat att ej höja årsavgifterna fr o m 2012-01-01 till vidare. Årsavgifterna exklusive balkonginglasning uppgår i genomsnitt till 633 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Förväntad framtida utveckling

Budget för år 2012

I budgeten för 2012 har avsatts 1 100 000 kr för framtida underhåll. Under året kommer ett antal balkongtak att läggas om, diverse målningsarbeten att utföras och gavelfasader kommer att repareras.

Framtida underhåll

Bland de åtgärder som under överskådlig tid behöver genomföras finns byte av kall-och varmvattenledningar, omläggning av asfalt samt översyn av de kulvertar som används i föreningens värmenät. Under en 10-årsperiod beräknas underhållskostnaderna till ca 20 000 000 kr. Med hänsyn till vad som finns i yttre underhållsfonden medför detta en avsättning med ca 1 100 000 kr per år.

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans disposition föreligger följande medel i kr:

| | |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | 334 610 |
| Årets resultat | <u>-2 438 296</u> |
| | -2 103 686 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | | |
|--|----------------|----------------------------------|
| Reservering till fond för yttre underhåll | 1 100 000 | enligt underhållsplan/budget |
| lanspråkstagande av fond för yttre underhåll | -3 872 243 | avseende årets underhållskostnad |
| Balanserat resultat | <u>668 557</u> | |
| | -2 103 686 | |

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

m

**HSB BRF GRUEBÄCK I FALKENBERG, 749000-0549**

| Resultaträkning | | 2011-01-01 2011-12-31 | 2010-01-01 2010-12-31 |
|--|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| Nettoomsättning | Not 1 | 10 273 974 | 10 102 593 |
| Fastighetskostnader | | | |
| Drift | Not 2 | -6 571 547 | -6 715 333 |
| Genomfört underhåll | | -3 872 243 | -718 677 |
| Fastighetsskatt/avgift | | -301 400 | -299 832 |
| Avskrivningar | Not 3 | -1 574 500 | -1 574 500 |
| Summa fastighetskostnader | | <u>-12 319 690</u> | <u>-9 308 342</u> |
| Rörelseresultat | | -2 045 716 | 794 251 |
| Finansiella poster | | | |
| Räntetäkter och liknande resultatposter | Not 4 | 130 421 | 38 421 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 5 | -523 001 | -528 729 |
| Summa finansiella poster | | <u>-392 580</u> | <u>-490 308</u> |
| Årets resultat | | -2 438 296 | 303 944 |
| Förslag till resultatdisposition | | | |
| Avsättning underhållsfond | | -1 100 000 | -1 100 000 |
| Disposition underhållsfond | | <u>3 872 243</u> | <u>718 677</u> |
| Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond | | <u>2 772 243</u> | <u>-381 323</u> |
| Resultat efter fondförändring | | 333 947 | -77 379 |

**HSB BRF GRUEBÄCK I FALKENBERG, 749000-0549**

| Balansräkning | | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och ombyggnader | Not 6 | 16 589 603 | 18 164 103 |
| Mark | | 537 600 | 537 600 |
| | | <u>17 127 203</u> | <u>18 701 703</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | 17 127 203 | 18 701 703 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar | | 0 | 120 |
| Avräkningskonto HSB Göta | | 1 576 758 | 2 805 408 |
| Övriga fordringar | Not 7 | 370 772 | 372 877 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 8 | 453 772 | 568 756 |
| | | <u>2 401 302</u> | <u>3 747 161</u> |
| Kortfristiga placeringar | Not 9 | 4 000 000 | 5 000 000 |
| Summa omsättningstillgångar | | 6 401 302 | 8 747 161 |
| Summa tillgångar | | 23 528 506 | 27 448 865 |

**HSB BRF GRUEBÄCK I FALKENBERG, 749000-0549****Balansräkning****2011-12-31****2010-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 10

Bundet eget kapital

Insatser

1 374 030

1 374 030

Upplåtelseavgifter

1 858 850

1 858 850

Fond för yttre underhåll

8 746 983

8 365 660

11 979 86311 598 540*Ansamlad förlust*

Balanserat resultat

334 610

411 990

Årets resultat

-2 438 296303 944-2 103 686715 933**Summa eget kapital****9 876 177****12 314 473****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 11

9 431 67410 468 833

9 431 674

10 468 833

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 12

1 044 372

1 072 872

Leverantörsskulder

711 011

1 095 586

Fond för inre underhåll

1 333 598

1 290 402

Övriga skulder

Not 13

35 711

38 799

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

1 095 9631 167 900

4 220 655

4 665 559

Summa skulder**13 652 329****15 134 392****Summa eget kapital och skulder****23 528 506****27 448 865****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Uttagna pantbrev

30 101 000

30 101 000

Ansvarsförbindelser*Inga**Inga*

**HSB BRF GRUEBÄCK I FALKENBERG, 749000-0549****Redovisningsprinciper m.m.**

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Byggnader

Resterande del av ursprungsbyggnaden skrivs av med 842 000 kr per år.

Ombyggnader

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 20-50 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

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 och baseras på föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Föreningens ränteintäkter bedöms vara hänförliga till fastigheten och ska därför inte beskattas. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 14 879 233 kr (14 879 233 kr).

Övrigt

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

| | 2011-01-01 | 2010-01-01 |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
| Styrelsearvode | 75 000 | 85 415 |
| Revisorsarvode | 3 000 | 3 000 |
| Löner och andra ersättningar | 11 700 | 19 700 |
| Sociala kostnader | 14 439 | 18 548 |
| | <u>104 139</u> | <u>126 663</u> |

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

**HSB BRF GRUEBÄCK I FALKENBERG, 749000-0549**

| Noter | 2011-01-01 2011-12-31 | 2010-01-01 2010-12-31 |
|---|----------------------------------|----------------------------------|
| Not 1 Nettoomsättning | | |
| Årsavgifter, bostäder | 9 850 272 | 9 624 907 |
| Hyror | 297 569 | 293 461 |
| Förbrukningsavgifter | 2 876 | 2 400 |
| Övriga intäkter | 390 998 | 450 803 |
| Bruttoomsättning | <u>10 541 715</u> | <u>10 371 571</u> |
| Hysesbortfall | -7 740 | -9 426 |
| Avsatt till inre fond | <u>-260 001</u> | <u>-259 551</u> |
| | 10 273 974 | 10 102 593 |
| Not 2 Drift | | |
| Personalkostnader | 104 139 | 126 663 |
| Fastighetsskötsel och lokalvård | 1 758 336 | 1 819 070 |
| Reparationer | 622 607 | 481 673 |
| El | 350 667 | 390 868 |
| Uppvärmning | 1 752 676 | 1 880 869 |
| Vatten | 576 514 | 550 435 |
| Sophämtning | 268 772 | 294 040 |
| Övriga avgifter | 135 543 | 220 106 |
| Förvaltningsarvoden | 346 995 | 343 968 |
| Övriga driftskostnader | <u>655 298</u> | <u>607 642</u> |
| | 6 571 547 | 6 715 333 |
| Not 3 Avskrivningar | | |
| Byggnader och ombyggnader | <u>1 574 500</u> | <u>1 574 500</u> |
| | 1 574 500 | 1 574 500 |
| Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter | | |
| Ränteintäkter | 127 127 | 38 421 |
| Ränteintäkter skattekonto | <u>3 294</u> | <u>0</u> |
| | 130 421 | 38 421 |
| Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter | | |
| Räntekostnader långfristiga skulder | 523 001 | 535 956 |
| Erhållna räntebidrag | <u>0</u> | <u>-7 227</u> |
| | 523 001 | 528 729 |

**HSB BRF GRUEBÄCK I FALKENBERG, 749000-0549**

| Noter | 2011-12-31 | 2010-12-31 | | | |
|---|-------------------|-------------------|------------------|---------------------|-------------------|
| Not 6 Byggnader och ombyggnader | | | | | |
| Byggnader | | | | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 22 026 000 | 22 026 000 | | | |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 22 026 000 | 22 026 000 | | | |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -14 439 897 | -13 597 897 | | | |
| Årets avskrivningar | -842 000 | -842 000 | | | |
| Utgående avskrivningar | -15 281 897 | -14 439 897 | | | |
| Utgående planenligt restvärde byggnader | 6 744 103 | 7 586 103 | | | |
| Ombyggnader | | | | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 19 099 375 | 15 294 375 | | | |
| Årets investeringar | 0 | 3 805 000 | | | |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 19 099 375 | 19 099 375 | | | |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -8 521 375 | -7 788 875 | | | |
| Årets avskrivningar | -732 500 | -732 500 | | | |
| Utgående avskrivningar | -9 253 875 | -8 521 375 | | | |
| Utgående planenligt restvärde ombyggnader | 9 845 500 | 10 578 000 | | | |
| Mark | | | | | |
| Ingående och utgående anskaffningsvärde | 537 600 | 537 600 | | | |
| Utgående bokfört värde mark | 537 600 | 537 600 | | | |
| Totalt bokfört värde byggnader och mark | 17 127 203 | 18 701 703 | | | |
| Föreningen äger fastigheten Vindilen 1. | | | | | |
| Byggnad - bostäder | 63 000 000 | 63 000 000 | | | |
| Mark - bostäder | 18 400 000 | 18 400 000 | | | |
| Mark - lokaler | 2 400 000 | 2 400 000 | | | |
| | 20 800 000 | 20 800 000 | | | |
| Taxeringsvärde totalt | 83 800 000 | 83 800 000 | | | |
| Not 7 Övriga kortfristiga fordringar | | | | | |
| Skattefordringar | 296 358 | 301 758 | | | |
| Skattekonto | 74 414 | 71 119 | | | |
| | 370 772 | 372 877 | | | |
| Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | | | | |
| Förutbetalda kostnader | 434 772 | 558 756 | | | |
| Upplupna intäkter | 19 000 | 10 000 | | | |
| | 453 772 | 568 756 | | | |
| Not 9 Kortfristiga placeringar | | | | | |
| Fasträntepaceringar HSB Göta ek. för. | 4 000 000 | 5 000 000 | | | |
| Not 10 Förändring av eget kapital | | | | | |
| | Insatser | Uppl. avgifter | Underh.- fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets ingång | 1 374 030 | 1 858 850 | 8 365 660 | 411 990 | 303 944 |
| Vinstdisp enl. stämmobeslut; | | | | | |
| Reservering till yttre underhåll | | | 1 100 000 | | -1 100 000 |
| Ianspråk. från yttre underhåll | | | -718 677 | | 718 677 |
| Överföring till balans. resultat | | | | -77 379 | 77 379 |
| Årets resultat | | | | | -2 438 296 |
| Belopp vid årets slut | 1 374 030 | 1 858 850 | 8 746 983 | 334 610 | -2 438 296 |

M

**HSB BRF GRUEBÄCK I FALKENBERG, 749000-0549**

| Noter | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|-------|------------|------------|
|-------|------------|------------|

Not 11 Långfristiga skulder till kreditinstitut

| Låneinstitut | Lånenummer | Ränta | Konv.datum | Belopp | Nästa års amortering |
|--------------|----------------|-------|------------|------------|-------------------------|
| Stadshypotek | 11-3151-164049 | 5,10% | 2012-09-30 | 3 359 876 | 209 992 |
| Stadshypotek | 11-3151-157612 | 3,46% | 2014-09-30 | 1 807 125 | 91 500 |
| Stadshypotek | 11-3151-130217 | 3,85% | 2012-02-09 | 350 000 | 280 000 |
| Stadshypotek | 11-3151-141045 | 4,11% | 2012-02-03 | 2 089 533 | 21 432 |
| Stadshypotek | 11-3151-167088 | 5,52% | 2013-06-01 | 2 869 412 | 441 448 |
| | | | | 10 475 946 | 1 044 372 |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **9 431 574**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 5 254 086

Not 12 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) **1 044 372** **1 072 872**

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

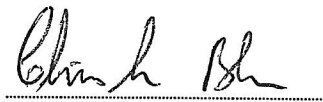
| | | |
|---------------------|---------------|---------------|
| Källskatt | 22 678 | 23 220 |
| Arbetsgivaravgifter | 13 033 | 15 579 |
| | 35 711 | 38 799 |


Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | | |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna räntekostnader | 15 576 | 8 297 |
| Övriga upplupna kostnader | 239 978 | 349 312 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 840 409 | 810 291 |
| | 1 095 963 | 1 167 900 |

Falkenberg 23/4 2012


BRITT SVENSSON


CHRISTER BLOM


EIVOR JAKOBSSON



INGVAR HENRIKSSON


KENNETH SVENSSON


MAGNUS JOHANSSON


INGEMAR BENGTSSON

Vår revisionsberättelse har 12-04-21 avgivits beträffande denna årsredovisning


Av föreningen vald revisor


BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB BRF GRUEBÄCK I FALKENBERG

Organisationsnummer 749000-0549

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för HSB BRF GRUEBÄCK I FALKENBERG för år 2011-01-01 - 2011-12-31

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

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

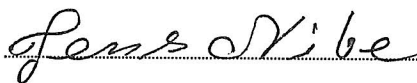
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Falkenberg 25/1-2012



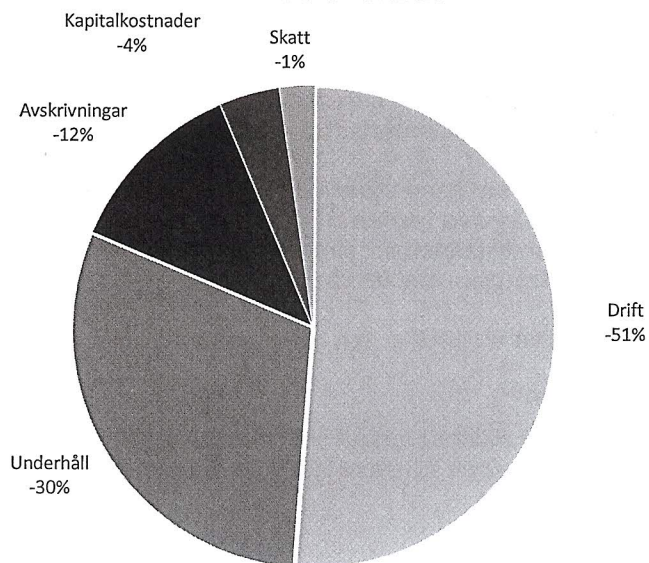
Av föreningen vald revisor


Mikael Lønrup

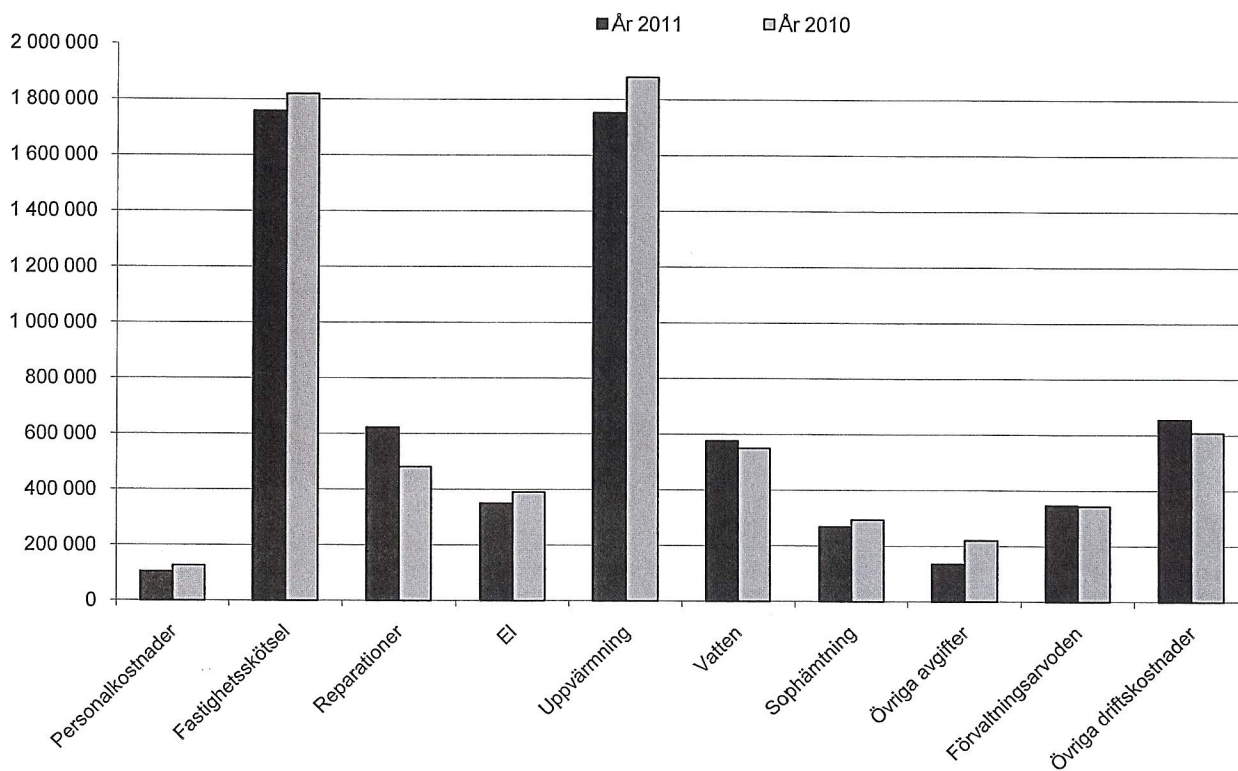
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



FÖRKLARINGAR

ÅRSREDOVISNINGEN

Årsredovisningen består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning, noter, bilagor samt revisionsberättelsen. Noter och bilagor är specifikationer till resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Texten i årsredovisningen, där styrelsen berättar om verksamheten, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen skall enligt lag visa bl a vilka som haft uppdrag i föreningen, det viktigaste som hänt under året, redovisa fakta om antal anställda etc.

RESULTATRÄKNING

Resultaträkningen visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under det gångna verksamhetsåret.

De största kostnaderna brukar vara räntor, värme och underhåll av fastigheterna.

Avskrivning på byggnader och inventarier är kostnader som inte påverkar utbetalningar.

År intäkterna större än kostnaderna blir årets resultat en vinst. År istället kostnaderna större har förlust uppstått.

Hur vinst disponeras bestäms i föreningens stadgar och fastställs av föreningsstämman.

Vid förlust måste denna täckas på av styrelsen planerat sätt. Det kan göras genom att dispositionsfonden används eller genom att balansera förlusten, vilket innebär att man skjuter upp den till nästkommande år och att styrelsen i förvaltningsberättelsen ger besked om hur förlusten skall täckas.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen visar de tillgångar och skulder föreningen hade vid verksamhetsårets slut.

Tillgångarna kan bestå av fastigheter, inventarier och likvida medel, dvs kontanter eller pengar som satts in på konto och visar hur föreningens medel använts.

Balansräkningens skuldsida visar föreningens lån och skulder alltså hur föreningen fått medel/pengar till sin verksamhet. Till skulderna räknas också fond för inre underhåll, som är medlemmarnas pengar. På denna sida finns också det egna kapital som föreningen hade vid räkenskapsårets slut. Det egna kapitalet består av bundet och fritt kapital. Det bundna kapitalet, som består av insatser, ev upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll, kan inte fritt disponeras av föreningen, till skillnad från det fria kapitalet. Det fria kapitalet består av årets vinst eller förlust och summan av tidigare års resultat (dispositionsfond eller balanserat resultat). Hur det fria kapitalet ska disponeras, beslutas av föreningsstämman.

SAMBAND MELLAN RESULTAT- RÄKNING OCH BALANSRÄKNING

Resultaträkningen visar antingen en vinst eller en förlust – eller att det går ”jämnt upp”, alltså varken vinst eller förlust. Resultatet är också en del i balansräkningen.

Det svarar mot skillnaden mellan balansräkningens tillgångar och skulder – dvs förändringen i föreningens egna kapital, vilket bokförs på skuldsidan. Det egna kapitalet kan också beskrivas som föreningens förmögenhet.

Om föreningen gått med vinst under året ökar dess förmögenhet – och tvärtom vid förlust.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Med anläggningstillgångar menas sådana tillgångar, som är avsedda för långvarigt bruk i föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens byggnader och mark.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Med detta menas andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångarna kan i regel omvandlas till pengar inom kortare tid än ett år.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Fastighetslån är exempel på en långfristig skuld.

KORTFRISTIGA SKULDER

Det är skulder som skall betalas inom ett år.

HSB I AVRÄKNING

Föreningens kassa förvaltas av HSB, som betalar ränta till bostadsrättsföreningen för dessa pengar.

Föreningens konto hos HSB kallas avräkningskonto.

LIKVIDA MEDEL

Kontanter och andra tillgångar som snabbt kan omvandlas till pengar som t ex HSB i avräkning

LIKVIDITET

Likviditeten är en föreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder, t ex löpande driftskostnader. Man får fram likviditeten genom att jämföra omsättningstillgångar med kortfristiga skulder. Föreningens rörelsekapital är vanligtvis de ”pengar” som blir över när kortfristiga skulder dras från omsättningstillgångar. De medel (pengar) som då återstår utgörs av fond för inre och yttre underhåll samt dispositionsfond.

År omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna är likviditeten positiv, ju större denna skillnad är desto bättre är likviditeten.

År istället skulderna större är likviditeten negativ, och styrelsen måste planera för hur likviditeten skall förbättras.

STÄLLDA PANTER

För att låna pengar krävs i regel någon form av säkerhet. I Bostadsrättsföreningen utgörs detta av pantbrev/inteckningar i fastigheterna. Detta kallas i bokslutet ”ställda pantar”.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Om föreningen gjort något åtagande, som inte bokförts som kort- eller långfristig skuld, betecknas detta som ansvarsförbindelser. Det kan röra sig om borgensåtaganden eller något avtalsenligt åtagande.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Föreningen skall årligen göra avsättningar till fond för yttre underhåll enligt särskild plan (underhållsplan). Avsättningar sker genom omföringar från föreningens fria kapital.

När större underhållsarbeten görs tas denna fond i anspråk.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Avsättningens storlek till inre fond bestäms av styrelsen. I balansräkningen redovisas summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden i fonden. Saldot för varje lägenhet syns på specifikationen som medföljer avgiftsavierna.

VÄRDEMINSKNING BYGGNADER

En byggnads livslängd är alla de år som byggnaden kan användas av medlemmarna för ett bra och ekonomiskt boende. Livslängden beror på förslitning och påverkas starkt av hur styrelse och medlemmar sköter underhållet. Därför skrivs värdet ner i föreningens balansräkning.

FÖRENINGSAVGÄLD

För att tillgodose erforderlig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningarna enligt stadgarna och ekonomiska planen erlagga avgäld. Denna utgår med totalt 2,5 % av produktionskostnaden för föreningen, och erläggs under en tjugo- eller trettioårsperiod. Den avgäld, som ännu ej erlagts, redovisas under ansvarsförbindelser.