

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Lillsjön i Östersund (org.nr 793200-2186) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01 – 2011-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2011

Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna, Brytärten 1, Märgärten 1 & 2, Sockerärten 1 & 2, byggda år 1976-77 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Stadgeenlig årlig fastighetsbesiktning utfördes 2011-05 -17.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-05 -05. På stämman deltog 61 medlemmar. På stämman behandlades förutom stadgeenliga frågor även motion om: Inköp av massagestol men motionen avslogs.

Föreningen hade vid årets slut 349 röstberättigade medlemmar varav HSB Mitt är en medlem.

Styrelse

Maria Forslund	ordförande
Johan Haase	vice ordförande
Ann-Christin Nordin	sekreterare
Lars-Ola Larsson	studieorganisatör
Tommy Dahlberg	ledamot
Karin Bylsäter	ledamot
Monica Landin	ledamot
Urban Jonasson	ledamot, avgick under året
Hans Ejenstam	ledamot utsedd av HSB Mitt
Pernilla Karlsson	styrelsesuppleant
Per-Eric Westerlund	suppleant utsedd av HSB Mitt

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Maria Forslund, Ann-Christine Nordin, Tommy Dahlberg, Karin Bylsäter samt suppleant Pernilla Karlsson, fyllnadsval på ett år efter Urban Jonasson.

Styrelsen har under året hållit 18 sammanträden.

Firmatecknare har varit Maria Forslund, Johan Haase, Ann-Christin Nordin och Sven-Bertil Bengtsson, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Ulf Rubensson med Malin Bäckman som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter vid HSBs distriktsstämma

Föreningens representanter i distriktsstämman har varit Johan Haase, ersättare Lars-Ola Larsson.

Valberedning

Valberedning har varit Sven-Bertil Bengtsson, K-G Sjökvist, C-H Jonasson

Studieverksamhet

Har bedrivits i samarbete med ABF samt i egen regi.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 388 medlemslägenheter har under året 24 överlåtit. Ingen avsägelse av bostadsrätt har skett under året.

	<u>Antal</u>	<u>Rum & kök</u>	<u>Total yta m²</u>
Bostäder			
	56	1	2 266
	181	2	11 640,5
	113	3	8 814
	17	4	1 626,5
	19	5	1 919
	2	6	330
Total lägenhetsyta			26 596

Taxeringsvärdet är 159 703 000 kr, se not 7.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Mitt.

Vicevärd

Vicevärd har varit Sven-Bertil Bengtsson. Förvaltare har varit Margareta Saltin med tillträde i september.

Ekonomi

Resultat och ställning i tkr

	2011	2010	2009	2008	2007
Nettoomsättning	16 009	15 336	15 128	13 763	12 262
Rörelseresultat	2 878	1 289	-1 853	1 882	892
Resultat efter finansiella poster	1 149	-186	-3 287	459	-463
Balansomslutning	66 158	65 804	65 275	57 027	56 345
Avgifts- & hyresbortfall %	0,08	0,1	0,09	0	0

Väsentliga händelser under året

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel.

Under året har följande gjorts:

Garantibesiktning efter fönsterbyte är genomförd.

OVK är slutförd.

Arbete med byte av värmeväxlare är snart klart.

Garagen är ommålade förutom några få på Tranbärsvägen som målas under sommaren 2012.

Naturgymmet är invigt och det som saknas är markbeläggning som görs klar våren/sommaren 2012.

Ytterligare armaturer har satts upp på vissa fasader för att göra området ljusare.

Det är också förklaringen till att träskydden runt piskställningarna har gjorts lägre.

Tvättmaskinerna har bytts ut allt eftersom och de är kopplade till varmvattnet för att minska energiförbrukningen,

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Familjefest i januari på OSD samt 2 stycken resor till IKEA.

Avgifter och hyror

Avgiften höjdes fr. o m 2011-01-01 med 2,7 %.

Förväntad framtida utveckling

Budget för 2012

I budget ingår 2 594 000 kr för framtida underhåll.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 2 % för 2012.

Årsavgiften är i genomsnitt 525 kr/m²

Framtida underhåll

Enligt underhållsplan.

Certifiering

Föreningen är kvalitetscertifierad och godkänd enligt HSB:s kvalitetsstandard 2002:13. Certifieringen gäller till och med 30/6, 2013. Följande styrelsemedlemmar har avlagt godkänt kunskapstest: Maria Forlsund, Johan Haase, Ann-Christin Nordin, Tommy Dahlberg, Karin Bysäter, Hans Ejenstam, Pernilla Karlsson, Lars-Ola Larsson.

Ekonomisk ställning och resultat

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

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	10 066 938
Disposition ur fond enl. stämmobeslut 2011:	-2 214 224
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	2 984 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-1 223 417</u>
Fondbehållning vid årets slut:	9 613 297

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	-2 759 782
Årets resultat	<u>1 148 630</u>
Summa	-1 611 152
Balanseras i ny räkning	-1 611 152



HSBs brf Lillsjön i Östersund

Resultaträkning		2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Nettoomsättning	Not 1	16 009 497	15 336 495
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-10 189 763	-10 163 528
Planerat underhåll	Not 3	-1 223 417	-2 214 224
Fastighetsavgift		-542 206	-532 506
Avskrivningar	Not 4	-1 176 574	-1 136 874
Summa fastighetskostnader		-13 131 960	-14 047 131
Rörelseresultat		2 877 537	1 289 364
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	101 485	36 663
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 830 392	-1 511 999
Summa finansiella poster		-1 728 907	-1 475 336
Årets resultat		1 148 630	-185 972

Fondförändring enligt styrelsens beslut

Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	1 223 417	2 214 224
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-2 984 000	0
Summa ^A	-611 953	2 028 251

^AÅrets resultat ska enligt god redovisningssed inte belastas med överföringar till eller uttag ur fond för yttre underhåll. Summan visar hur resultatet skulle ha påverkats av gjorda avsättningar och uttag ur fonden för yttre underhåll.

**HSBs brf Lillsjön i Östersund****Balansräkning** **2011-12-31** **2010-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader	Not 7	58 897 130	58 816 564
Mark		1 957 635	1 957 635
Inventarier	Not 8	22 168	44 337
		<u>60 876 933</u>	<u>60 818 536</u>

Summa anläggningstillgångar 60 876 933 60 818 536

Omsättningstillgångar

Lager		27 529	27 529
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		70 216	82 422
Värdereglerade fordringar		-65 216	-65 216
Skattekonto		16 831	16 838
Skattefordringar		35 937	0
Avräkningskonto HSB Mitt (se tilläggsupplysningar)		1 771 754	2 329 205
Övriga fordringar		3 350	3 350
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	<u>421 026</u>	<u>591 614</u>
		2 253 898	2 958 213

Kortfristiga placeringar Not 10 3 000 000 2 000 000

Summa omsättningstillgångar 5 281 427 4 985 742

Summa tillgångar **66 158 360** **65 804 277**



HSBs brf Lillsjön i Östersund

Balansräkning

2011-12-31

2010-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 11

Bundet eget kapital

Insatser

1 597 100

1 597 100

Fond för yttre underhåll

9 613 297

10 066 938

11 210 39711 664 038*Ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-2 759 782

-3 027 450

Årets resultat

1 148 630

-185 972

-1 611 152-3 213 422

Summa eget kapital

9 599 2468 450 615

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 12

49 412 582

49 999 515

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 12

582 900

576 072

Leverantörsskulder

1 058 268

913 331

Uttagsskatt

149 988

461 777

Fond för inre underhåll

3 365 245

3 412 257

Övriga skulder

1 973

1 902

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 13

1 988 1581 988 8087 146 5327 354 147

Summa skulder

56 559 11457 353 662

Summa eget kapital och skulder

66 158 360**65 804 277**

Poster inom linjen

Ställda säkerheter

Säkerhet för skuld till kreditinstitut

58 276 800

58 276 800

Varav obelånade pantbrev

0

0

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

**HSBs brf Lillsjön i Östersund****Tilläggsupplysningar**

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

Fastigheter

Avskrivning sker enligt en progressiv 60-årig avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde (år 1977).

Ombyggnader skrivs av enligt rak plan under 10 eller 20 år med 10% eller 5% av anskaffningsvärdet årligen.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 33% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Inkomstskatt

Intäkter som inte betraktas vara fastighetsrelaterade är skattepliktigt. Från dessa intäkter får man göra avdrag för de kostnader som man har för att få intäkterna. Föreningen beskattas med 26,3% på överskottet.

Föreningen kan nyttja taxerade underskott från tidigare år för att reducera skattekostnaden. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 35 218 708 kr.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut fr.o.m. 2011 och baseras på föreningens underhållsplan. Detta är en förändring jämfört med tidigare år då stämman fattade beslut om reservering och disposition. Ändringen är baserad på ny tolkning av stadgarna.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Under fordringar redovisas föreningens likvida tillgångar som finns på avräkningskonto hos HSB Mitt HSB Mitt har Finansinspektionens tillstånd att bedriva inlånings- och finansiell verksamhet.

Övrigt

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

Övriga bokslutskommentarer

	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Förtroendevalda/anställda		
Styrelsearvode	116 750	93 930
Revisorsarvode	5 000	5 000
Ovriga arvoden	12 000	27 103
Vicevärd	63 036	63 036
Förlorad arbetsförtjänst förtroendevalda	0	0
Bilersättningar	10 200	7 300
Löner fastighetsanställda	222 504	219 944
Löner extrapersonal	258 152	366 174
	<hr/> 687 641	<hr/> 782 486
Totala sociala kostnader		
Arbetsgivaravgifter	162 680	169 457
Företagsstöd	-40 923	-54 414
	<hr/> 121 757	<hr/> 115 043
Uttagsskatt anställda	149 988	174 132



HSBs brf Lillsjön i Östersund

Noter	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	12 155 026	11 835 266
Hyror	831 943	783 120
Bränsleavgifter	1 525 210	1 485 186
Gemensam el	1 338 524	1 223 465
Bredband/Telefoni	462 800	333 650
Erhållna statliga bidrag	178 275	145 982
Övriga intäkter	81 524	96 221
Bruttoomsättning	<u>16 573 302</u>	<u>15 902 890</u>
Hysesbortfall	-13 800	-16 390
Avsatt till inre fond	<u>-550 005</u>	<u>-550 005</u>
	16 009 497	15 336 495
Not 2 Drift		
Skötselkostnader	2 110 816	2 434 461
Reparationer	778 887	501 957
El	1 886 212	1 563 459
Uppvärmning	2 348 648	2 734 029
Vatten	556 232	597 227
Sophämtning	435 041	405 703
Övriga fastighetskostnader	792 355	820 070
Förvaltning/administration	807 893	746 522
Övriga driftskostnader	<u>473 678</u>	<u>360 100</u>
	10 189 763	10 163 528
I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 23 675 kr (18 138 kr)		
Not 3 Planerat underhåll		
Tvättutrustning	623 250	
Målning garage	59 426	
Utegym	213 945	
Markarbeten, asfalt, sand	293 046	
Ugn bakstuga	33 750	
	<u>1 223 417</u>	<u>2 214 224</u>
Not 4 Avskrivningar		
Byggnader	1 050 437	1 010 737
Om- och tillbyggnad	103 968	103 968
Inventarier	22 169	22 169
	<u>1 176 574</u>	<u>1 136 874</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Mitt	20 256	2 721
Övriga ränteintäkter	81 229	33 942
	<u>101 485</u>	<u>36 663</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 829 658	1 511 332
Övriga räntekostnader	659	667
Övriga finansiella kostnader	75	0
	<u>1 830 392</u>	<u>1 511 999</u>



HSBs brf Lillsjön i Östersund

Noter	2011-12-31	2010-12-31		
Not 7 Byggnader och ombyggnader				
Byggnader				
Ingående anskaffningsvärde	66 274 568	66 274 568		
Utgående anskaffningsvärde	66 274 568	66 274 568		
Ingående avskrivningar	-8 611 566	-7 600 829		
Årets avskrivningar	-1 050 437	-1 010 737		
Utgående avskrivningar	-9 662 003	-8 611 566		
Bokfört värde	56 612 565	57 663 002		
Ombyggnader				
Ingående anskaffningsvärde	4 623 308	4 623 308		
Utgående anskaffningsvärde	4 623 308	4 623 308		
Ingående avskrivningar	-3 895 564	-3 791 596		
Årets avskrivningar	-103 968	-103 968		
Utgående avskrivningar	-3 999 532	-3 895 564		
Bokfört värde	623 776	727 744		
Balkong utbyggnad				
Utbyggnadskostnad	2 673 604	2 673 604		
Ingående nedskrivning	-2 247 787	-2 195 499		
Årets nedskrivning	-56 069	-52 288		
Bokfört värde	369 748	425 817		
Pågående ombyggnation				
Byte värmeväxlare	1 291 041	0		
Bokfört värde	1 291 041	0		
Taxeringsvärdet uppgår till 159 703 000. Värdeår 1977.				
Bostäder	156 000 000	156 000 000		
Lokaler	3 703 000	3 703 000		
	159 703 000	159 703 000		
Not 8 Inventarier				
Ingående anskaffningsvärde	66 506	66 506		
Utgående anskaffningsvärden	66 506	66 506		
Ingående avskrivningar	-22 169	0		
Årets avskrivningar	-22 169	-22 169		
Utgående avskrivningar	-44 338	-22 169		
Bokfört värde	22 168	44 337		
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Förutbetalda kostnader	413 851	588 731		
Upplupna ränteintäkter	7 175	2 883		
	421 026	591 614		
Not 10 Kortfristiga placeringar				
Swedbank AB	Räntesats 2,87%	Löptid t.o.m. 2012-03-01	3 000 000	
Summa			3 000 000	2 000 000



HSBs brf Lillsjön i Östersund

Noter

2011-12-31 2010-12-31

Not 11 Förändring av eget kapital

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 597 100	10 066 938	-3 027 450	-185 972
Vinstdisp enl. stämmobeslut		-2 214 224	2 028 252	185 972
Innevarande års avs/disps.		1 760 584	-1 760 584	
Årets resultat				1 148 630
Belopp vid årets slut	1 597 100	9 613 297	-2 759 782	1 148 630

Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	16442399	3,67%	2012-01-04	5 309 164	121 348
SBAB	16551309	3,73%	2012-01-11	9 205 638	212 000
SBAB	16551872	4,97%	2012-09-28	6 878 088	160 000
SBAB	16553840	3,73%	2012-01-12	15 602 592	89 552
Stadshypotek	68659	4,39%	2012-03-29	5 000 000	0
Stadshypotek	69464	3,55%	2012-01-20	2 335 000	0
Stadshypotek	69465	3,55%	2012-01-20	2 665 000	0
Stadshypotek	70155	4,11%	2012-02-03	1 500 000	0
Stadshypotek	70625	3,56%	2012-01-09	359 000	0
Stadshypotek	70626	3,56%	2012-01-09	1 141 000	0
				49 995 482	582 900

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

49 412 582

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

47 080 982

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


Upplupna räntekostnader	175 813	159 864
Övriga upplupna kostnader	477 779	548 116
Förutbetalda hyror och avgifter	1 334 566	1 280 828
	1 988 158	1 988 808

Östersund


2012-04-24



 Ann-Kristin Nordin


 Hans Ejenstam

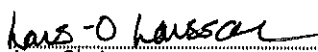

 Johan Haase


 Karin Bylsäter


 Maria Forslund


 Monica Landin

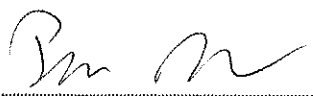

 Tommy Dahlberg


 Lars-Ola Larsson

Vår revisionsberättelse har avgivits beträffande denna årsredovisning den 2012-05-08


 Ulf Rubensson

Av stämman vald revisor


 Pia Andersson

 Pia Andersson
 BoRevision AB
 Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSBs brf Lillsjön i Östersund

Organisationsnummer 793200-2186

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för HSBs brf Lillsjön i Östersund för år 2011.

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 2011-12-31 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 HSBs brf Lillsjön i Östersund för 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 behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Östersund 15 2012

Ulf Rubensson

Av föreningen vald revisor

Pia Andersson

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor