



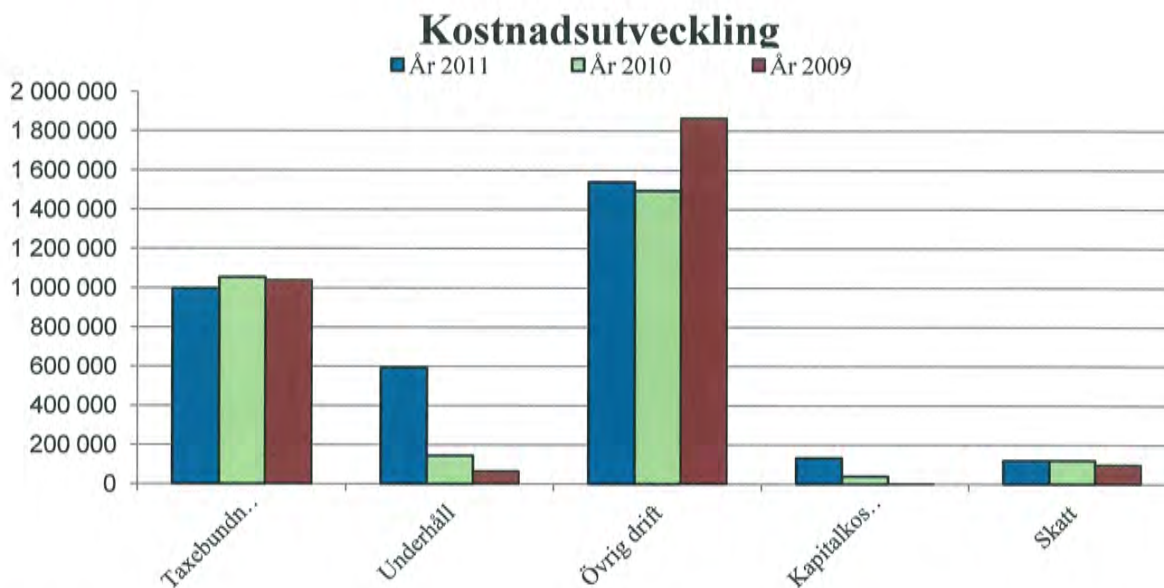
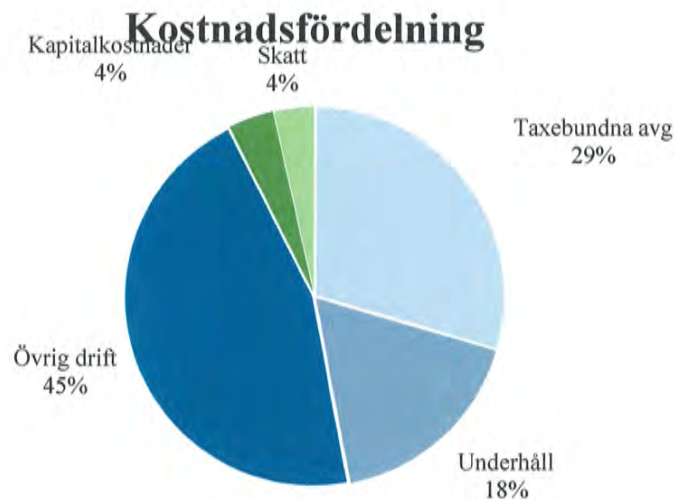
HSB Bostadsrättsförening Lisselhagen i Borlänge



Org.nr. 782600-1807

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2011-01-01—2011-12-31



Nyckeltal

	2011	2010	2009	2008	2007
Avg.nivå för bostäder, kr/kvm	492	492	492	478	464
Fond för yttre underhåll kr/kvm	801	782	729	659	604
Lån per kvm	869	358	141	0	0
Kassalikviditet i %	161	152	41	67	306
Genomsnittlig skuldränta i %	0	0	0	0	0

Car

Förvaltningsberättelse

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 april 2011. I stämman deltog 18 (20) medlemmar.

Verksamhetens art och inriktning

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Lisselhagen 1 och Tångringen 1. På fastigheten har under 1959 uppförts 5 hus med adress Industrigatan 26-28 samt Tångringsgatan 2-24 och innehåller 111 lägenheter med bostadsrätter samt 2 lokaler med hyresrätt, 34 bilplatser och 39 garage.

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta (m²)</u>
1 rum och kök	15	667,5
2 rum och kök	54	3 240,0
3 rum och kök	34	2 469,0
4 rum och kök	8	727,0
Bostäder	111	7 103,5

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade. Försäkringsbolag är Trygg Hansa och i försäkringen ingår gemensamt bostadsrättstillägg för alla lägenheter.

Fastighetsskötseln har besörjts av HSB Dalarna.

Styrelsen har gjort den stadgeenliga besiktningen 23 november 2011 och hittade inga påtagliga anmärkningar.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast den 1 april 2009 med 3 %.

Styrelsen har fastställt budgeten för år 2011 och beslutat att höja årsavgifterna med 4 % fr o m januari 2011.

Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 512 kr/m².

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 128 (129). HSB Dalarna är medlem i föreningen.

Under året har 12 (17) lägenhetsöverlåtelser skett.

Ca

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Lars Gustafsson	ordförande
Niklas Kiesbye	vice ordförande
Göran Herrdin	sekreterare
Bodil Klyftell	
Patrik Fredin	utsedd av HSB Dalarna

Suppleant har varit:

Thomas Lindvall

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Lars Gustafsson samt Bodil Klyftell.

Styrelsen har under året hållit 10 (10) sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Lars Gustafsson, Niklas Kiesbye, Carina Jacobsen och Margareta Lindblad, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Anette Granberg med Leif Solum som suppleant, valda av föreningen samt BoRevision AB av HSB:s Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Daniel Haglöf och Daniel Dalberg med Daniel Dalberg som sammankallande.

Vicevärd

Vicevärd har varit HSB Dalarna.

Studie- och fritidsansvarig

Thomas Lindvall har varit studieansvarig.

Representanter i HSB Dalarnas fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Dalarnas fullmäktige har varit Lars Gustafsson med Niklas Kiesbye som suppleant.

Ekonomi

Historik, underhåll

År	Åtgärd
2008	Byte fönster
2009-2010	Stamreovering

Årets underhåll

- Byte av lägenhetsdörrar, låssystem, postdistribution, passagesystem och dränering.

Planerat underhåll

- Stamreovering.

60

Förslag till resultatdisposition

Yttre fond och balanserat resultat

Balanserat resultat före styrelsens behandling av yttre fond	1 260 587
Avgår avsättning till yttre fond enligt fastställd underhållsplan/budget	-439 000
Omföring av årets underhåll från yttre fond	593 825
Resultatpåverkan efter förändring av yttre fond	154 825
Balanserat resultat efter disposition av yttre fond	1 415 412
Årets resultat	49 417
Totalt att disponera	1 464 829

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att årets resultat balanseras i ny räkning 1 464 829

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

Len

Resultaträkning		2011	2010
Nettoomsättning	Not 1	3 714 184	3 667 166
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-2 540 426	-2 548 220
Planerat underhåll	Not 3	-593 825	-144 794
Fastighetskostnads/avgift		-119 430	-119 430
Avskrivningar	Not 4	-286 731	-286 731
Summa fastighetskostnader		<u>-3 540 411</u>	<u>-3 099 175</u>
Rörelseresultat		173 773	567 990
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	8 815	953
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-133 170	-39 657
Summa finansiella poster		<u>-124 356</u>	<u>-38 705</u>
Resultat efter finansiella poster / före skatt		49 417	529 286
Årets resultat		49 417	529 286

Qu

Balansräkning		2011-12-31	2010-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 7	10 764 023	9 050 754
Märk		494 000	494 000
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 8	1 664 000	33 995
		<u>12 922 023</u>	<u>9 578 749</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Dalarna		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		12 922 523	9 579 249
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		8 947	125
Avräkningskonto HSB Dalarna		1 751 460	1 627 400
Skattefordringar		1 266	1 266
Övriga fordringar	Not 9	988	189
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	220 077	27 751
		<u>1 982 738</u>	<u>1 656 731</u>
<i>Kassa och bank</i>	Not 11	1 500	1 500
		<u>1 500</u>	<u>1 500</u>
Summa omsättningstillgångar		1 984 238	1 658 231
Summa tillgångar		14 906 761	11 237 479

Balansräkning	2011-12-31	2010-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 12	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	483 835	483 835
Yttre underhållsfond	5 691 414	5 552 033
	<u>6 175 249</u>	<u>6 035 868</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 415 412	1 025 507
Årets resultat	49 417	529 286
	<u>1 464 829</u>	<u>1 554 793</u>
Summa eget kapital	7 640 078	7 590 661
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13	
	<u>6 173 578</u>	<u>2 540 407</u>
	6 173 578	2 540 407
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	293 053	341 894
Fond för inre underhåll	473 087	432 484
Depositionsavgifter	35 000	35 000
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	
	<u>291 965</u>	<u>297 033</u>
	1 093 105	1 106 411
Summa skulder	7 266 683	3 646 818
Summa eget kapital och skulder	14 906 761	11 237 479
Ställda säkerheter		
Uttaga panter	4 739 900	4 739 900
Ställda panter	4 739 900	4 739 900
Ansvarsförbindelser	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Redovisningsprinciper m.m.

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

Byggnader

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

Ombyggnader /markanläggningar

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 30-50 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

Fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med BFNAR 2003:3.

Tidigare har stämman ansetts som beslutande organ gällande omföringar, men 2011 har principerna ändrats så att styrelsen nu anses som beslutande organ.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter beslutas därför av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan/budget. Omföring från yttre fond beslutas av styrelsen.

Förändringen innebär i år att både 2010 och 2011 års disposition av yttre fond sker i detta bokslut.

Statlig inkomstskatt

Från och med 2010 upphörde beskattning på kapitalintäkter hänförliga till föreningens fastighet.

På eventuella andra finansiella intäkter kan beskattning ske.

Ovriga bokslutskommentarer

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2011	2010
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	40 000	40 000
Mötesarvode	20 000	15 200
Övriga ersättningar	975	0
Revisorsarvode	5 000	5 000
	<u>65 975</u>	<u>60 200</u>
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	<u>65 250</u>	<u>45 141</u>
	65 250	45 141
Sociala kostnader	40 291	33 383
Totalt	<u>171 516</u>	<u>138 724</u>

Löner och arvoden ingår i not 2 Drift.

Noter		2011	2010
Not 1	Nettoomsättning		
	Arsavgifter	3 498 180	3 498 180
	Hyror	280 146	280 621
	Övriga intäkter	58 223	13 595
	Bruttoomsättning	<u>3 836 549</u>	<u>3 792 396</u>
	Avsatt till inre fond	-71 101	-71 101
	Hysesbortfall	-51 264	-54 129
		<u>3 714 184</u>	<u>3 667 166</u>
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	105 541	78 524
	Fastighetsskötsel, besiktningar mm	574 642	580 280
	Löpande underhåll	62 868	140 479
	Taxebundna utgifter:		
	El	136 254	148 250
	Uppvärmning	574 970	648 403
	Vatten	194 260	164 320
	Sophämtning	92 014	92 554
	Förvaltningskostnader inkl styrelse- och revisionsarvode	312 130	294 826
	Övriga driftskostnader	487 747	400 585
		<u>2 540 426</u>	<u>2 548 220</u>
Not 3	Planerat underhåll		
	Utfört underhåll gemensamma utrymmen	66 312	0
	Utfört underhåll installationer	75 018	135 375
	Utfört underhåll huskropp utvändigt	452 495	9 419
		<u>593 825</u>	<u>144 794</u>
Not 4	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	286 731	286 731
		<u>286 731</u>	<u>286 731</u>
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Dalarna	8 016	946
	Ränteintäkter skattekonto	799	7
		<u>8 815</u>	<u>953</u>
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Övriga finansiella kostnader	133 170	39 657
		<u>133 170</u>	<u>39 657</u>

Noter		2011-12-31	2010-12-31	
Not 7 Byggnader och ombyggnader				
Ingående anskaffningsvärde byggnader		4 424 100	4 424 100	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		4 424 100	4 424 100	
Ingående anskaffningsvärde ombyggnader		10 317 490	7 399 235	
Årets investeringar		2 000 000	2 918 255	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		12 317 490	10 317 490	
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader och ombyggnader		-5 690 836	-5 404 105	
Årets avskrivningar		-286 731	-286 731	
Utgående ackumulerade avskrivningar		-5 977 567	-5 690 836	
Bokfört värde		10 764 023	9 050 754	
Taxeringsvärde				
Byggnad		23 354 000	23 354 000	
Mark		6 109 000	6 109 000	
Taxeringsvärde totalt		29 463 000	29 463 000	
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott				
Vid årets början		33 995	1 863 342	
Ovan nyanläggning aktiverad		0	-1 863 342	
Markarbeten		1 630 005	33 995	
		1 664 000	33 995	
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar				
Skattekonto		988	189	
		988	189	
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Förutbetalda bredbandsanslutning		13 878	27 751	
Avtal Siemens		2 790	0	
Bevakningskostnader jan-febr 2012		2 586	0	
Bredband jan 2012		13 874	0	
Ersättning från Trygg Hansa		186 950	0	
		220 077	27 751	
Not 11 Kassa och Bank				
Handkassa		1 500	1 500	
		1 500	1 500	
Not 12 Förändring av eget kapital				
	Insatser och upplåtelseavg	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	483 835	5 552 033	1 025 507	529 286
2010 års vinstdisp enligt stämmobeslut		294 206	235 080	-529 286
Årets omföring enligt styrelsebeslut		-154 825	154 825	
Årets resultat				49 417
Belopp vid årets slut	483 835	5 691 414	1 415 412	49 417
Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Kapitalskuld	Kapitalskuld
Checkkredit, Nordea			6 173 578	2 540 407
			6 173 578	2 540 407
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			6 173 578	2 540 407

9

Noter	2011-12-31	2010-12-31
Not 14		
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	283 930	287 558
Upplupet revisionsarvode	8 035	7 900
Föreningsvald revisor	0	1 575
	291 965	297 033

Ca

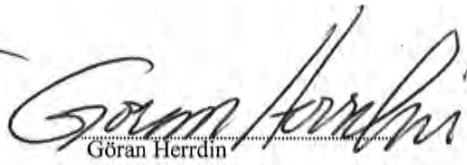
Borlänge

8/3

2012



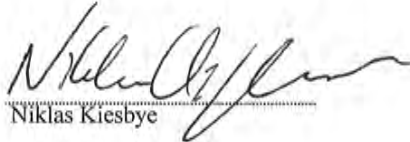
Bodil Klyftell



Göran Herrdin



Lars Gustafsson



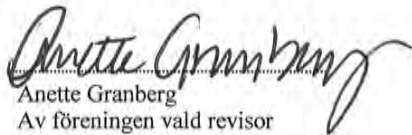
Niklas Kiesbye



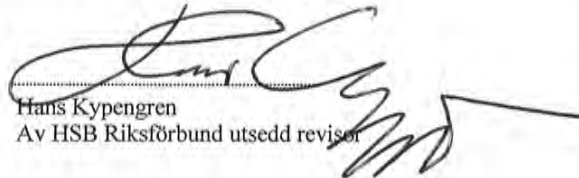
Patrik Fredin

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den

14/3 2012



Anette Granberg
Av föreningen vald revisor



Hans Kypengren
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lisselhagen

Organisationsnummer 782600-1807

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för HSB Brf Lisselhagen 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 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 resultat samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Lisselhagen för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat, 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 resultat och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens resultat 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.

Borlänge den ¹⁴/₁₃ 2012


Anette Granberg

Av föreningen vald revisor


Hans Kypengren
BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på föreningens byggnader och inventarier. Avskrivningarna görs för att fördela kostnaderna på flera år.

BALANSRÄKNINGEN (BR) visar föreningens samtliga tillgångar, skulder och eget kapital per bokslutsdagen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning och notförteckning.

INRE UNDERHÅLLSFOND är en fond, som disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga omföringen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

KASSALIKVIDITET visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. Det gör man genom att jämföra förhållandet mellan likvida tillgångar och kortfristiga skulder. God likviditet är över 120 %.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som föreningen skall betala inom ett år.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som föreningen skall betala efter ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är likvida medel samt kortfristiga placeringar och fordringar som kommer att betalas inom kort.

RESULTATRÄKNINGEN (RR) visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för räkenskapsåret. Bland kostnader finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året, t ex värdeminskning på inventarier och byggnader eller omföring till inre/yttre fond. Om intäkterna har varit större än kostnaderna blir det en vinst och omvänt förhållande ger en förlust. Ifall det finns kostnader för planerat underhåll som belastar RR, regleras det i resultatdispositionen genom uttag ur yttre fond.

STÄLLDA PANTER avser pantbrev/inteckningar, som föreningen har lämnat som säkerhet för lån.

YTTRE FONDEN är en fond som föreningen gör omföring till varje år enligt underhållsplan. Denna fond skall resultatmässigt täcka framtida underhållsbehov.