

***Årsredovisning
för Brf. Hälleberget i Sigtuna
Org.nr. 769605-1080
1/1 2009 - 31/12 2009***

Sigtuna den 16 februari 2010

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
<i>Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter</i>	6
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Handwritten signatures and initials, including "MB", "dun", and "Rik".

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Hälleberget i Sigtuna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009-01-01 - 2009-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Bertil Hansson	Ordförande	<u>Utsedd av</u> Stämman
Lennart Lindmark	Ledamot	Stämman
Bror Fläckerud	Ledamot	Stämman
Mona Beckman	Ledamot	Stämman
Rune Borg	Ledamot	Stämman

Styrelsesuppleanter

Rigmor Nilsson	Stämman
Lillemor Skjöldebrand	Stämman

Ordinarie revisor

Helene Blom	Revisor	Stämman
-------------	---------	---------

Revisorssuppleant

Curt Johansson	Revisorsuppleant	Stämman
----------------	------------------	---------

Valberedning

Eva Norrman (sammankallande)
Ulla-Britt Brockert

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet, i förening av Mona Beckman och Bertil Hansson.

RBg *MB*
BE *lin*

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sigtuna 2:125 i Sigtuna kommun med därpå uppförda 4 st byggnader med 59 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2004. Till fastigheten hör även ett hus innehållande en gemensamhetslokal. Fastighetens adress är Manfred Björkquists Allé och Olov Hartmans väg i Sigtuna.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok
15	33	11

Därtill kommer:

Lokaler	Carport	P-platser
1	30	43

Total tomtarea:	12 224 kvm
Total bostadsarea:	4 969 kvm
Total lokalarea:	90 kvm

Årets taxeringsvärde	64 147 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	64 147 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg-Hansa.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Uppsala (tidigare Fribostaden) har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 99 tkr och underhåll för 127 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i not 2 och 3 till resultaträkningen.

Miljö

Följande åtgärder har bostadsrättsföreningen genomfört för att minska miljöbelastningen: Föreningen använder Riksbyggens elektroniska fakturahanteringssystem vilket sparar brevgång och papper. Bokslutet är upprättat i datamiljö utan användande av papper. Samtligt hushållsavfall källsorteras. Föreningen har fjärrvärme som är ett miljövänligt uppvärmningssätt.

Ombyggnation

En flytt av tvättstuga från hus 3 till hus 2 samt installation av bergvärmeanläggning kommer att göras till en kostnad av ca 2 300 000 kr och beräknas vara färdigställt under våren 2010.

RB J MB
BE Lin

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 26 februari 2009 (samt ett allmänt medlemsmöte den 15 september och två extra stämmor den 14 januari och den 17 november 2009). Styrelsen har hållit 7 protokollförda sammanträden samt ett webbmöte.

Antal medlemmar: 84

Resultat och ställning (tkr)

	2009	2008	2007	2006	2005
Rörelsens intäkter	3 946	3 552	3 691	3 557	2 659
Årets resultat	- 292	- 892	- 357	- 106	56
Soliditet %	61%	61%	61%	61%	61%
Likviditet %	658%	388%	480%	429%	196%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	756	675	675	675	506
Lån, kr / kvm	10 665	10 708	10 945	10 985	11 032

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2009 då avgifterna höjdes med 12%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2010 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 756 kr kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under 2009 har 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Fastighetsekonomi
Riflex	Fastighetsskötsel
Otis	Hissar
Com Hem	Kabeltv

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 852 170
Årets resultat före fondförändring	-292 425
Summa över/underskott	-2 144 595

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Anspråktagande av underhållsfond	-40 000
Avsättning till underhållsfond	157 100
Att balansera i ny räkning	-2 261 695

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

RB
JMB
RB
Lm

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-01-01 2009-12-31</i>	<i>2008-01-01 2008-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	3 944 216	3 549 460
Övriga förvaltningsintäkter		2 140	2 333
		<u>3 946 356</u>	<u>3 551 793</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	2	- 98 719	- 7 100
Underhåll	3	- 126 978	- 75 804
Fastighetsavgift/skatt		- 3 470	- 6 940
Driftskostnader	4	-1 143 031	-1 097 345
Övriga kostnader	5	- 77 061	- 23 387
Avskrivning av anläggningstillgångar	6	-1 214 656	-1 213 650
		<u>-2 663 915</u>	<u>-2 424 226</u>
Rörelseresultat		1 282 441	1 127 567
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	7	21 069	93 197
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		183 490	252 865
Räntekostnader		-1 773 529	-2 339 424
		<u>-1 568 970</u>	<u>-1 993 362</u>
Resultat efter finansiella poster		- 286 529	- 865 795
Inkomstskatt		- 5 896	- 26 160
Årets resultat		<u>- 292 425</u>	<u>- 891 955</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 157 100	- 157 100
Ianspråktagande av underhållsfond		40 000	0
Förändring av underhållsfond		<u>- 117 100</u>	<u>- 157 100</u>
Resultat efter fondförändring		- 409 525	-1 049 055

Handwritten signatures and initials:
RBJ, MB, R. Lin

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	134 476 804	135 691 460
Summa anläggningstillgångar		134 476 804	135 691 460
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	95 841	52 452
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering	10	2 500 000	0
Värdepapper	11	306 000	306 000
		2 806 000	306 000
Kassa och bank	12		
Kassa och bank		994 719	3 141 753
Summa omsättningstillgångar		3 896 560	3 500 205
SUMMA TILLGÅNGAR		138 373 364	139 191 665

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		65 034 000	65 034 000
Upplåtelseavgifter		20 559 000	20 559 000
Underhållsfond		592 849	435 749
		<u>86 185 849</u>	<u>86 028 749</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 852 170	- 803 115
Årets resultat		- 292 425	- 891 955
		<u>-2 144 595</u>	<u>-1 695 070</u>
Summa eget kapital		84 041 254	84 333 679
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14	53 740 000	53 956 000
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		216 000	216 000
Leverantörsskulder		102 254	61 580
Skatteskulder		9 366	29 630
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	264 490	594 776
		<u>592 110</u>	<u>901 986</u>
Summa skulder		54 332 110	54 857 986
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		138 373 364	139 191 665
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		55 000 000	55 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

RF 193
BR Luc

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Från och med 1 januari 2007 ska bostadsrättsföreningar inte längre ta upp någon schablonintäkt av fastigheter. Som intäkt ska inte heller erhållna statliga räntebidrag för bostadsändamål tas upp. Avdrag får inte göras för ränta på lånat kapital som lagts ner i fastigheten, reparation och underhåll, återbetalning av statliga räntebidrag eller tomträttsavgäld.

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp ränteintäkter, utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt inlösta och sålda bostadsrätter.

Inkomstskatten uppgår till 26,3 % på skattepliktig inkomst.

Underhåll/underhållsfond

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

100 år

Markanläggningar

20 år

RF 8 143
RF. Lm

Belopp i kr om inget annat anges.

	2009-12-31	2008-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	3 756 516	3 354 060
Hyror, p-platser	187 700	195 400
	<u>3 944 216</u>	<u>3 549 460</u>
Not 2 Reparationer		
Gemensamma utrymmen	6 370	0
Installationer	88 515	5 631
Huskropp	3 381	1 469
Garage och parkeringsplatser	453	0
	<u>98 719</u>	<u>7 100</u>
Not 3 Underhåll		
Gemensamma utrymmen	622	0
Installationer	117 696	60 933
Huskroppar	6 326	8 446
Gårdar och grönanläggningar	2 334	6 425
	<u>126 978</u>	<u>75 804</u>
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	40 286	39 881
Arvode förvaltning	53 124	54 252
Kabel-TV	80 268	75 804
Revisionsarvode, externt	13 250	17 750
Möteskostnader	698	5 600
Övriga förvaltningskostnader	0	250
Fastighetsskötsel	254 902	248 673
Obligatoriska besiktningar	21 956	28 050
Förbrukningsmateriel	0	2 119
Vatten	69 607	61 402
El	94 363	89 243
Uppvärmning	457 540	425 763
Sophantering	57 037	48 558
	<u>1 143 031</u>	<u>1 097 345</u>
Not 5 Övriga kostnader		
Kontorsmateriel	575	3 366
Telefon och porto	11 917	11 101
Tidskrifter och facklitteratur	0	3 199
Medlems- och föreningsavgifter	278	0
Serviceavgifter	1 965	0
Konsultarvoden	58 103	0
Bankkostnader	2 296	2 566
Övriga externa kostnader	1 927	3 155
	<u>77 061</u>	<u>23 387</u>
Not 6 Avskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader	1 207 306	1 206 300
Markanläggningar	7 350	7 350
	<u>1 214 656</u>	<u>1 213 650</u>

Handwritten signatures and initials:
Bj, MB, R. Linc

	2009-12-31	2008-12-31
Not 7 Ränteintäkter		
Ränteintäkter bank	21 044	97 197
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	25	0
Realisationsresultat vid försäljningar	0	- 4 000
	<u>21 069</u>	<u>93 197</u>
Not 8 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	120 630 000	120 630 000
Mark	19 294 410	19 294 410
Markanläggning	147 000	147 000
Summa anskaffningsvärden	<u>140 071 410</u>	<u>140 071 410</u>
Accumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 350 550	-3 144 250
Markanläggningar	- 29 400	- 22 050
	<u>-4 379 950</u>	<u>-3 166 300</u>
Årets avskrivning byggnader	-1 207 306	-1 206 300
Årets avskrivning markanläggningar	- 7 350	- 7 350
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-5 594 606</u>	<u>-4 379 950</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>134 476 804</u>	<u>135 691 460</u>
Varav		
Byggnader	115 072 144	116 279 450
Mark	19 294 410	19 294 410
Markanläggningar	110 250	117 600
Taxeringsvärden		
bostäder	63 800 000	63 800 000
lokaler	347 000	347 000
Totalt taxeringsvärde	<u>64 147 000</u>	<u>64 147 000</u>
varav byggnader	<u>52 347 000</u>	<u>52 347 000</u>
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalt förvaltningsarvode	21 242	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	20 067	0
Övriga förutbetalda kostnader	2 475	8 005
Upplupna ränteintäkter	14 025	0
Upplupna räntebidrag	17 806	24 387
Fastighetsförsäkring	20 226	20 060
	<u>95 841</u>	<u>52 452</u>
Not 10 Likviditetsplacering		
Bunden placering via Handelsbanken	2 500 000	0

RAJ sf MB
BT. den

2009-12-31 2008-12-31

Not 11 Värdepapper

Handelsbanken 727A

306 000	306 000
306 000	306 000

Not 12 Kassa och bank

Bankmedel
Avräkning med Swedbank

809 840	3 141 753
184 879	0
994 719	3 141 753

Not 13 Eget kapital

Bundet

Bundet

Fritt

Insatser och uppl.

avgift

Underhålls fond

Årets resultat

Vid årets början

85 593 000	435 749	- 891 955
------------	---------	-----------

Disposition enl årsstämmobeslut

891 955

Avsättning till underhållsfond

157 100

Årets resultat

- 292 425

Vid årets slut

85 593 000	592 849	- 292 425
------------	---------	-----------

Not 14 Fastighetslån

Fastighetslån
Avgår nästa års amortering

53 956 000	54 172 000
------------	------------

- 216 000	- 216 000
-----------	-----------

Skuld vid årets slut

53 740 000	53 956 000
------------	------------

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,29%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	1,47	2010-02-22	18 900 000			18 900 000
STADSHYPOTEK	3,71	2010-01-30	20 772 000		- 216 000	20 556 000
STADSHYPOTEK	4,36	2016-12-01	14 500 000			14 500 000
			54 172 000		- 216 000	53 956 000

RBH
lin

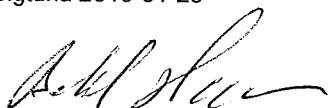
2009-12-31

2008-12-31

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	143 231	190 276
Upplupna elkostnader	10 805	9 515
Upplupna värmekostnader	57 786	55 279
Upplupna revisionsarvoden	15 000	16 500
Övriga upplupna kostnader	6 250	0
Förutbetalda hyror och avgifter	31 418	323 206
	264 490	594 776

Sigtuna 2010-01-28



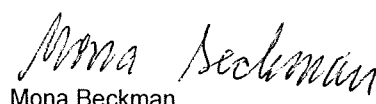
Bertil Hansson



Lennart Lindmark



Bror Fläckerud



Mona Beckman



Rune Borg

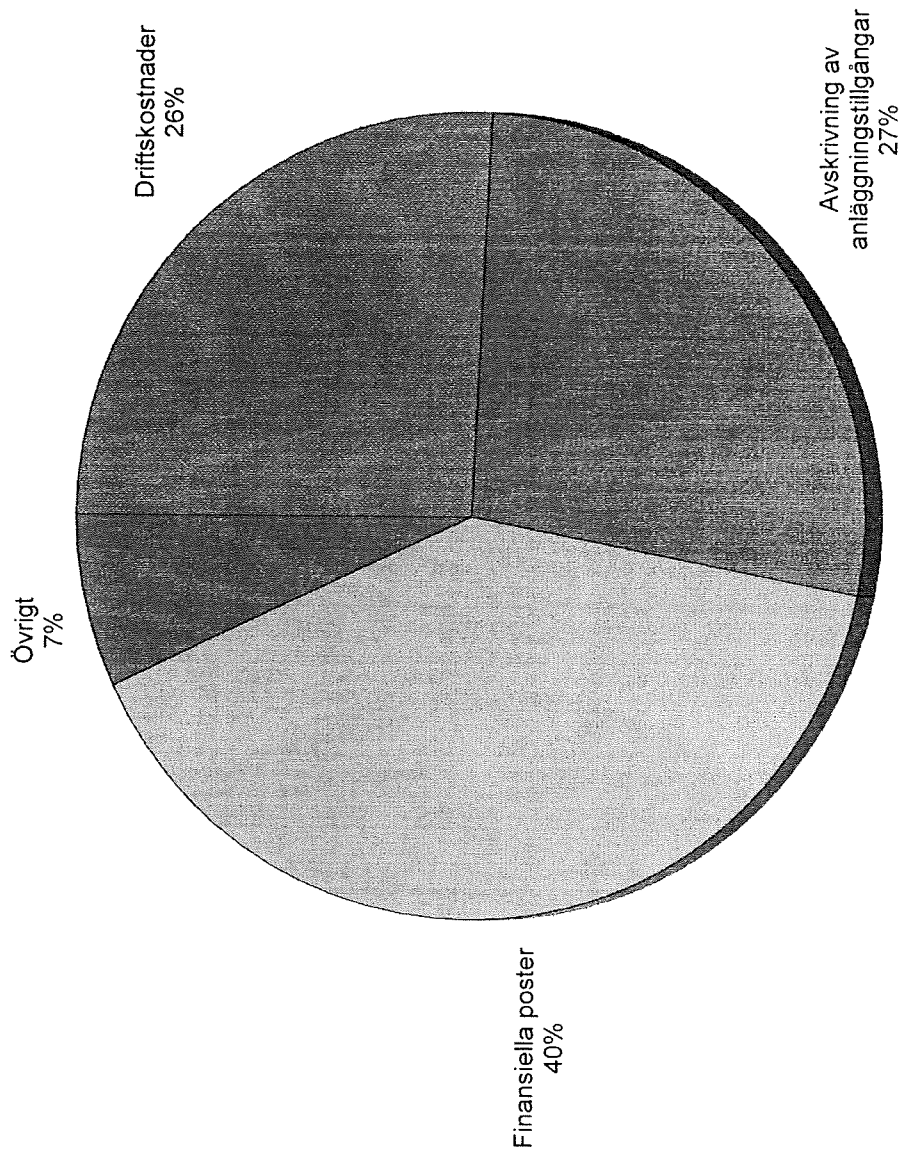
Min revisionsberättelse har lämnats den 23/2-2010



Helene Blom

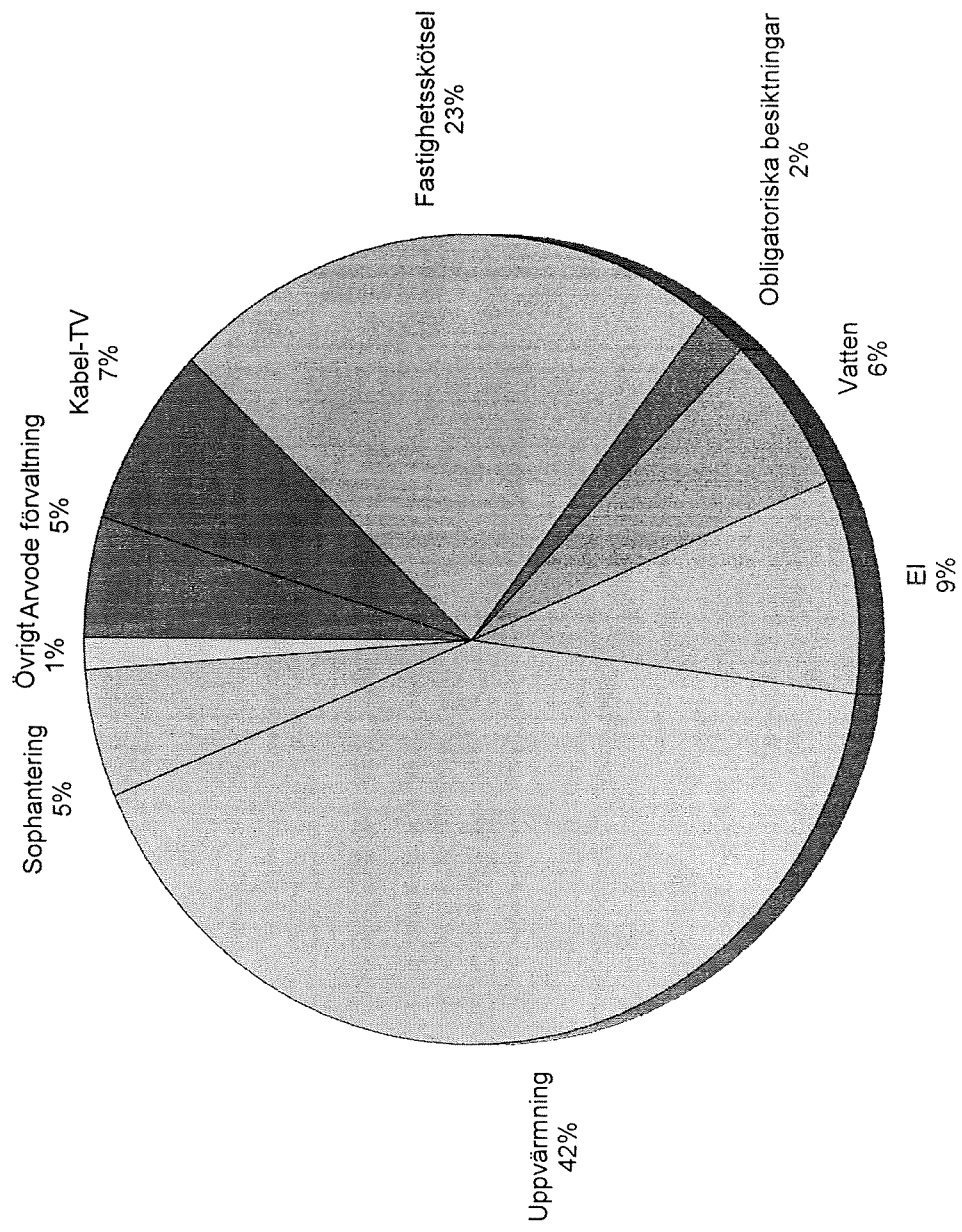


Kostnadsfördelning



Handwritten signature and initials.

Driftkostnadsfördelning

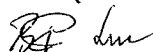


Handwritten signature and initials
BR. luv

Kostnadsöversikt och Budget för Brf. Hälleberget

Kostnadsslag	2009	2010	2008
Räntor	1.828.240	1.400. 000	1.986 000
Räntebidrag	(221.760)	(110 000)	(335.464)
Avskrivningar	1.213.650	1.213 650	1.213 650
El	90.000	190 000	120 000
Tv	78.000	85 000	77 000
Värme	440.000	350 000	483 000
Sopor	50.000	62 000	57 000
Yttre skötsel	250.000	262 000	260 000
Administration	100.000	120 000	90 000
Försäkring	42.000	42 000	39 000
Div. Kostnader	140.000	80 000	100.000
Vatten	(94 000)	95 000	(89 000)
Tax. Värde	64.5 milj	64.5 milj	64.5 milj
Summa:	4.231 890	3.899 650	4.425 650
Intäkter:	3.954.480	3.940 000	3.557 280
Resultat:	- 281 364	40 350	- 868 370

Sigtuna den 10-02-01



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HÄLLEBERGET I SIGTUNA

Org.nr 769605-1080

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Hälleberget i Sigtuna för år 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskaphandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

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

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

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

Stockholm den 23 februari 2010

Helene Blom

Auktoriserad revisor