
Årsredovisning

Brf Hälleberget
1/1 2012 - 31/12 2012
Org nr 769605-1080

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt

av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	7

Handwritten signature and initials
MB Sj

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för Brf Hälleberget får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-
31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Bertil Hansson	Ordförande	Utsedd av
Kjell Westman	Avgått	Stämman
Lennart Lindmark	Ledamot	Stämman
Mona Beckman	Ledamot	Stämman
Rune Borg	Ledamot	Stämman

Styrelsesuppleanter

Lillemor Skjöldebrand	Stämman
Rigmor Nilsson	Stämman

Ordinarie revisor

KPMG AB	Auktoriserat revisionsbolag	Stämman
---------	-----------------------------	---------

Valberedning

Bror Fläckerud och Douglas Boström	Stämman
------------------------------------	---------

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

2 rok	3 rok	4 rok
15	33	11

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	30	43

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

[Handwritten signatures and initials]

Årets taxeringsvärde	67 790 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	67 790 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg-Hansa.
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

Förvaltning

Riksbyggens kontor i Uppsala har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 109 994 kr och planerat underhåll för 49 125 kr.
Underhållskostnaderna specificeras i not 4 och 5 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 bergvärme och använder fjärrvärme som back up, som är miljövänligt uppvärmningssätt.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 10 maj 2012. Styrelsen har hållit 8 protokollförda sammanträden. Samt ett allmänt informationsmöte.

Antal medlemmar: 76 st (2012-12-31)

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)	2012	2011	2010	2009	2008
Rörelsens intäkter	4 097	4 126	3 981	3 946	3 552
Årets resultat	- 252	- 176	18	- 292	- 892
Soliditet %	60%	61%	61%	61%	61%
Likviditet %	318%	298%	251%	658%	388%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	778	779	756	756	675
Lån, kr / kvm	10 618	10 618	10 628	10 665	10 708

Handwritten notes:
RBY
Först MB Stj.

Arsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2012 då avgifterna sänkning med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för kommande verksamhetsår har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 3% från och med 1 januari 2013. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 778 kr/kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Sweax	Teknisk förvaltning
Kone	Hissar
Telia	Kabeltv
Vattenfall	Nätleverantör
Tälje Energi	El leverantör
Karby VVS	Värmepumps serviceavtal
Fortum	Fjärrvärme leverantör

Övrig verksamhet / Medlemsarrangemang

1. Fönstren i Pojkarnas Hus har reparerats och målats
2. OVK besiktning är genomförd med godkänt resultat, vissa smärre reparationer på fläktarna har utförts
3. Undercentralen för VVS har delvis reparerats och byggts om för att bättre anpassats till bergvärmen. Kompressorn i en värmepump har bytts (garanti jobb)
4. Radioantenn har monterats för betjäning av FM radio
5. De flesta rabatter har tillförts barkmull och kompostjord
6. Balkongtak i hus 4 har tätats
7. Hällebergets hemsida har blivit klar och är i funktion
8. Efter anmälan från medlem i föreningen till Miljö och hälsvårdskontoret i Sigtuna kommun fick vi åläggande att mäta varm och kallvattentemperaturerna. Ärendet är ej avslutat.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 226 842
Årets resultat	-252 261
Summa underskott	-2 479 103

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Ianspråktagande av underhållsfonden	41 925
Avsättning till underhållsfond	-157 100
Att balansera i ny räkning	-2 322 003

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

Handwritten signature and initials in blue ink.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	4 093 259	4 099 562
Hyresbortfall	2	- 42 750	- 43 200
Övriga förvaltningsintäkter	3	46 874	69 156
		<u>4 097 383</u>	<u>4 125 518</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 109 994	- 262 885
Planerat underhåll	5	- 49 125	- 40 000
Fastighetsavgift/skatt		- 44 168	- 42 309
Driftskostnader	6	-1 165 912	-1 164 518
Övriga kostnader	7	- 28 297	- 28 573
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 714 250	- 714 250
		<u>-2 253 081</u>	<u>-2 353 385</u>
Rörelseresultat		1 844 302	1 772 133
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	10	47 494	35 151
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		- 420	75 146
Räntekostnader och liknande poster	11	-2 143 637	-2 103 637
		<u>-2 096 563</u>	<u>-1 993 340</u>
Resultat efter finansiella poster		- 252 261	- 221 207
Skatt pga ändrad taxering		0	45 546
Årets resultat		- 252 261	- 175 661

Handwritten signature and date: 2012-12-31

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	134 455 614	135 169 864
Summa anläggningstillgångar		134 455 614	135 169 864
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		6 177	0
Kundfordringar		5 063	0
Övriga fordringar	13	35 061	10 973
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	92 381	73 344
		138 682	84 317
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	15	3 000 000	2 300 000
Kassa och bank			
Bankmedel		269 607	207 380
Avräkning med Swedbank		508 488	755 179
		778 095	962 560
Summa omsättningstillgångar		3 916 777	3 346 877
SUMMA TILLGÅNGAR		138 372 391	138 516 741

RB
MB Sg

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Insatser		65 034 000	65 034 000
Upplåtelseavgifter		20 559 000	20 559 000
Underhållsfond		517 824	400 724
		<u>86 110 824</u>	<u>85 993 724</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 226 842	-1 934 081
Årets resultat		-252 261	-175 661
		<u>-2 479 103</u>	<u>-2 109 742</u>
Summa eget kapital		83 631 721	83 883 982
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	17	53 509 600	53 509 600
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		205 200	205 200
Leverantörsskulder		167 929	204 537
Skatteskulder		4 890	4 194
Övriga kortfristiga skulder	18	94 462	50
Upplupna styrelsearvoden		100 000	100 851
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	658 589	608 327
		<u>1 231 070</u>	<u>1 123 159</u>
Summa skulder		54 740 670	54 632 759
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		138 372 391	138 516 741
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		55 000 000	55 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent.

"Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

1 365 kr per lägenhet eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten,

6 825 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten,

samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll.

Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

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.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

1/2017
2017-08-14
2017-08-14

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år
Byggnader	Rak	0,50%
Standardförbättringar	Rak	20 år

Belopp i kr om inget annat anges.

2012-12-31 2011-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	3 863 409	3 869 162
Hyror, garage	159 750	162 000
Hyror, p-platser	70 100	68 400
	<u>4 093 259</u>	<u>4 099 562</u>

Not 2 Hyresbortfall

Hyresbortfall, garage	- 5 850	- 8 550
Hyresbortfall, p-platser	- 36 900	- 34 650
	<u>- 42 750</u>	<u>- 43 200</u>

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Lokalhyra	30 000	65 000
Övriga ersättningar	12 911	4 156
Fakturerade kostnader	3 963	0
	<u>46 874</u>	<u>69 156</u>

Not 4 Reparationer

Bostäder	0	66 115
Tvättstugor	4 589	488
Gemensamma utrymmen	0	2 462
Installationer	60 089	30 199
Vatten/Avlopp	0	71 695
Värme	10 700	51 728
Ventilation	31 018	22 350
Hissar	1 813	6 704
Huskropp	0	5 754
Gårdar och grönanläggningar	1 785	5 390
	<u>109 994</u>	<u>262 885</u>

A

2012-12-31 2011-12-31

Not 5 Planerat underhåll

Värme	49 125	40 000
	49 125	40 000

Not 6 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	44 732	46 758
Arvode förvaltning	63 642	59 124
Kabel-TV	25 089	85 596
IT-kostnader	135 100	0
Juridiska kostnader	400	0
Revisionsarvode, externt	10 375	13 750
Fastighetsskötsel	271 002	265 198
Sotning	0	40 000
Obligatoriska besiktningar	63 917	26 072
Övriga utgifter, köpta tjänster	2 094	0
Snöröjning	0	- 8 435
Förbrukningsmateriel	14 674	10 219
Vatten	71 919	79 588
El	322 596	300 728
Fjärrvärme Fortum	81 502	193 261
Sophantering	50 902	51 409
Advokatkostnader	7 969	1 250
	1 165 912	1 164 518

Not 7 Övriga kostnader

Kontorsmateriel	2 702	1 110
Telefon och porto	12 323	14 502
Medlems- och föreningsavgifter	4 971	4 971
Köpta tjänster	8 131	7 688
Bankkostnader	120	132
Övriga externa kostnader	50	170
	28 297	28 573

Handwritten signature and initials

2012-12-31 2011-12-31

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare	9 000	0
Styrelsearvode	99 998	100 000
Summa	108 998	100 000
Sociala kostnader	32 337	851
	141 335	100 851

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader	603 150	603 150
Markanläggningar	7 350	7 350
Standardförbättringar	103 750	103 750
	714 250	714 250

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter bank	2 347	4 848
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 288	1 004
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	43 728	28 842
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	0	27
Övriga ränteintäkter	131	430
	47 494	35 151

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	2 143 488	2 103 243
Övriga räntekostnader	149	394
	2 143 637	2 103 637

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början		
Byggnader	120 630 000	120 630 000
Mark	19 294 410	19 294 410
Standardförbättringar	2 075 000	2 075 000
Markanläggning	147 000	147 000
Summa anskaffningsvärden	142 146 410	142 146 410

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-6 764 156	-6 161 007
Standardförbättringar	- 160 940	- 57 190
Markanläggningar	- 51 450	- 44 100
	-6 976 546	-6 262 297
Årets avskrivning byggnader	- 603 150	- 603 149
Årets avskrivning standardförbättringar	- 103 750	- 103 750
Årets avskrivning markanläggningar	- 7 350	- 7 350
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 690 796	-6 976 546
Restvärde enligt plan vid årets slut	134 455 614	135 169 864

Varav

Byggnader	113 262 694	113 865 844
Mark	19 294 410	19 294 410
Standardförbättringar	1 810 310	1 914 060
Markanläggningar	88 200	95 550

Handwritten signature and initials

2012-12-31 2011-12-31

Taxeringsvärden

bostäder	67 400 000	67 400 000
lokaler	390 000	390 000
Totalt taxeringsvärde	67 790 000	67 790 000
varav byggnader	49 390 000	49 390 000

Not 13 Övriga fordringar

Skattekonto	35 061	468
Andra kortfristiga fordringar	0	10 505
	35 061	10 973

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalt förvaltningsarvode	13 801	13 531
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	21 712
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	44 685	0
Övriga upplupna kostnader	3 076	3 081
Upplupna ränteintäkter	8 068	5 492
Upplupna räntebidrag	0	7 547
Förutbetalda försäkringspremier	22 751	21 981
	92 381	73 344

Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	3 000 000	2 300 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	2 000 000	2,25	2013-01-17
90 dagar	1 000 000	2,45	2013-01-02

Not 16 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Resultat
Vid årets början	85 593 000	400 724	-1 934 081	- 175 661
Disposition enl årsstämmobeslut			- 175 661	175 661
Avsättning till underhållsfond		157 100	- 157 100	
Uttag ur underhållsfond		- 40 000	40 000	
Årets resultat				- 252 261
Vid årets slut	85 593 000	517 824	-2 226 842	- 252 261

Not 17 Fastighetslån

Fastighetslån	53 714 800	53 714 800
Avgår nästa års amortering	- 205 200	- 205 200
Skuld vid årets slut	53 509 600	53 509 600

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	3,82%	2013-01-30	20 314 800			20 314 800
STADSHYPOTEK	3,89%	2013-03-01	18 900 000			18 900 000
STADSHYPOTEK	4,36%	2016-12-01	14 500 000			14 500 000
			53 714 800			53 714 800

Handwritten signature and date: 17/12/12

2012-12-31 2011-12-31

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

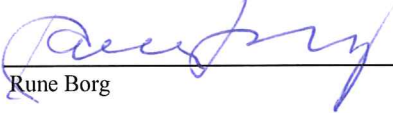
Deposition från medlem	60 000	0
Skuld sociala avgifter och skatter	34 462	0
Avräkning HUS	0	50
	<u>94 462</u>	<u>50</u>

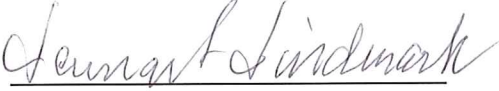
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	31 420	0
Upplupna räntekostnader	197 286	197 284
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	4 188	0
Upplupna elkostnader	38 359	35 550
Upplupna värmekostnader	26 472	18 909
Upplupna revisionsarvoden	13 000	14 375
Förutbetalda hyror och avgifter	<u>347 864</u>	<u>342 209</u>
	658 589	608 327

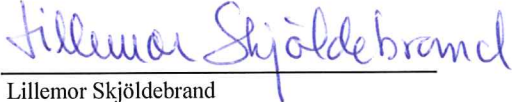
Uppsala 2013-02-21


Bertil Hansson


Rune Borg

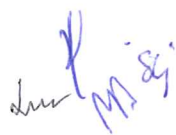

Lennart Lindmark


Mona Beckman


Lillemor Skjöldebrand

Min revisionsberättelse har lämnats den 20/3 2013


Mattias Eklöf
Godkänd revisor
KPMG AB



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hälleberget, org. nr 769605-1080

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hälleberget för år 2012.

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.

Revisorns 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 Brf Hällebergets finansiella ställning per den 31 december 2012 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2011 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 2 maj 2012 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Hälleberget för år 2012.

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 Bostadsrättslagen.

Revisorns 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 Bostadsrättslagen.

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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

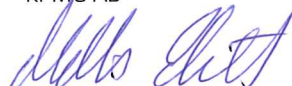
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

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

Uppsala den 20 mars 2013

KPMG AB

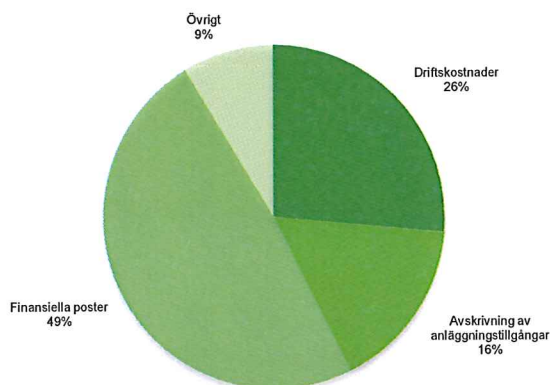


Mattias Eklöf

Godkänd revisor

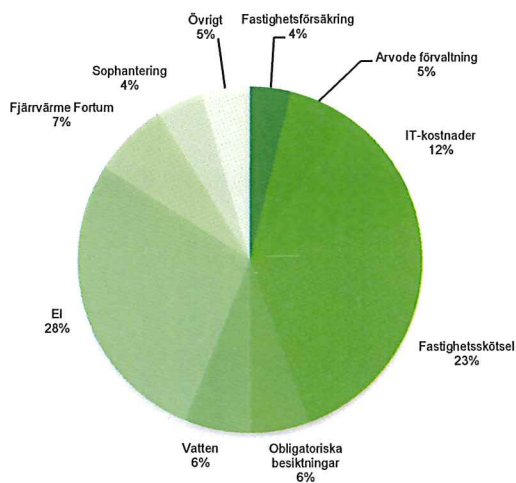
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2012	2011
Reparationer	109 994	262 885
Planerat underhåll	49 125	40 000
Fastighetsavgift/skatt	44 168	42 309
Driftskostnader	1 165 912	1 164 518
Övriga kostnader	28 297	28 573
Personalkostnader	141 335	100 851
Avskrivning av anläggningstillgångar	714 250	714 250
Finansiella poster	2 144 057	2 103 637
Skatt pga ändrad taxering	0	- 45 546
Summa kostnader	4 397 138	4 411 476



Handwritten signature and initials in blue ink.

Driftskostnadsfördelning	2012	2011
Fastighetsförsäkring	44 732	46 758
Arvode förvaltning	63 642	59 124
Kabel-TV	25 089	85 596
IT-kostnader	135 100	0
Juridiska kostnader	400	0
Revisionsarvode, externt	10 375	13 750
Fastighetsskötsel	271 002	265 198
Sotning	0	40 000
Obligatoriska besiktningar	63 917	26 072
Övriga utgifter, köpta tjänster	2 094	0
Snöröjning	0	- 8 435
Förbrukningsmateriel	14 674	10 219
Vatten	71 919	79 588
El	322 596	300 728
Fjärrvärme Fortum	81 502	193 261
Sophantering	50 902	51 409
Summa driftskostnader	1 165 912	1 164 518



RB
dun 17.8.12

Nyckeltalsanalys för driftskostnader

2012

2011

BOA (kvm):

4969

4969

Kr / kvm

Kr / kvm

Fastighetsförsäkring	9	9
Arvode förvaltning	13	12
Kabel-TV	5	17
IT-kostnader	27	0
Revisionsarvode, externt	2	3
Fastighetsskötsel	55	53
Sotning	0	8
Obligatoriska besiktningar	13	5
Snöröjning	0	-2
Förbrukningsmateriel	3	2
Vatten	14	16
El	65	61
Fjärrvärme Fortum	16	39
Sophantering	10	10
Advokatkostnader	2	0
Summa driftskostnader	235	234

DB
dun 15/10/11

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultat-räkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägg fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att

folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter. Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid

Ans
MS

medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvaras av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna.

Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

han M Sj.

BRF HÄLLEBERGET

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för BRF HÄLLEBERGET i
samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostads-
rättsföreningar och fastighetsbolag med
ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning,
fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både
långivare och köpare bra möjligheter att
bedöma föreningens ekonomi. Spara därför
alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se

