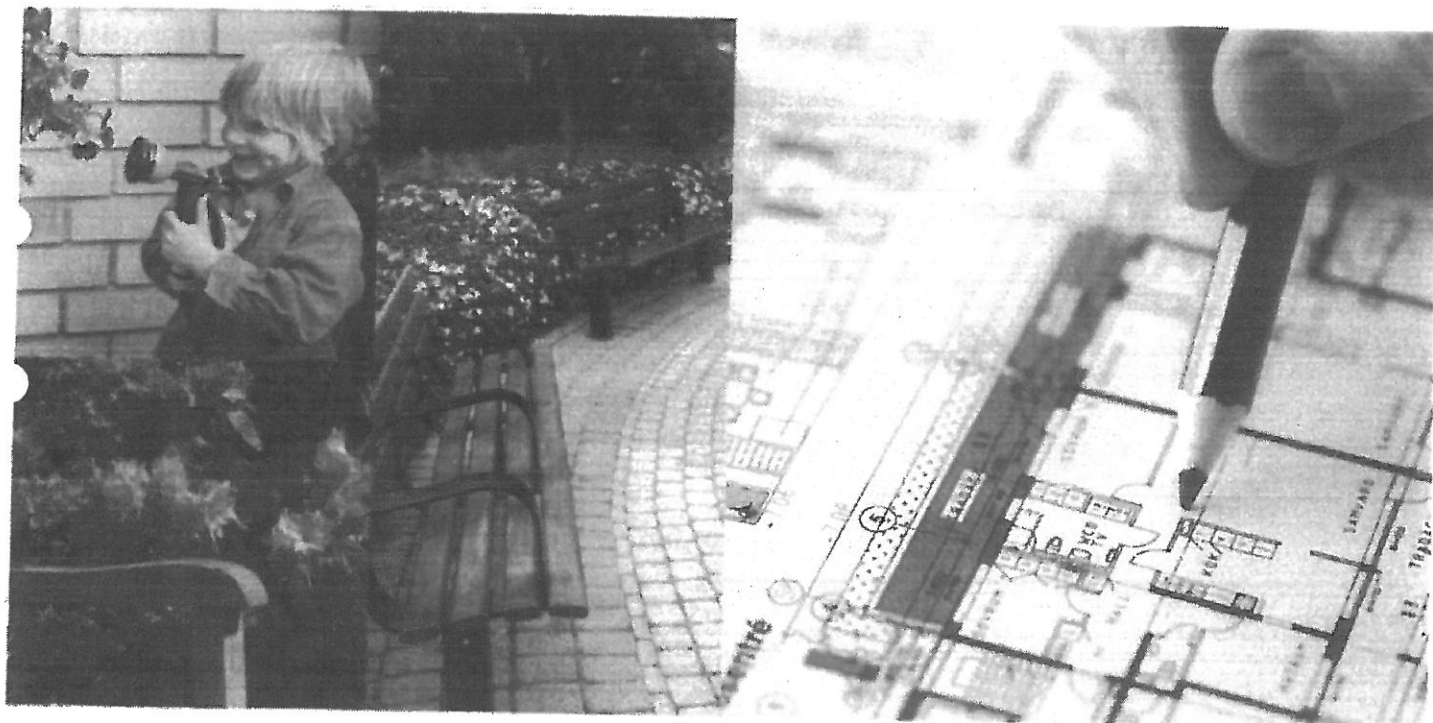




Brf Hälleberget
Org nr 769605-1080
Årsredovisning
1/1 2011 - 31/12 2011

*Spara din årsredovisning. Du kan behöva den
vid försäljning och i kontakt med 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 allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift. 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.

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
<i>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</i>	7
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Hälleberget får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

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

Styrelsesuppleanter

Lillemor Skjöldebrand		Stämman
Rigmor Nilsson		Stämman

Ordinarie revisor

Helene Blom	Auktoriserad revisor	Stämman
-------------	----------------------	---------

Revisorssuppleant

Curt Johansson	Auktoriserad revisor	Stämman
----------------	----------------------	---------

Valberedning

Eva Norrman 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

Föreningen äger fastigheten Sigtuna 2:125 i Sigtuna kommun med därpå uppförda 4 st byggnader med 59 lägenheter och 1 gemensamhetslokal. Byggnaderna är uppförda 2004. Fastighetens adress är Manfred Björkquists Allé och Olov Hartmans väg i Sigtuna.

Lägenhetsfördelning:

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

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg-Hansa.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

Förvaltning/organisationsanslutning

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 262 885 kr och planerat underhåll för 40 000 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 29 mars 2011 Styrelsen har hållit 8 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)

	2011	2010	2009	2008	2007
Rörelsens intäkter	4 126	3 981	3 946	3 552	3 691
Årets resultat	- 176	18	- 292	- 892	- 357
Soliditet %	61%	61%	61%	61%	61%
Likviditet %	298%	251%	658%	388%	480%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	779	756	756	675	675
Lån, kr / kvm	10 618	10 628	10 665	10 708	10 945

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2011 då avgifterna höjdes med 6%, därefter gjordes en avgiftssänkning 1 januari 2012 med 3%. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 779 kr kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riflex	Teknisk förvaltning
Otis	Hissar
Com Hem	Kabel-TV
Vattenfall	Nätleverantör
Tälje Energi	El leverantör
Karby VVS	Värmepumps serviceavtal
Fortum	Fjärrvärme leverantör

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 934 081
Årets resultat	-175 661
Summa underskott	-2 109 742

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Anspråktagande av underhållsfonden	40 000
Avsättning till underhållsfond	-157 100
Att balansera i ny räkning	-2 226 842

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-01-01 2011-12-31</i>	<i>2010-01-01 2010-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	4 099 562	3 986 967
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 43 200	- 37 350
Övriga förvaltningsintäkter	3	69 156	31 329
		<u>4 125 518</u>	<u>3 980 946</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 262 885	- 206 416
Planerat underhåll	5	- 40 000	- 466 325
Fastighetsavgift/skatt		- 42 309	- 41 572
Driftskostnader	6	-1 164 518	-1 239 557
Övriga kostnader	7	- 28 573	- 153 771
Personalkostnader	8	- 100 851	- 625
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 714 250	- 667 690
		<u>-2 353 385</u>	<u>-2 775 956</u>
Rörelseresultat		1 772 132	1 204 990
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	10	35 151	603
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		75 146	131 949
Räntekostnader och liknande poster	11	-2 103 636	-1 319 512
		<u>-1 993 339</u>	<u>-1 186 960</u>
Resultat efter finansiella poster		- 221 207	18 030
Inkomstskatt		<u>45 546</u>	<u>358</u>
Årets resultat		<u>- 175 661</u>	<u>18 388</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	135 169 864	135 884 114
Summa anläggningstillgångar		135 169 864	135 884 114
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	13	10 973	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	73 344	97 103
		84 317	97 103
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	15	2 300 000	0
Kassa och bank			
Bankmedel		207 380	2 202 652
Avräkning med Swedbank		755 179	671 189
		962 560	2 873 842
Summa omsättningstillgångar		3 346 876	2 970 945
SUMMA TILLGÅNGAR		138 516 740	138 855 059

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		65 034 000	65 034 000
Upplåtelseavgifter		20 559 000	20 559 000
Underhållsfond		400 724	709 949
		<u>85 993 724</u>	<u>86 302 949</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 934 081	-2 261 695
Årets resultat		- 175 661	18 388
		<u>-2 109 742</u>	<u>-2 243 306</u>
Summa eget kapital		83 883 982	84 059 643
 Långfristiga skulder			
Fastighetslån	17	53 509 600	53 612 200
 Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		205 200	153 900
Leverantörsskulder		204 537	431 043
Skatteskulder		4 194	17 316
Upplupna styrelsearvoden		100 851	0
Övriga kortfristiga skulder	18	50	52 683
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	608 327	528 274
		<u>1 123 159</u>	<u>1 183 216</u>
Summa skulder		54 632 759	54 795 416
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		138 516 740	138 855 059
 Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		55 000 000	55 000 000
 Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

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

Intäktssredovisning 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.

Därutöver erlägger föreningen en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av 1 302 (1 277) kr per lägenhet (alt. 6 512 (6 387) kr per småhus eller 0,75 %) eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler. Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

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 efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Kompletteras med typen av avskrivningsplan (ÅRL 4:5, BFNAR2001:13) som tillämpas för fastigheten samt slutår.

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år/%
Byggnader	Rak	0,5%
Standardförbättringar	Rak	20 år
Inventarier	Rak	20 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

	2011-12-31	2010-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	3 869 162	3 756 467
Hyrer, carport	162 000	162 000
Hyrer, p-platser	68 400	68 500
	<u>4 099 562</u>	<u>3 986 967</u>
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, carport	- 8 550	- 9 000
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 34 650	- 28 350
	<u>- 43 200</u>	<u>- 37 350</u>
Not 3 Övriga förvaltningsintäkter		
Lokalhyra	65 000	30 000
Övriga ersättningar	4 156	1 329
	<u>69 156</u>	<u>31 329</u>
Not 4 Reparationer		
Bostäder	66 115	0
Tvättstugor	488	0
Gemensamma utrymmen	2 462	3 735
Installationer	30 199	113 017
Vatten/Avlopp	71 695	0
Värme	51 728	0
Ventilation	22 350	0
Hissar	6 704	0
Huskropp	5 754	74 749
Gårdar och grönanläggningar	5 390	14 915
	<u>262 885</u>	<u>206 416</u>
Not 5 Planerat underhåll		
Lokaler, gemensamma utrymmen	0	123 200
Installationer	0	324 375
Värme	40 000	0
Gårdar och grönanläggningar	0	18 750
	<u>40 000</u>	<u>466 325</u>

2011-12-31 2010-12-31

Not 6 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	46 758	37 924
Arvode förvaltning	59 124	53 045
Kabel-TV	85 596	80 940
Revisionsarvode, externt	13 750	12 500
Möteskostnader	0	508
Övriga förvaltningskostnader	0	15 840
Fastighetsskötsel	265 198	262 802
Trädgårdsskötsel	0	19 659
Sotning	40 000	0
Obligatoriska besiktningar	26 072	21 381
Snöröjning	- 8 435	29 379
Förbrukningsmateriel	10 219	575
Vatten	79 588	73 275
El	300 728	205 870
Uppvärmning	193 261	374 584
Sophantering	51 409	51 275
Advokatkostnader	1 250	0
	<u>1 164 518</u>	<u>1 239 557</u>

Not 7 Övriga kostnader

Kreditupplysningar	0	750
Kontorsmateriel	1 110	2 946
Telefon och porto	14 502	11 696
Medlems- och föreningsavgifter	4 971	4 971
Köpta tjänster	7 688	0
Konsultarvoden	0	126 488
Bankkostnader	132	670
Övriga externa kostnader	170	6 250
	<u>28 573</u>	<u>153 771</u>

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	100 000	0
Summa	<u>100 000</u>	<u>625</u>
Sociala kostnader	851	0
	<u>100 851</u>	<u>625</u>

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader	603 150	603 150
Markanläggningar	7 350	7 350
Standardförbättringar	<u>103 750</u>	<u>57 190</u>
	<u>714 250</u>	<u>667 690</u>

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter bank	4 848	0
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 004	192
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	28 842	0
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	27	411
Övriga ränteintäkter	430	0
	<u>35 151</u>	<u>603</u>

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	2 103 243	1 316 013
Övriga räntekostnader	394	3 499
	<u>2 103 636</u>	<u>1 319 512</u>

2011-12-31 2010-12-31

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	0
Markanläggning	147 000	147 000
	142 146 410	140 071 410

Årets anskaffningar

Standardförbättringar	0	2 075 000
	0	2 075 000

Summa anskaffningsvärden

142 146 410 142 146 410

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-6 161 007	-5 557 856
Standardförbättringar	- 57 190	0
Markanläggningar	- 44 100	- 36 750
	-6 262 297	-5 594 606

Årets avskrivning byggnader

- 603 149 - 603 150

Årets avskrivning standardförbättringar

- 103 750 - 57 190

Årets avskrivning markanläggningar

- 7 350 - 7 350

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-6 976 546 -6 262 296

Restvärde enligt plan vid årets slut

135 169 864 135 884 114

Varav

Byggnader	113 865 844	114 468 994
Mark	19 294 410	19 294 410
Standardförbättringar	1 914 060	2 017 810
Markanläggningar	95 550	102 900

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

468 0

Kortfristiga fordringar hos leverantör

10 505 0

10 973 0

2011-12-31 2010-12-31

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda driftskostnader	0	21 666
Förutbetalt förvaltningsarvode	13 531	13 261
Förutbetald kabel-tv-avgift	21 712	21 111
Övriga upplupna kostnader	3 081	3 082
Upplupna ränteintäkter	5 492	0
Upplupna räntebidrag	7 547	13 206
Förutbetalda försäkringspremier	21 981	24 777
	<u>73 344</u>	<u>97 103</u>

Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	2 300 000	0
-------------------------------------	-----------	---

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	800 000	2,40	2012-01-26
90 dagar	1 500 000	2,85	2012-02-18

Not 16 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Ansamlad förlust	Fritt
	<i>Insatser</i>	<i>Underhålls-fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	85 593 000	709 949	-2 261 695	18 389
Disposition enl årsstämmobeslut			18 389	- 18 389
Avsättning till underhållsfond		157 100	- 157 100	
Uttag ur underhållsfond		- 466 325	466 325	
Årets resultat				- 175 661
Vid årets slut	85 593 000	400 724	-1 934 081	- 175 661

Not 17 Fastighetslån

Fastighetslån	53 714 800	53 766 100
Avgår nästa års amortering	- 205 200	- 153 900
Skuld vid årets slut	53 509 600	53 612 200

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,91%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	3,82	2013-01-30	20 366 100		51 300	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
			<u>53 766 100</u>		<u>51 300</u>	<u>53 714 800</u>

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Avräkning HUS	50	0
Avräkning LÅN	0	52 683
	<u>50</u>	<u>52 683</u>

2011-12-31 2010-12-31

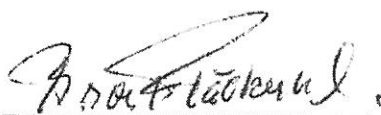
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	197 284	107 224
Upplupna elkostnader	35 550	44 697
Upplupna värmekostnader	18 909	18 108
Upplupna revisionsarvoden	14 375	15 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	3 022
Förutbetalda hyror och avgifter	342 209	340 223
	<u>608 327</u>	<u>528 274</u>

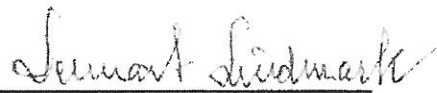
Sigtuna 2012-02



Bertil Hansson



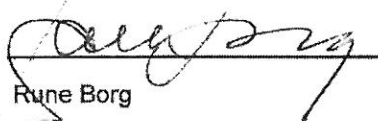
Bror Fläckerud



Lennart Lindmark



Mona Beckman



Rune Borg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2 maj 2012



Helené Blom
Auktoriserad revisor
Osborne Revision AB

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse 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 resultaträkningen) 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. Bränsletillägget 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 intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

FOLKRÖRELSE

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas 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 tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren 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.

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 driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

RÄNTEBIDRAG

Bidrag från Boverket som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för bl.a. fastighetsfinansiering.

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

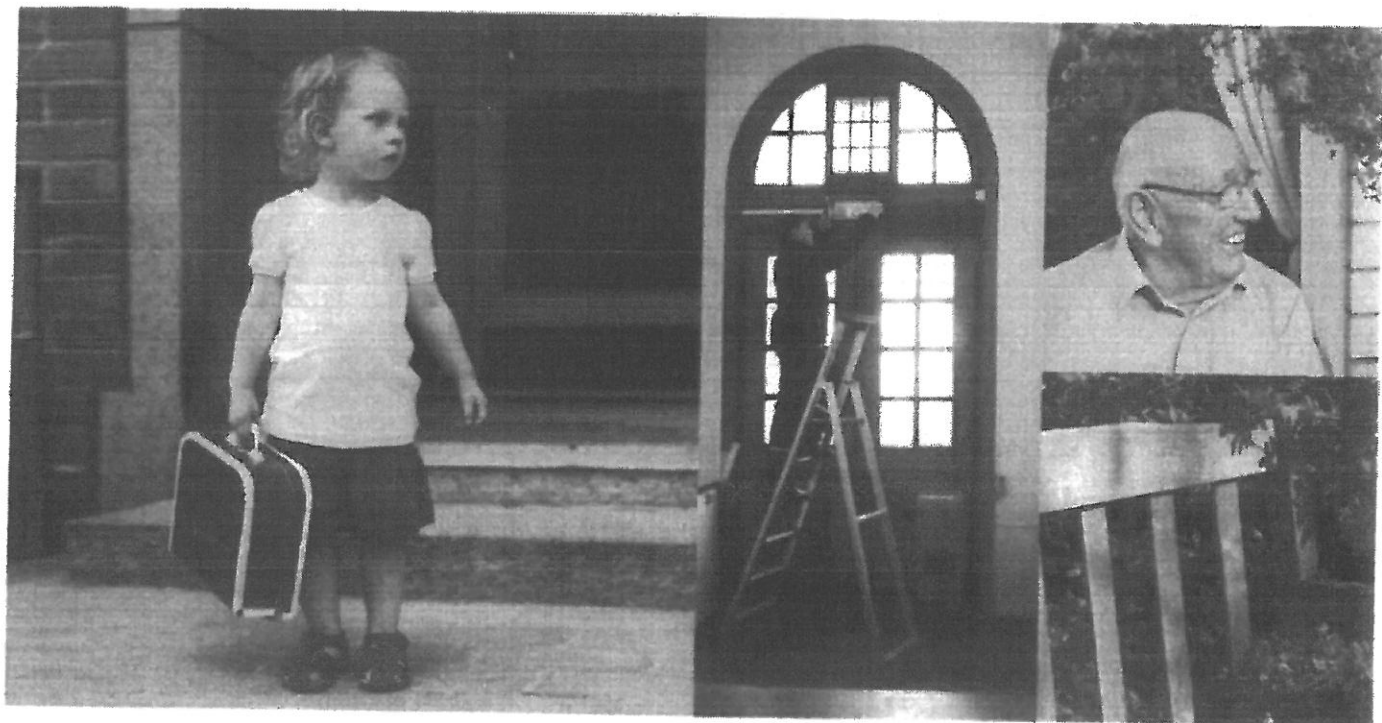
Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

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.



Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Brf Hälleberget i samarbete med Riksbyggen.

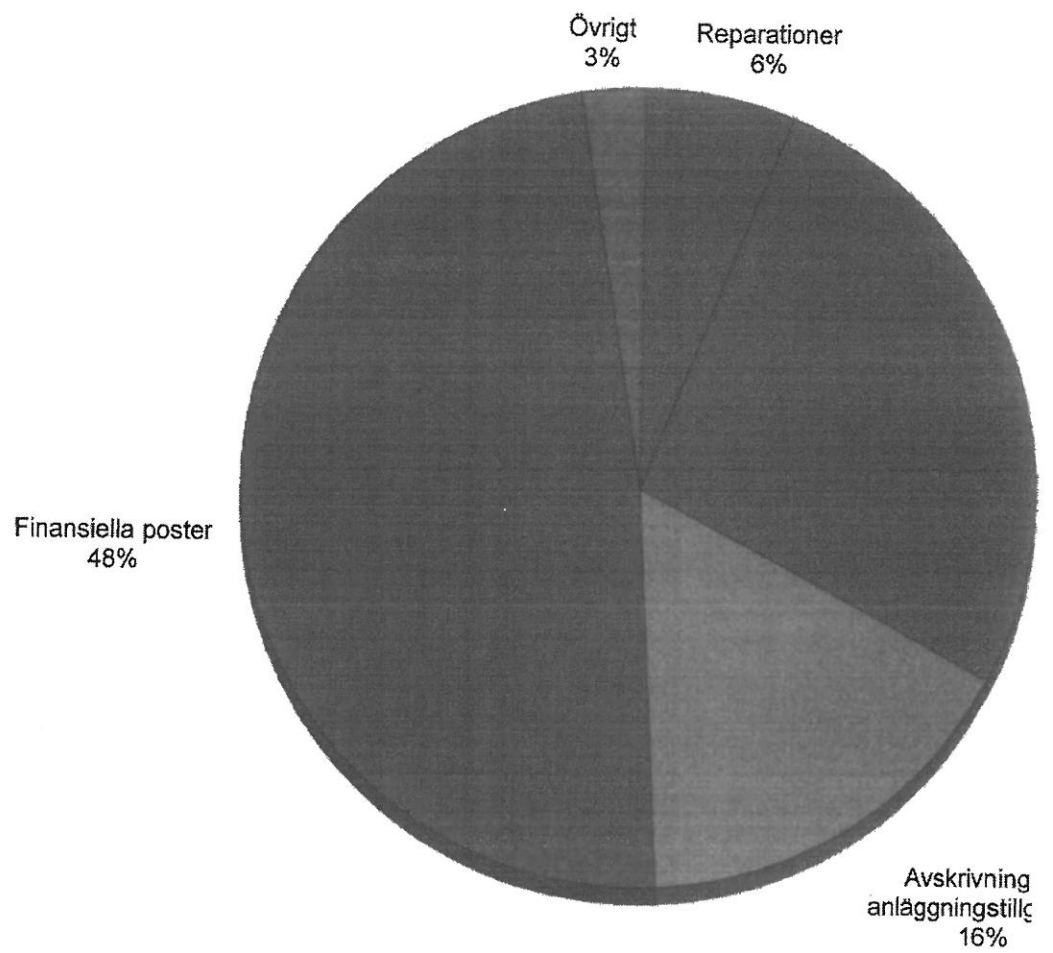
Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med fastighetsekonomi och finansiering, fastighetsdrift, fastighetsskötsel samt fastighetsutveckling.

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

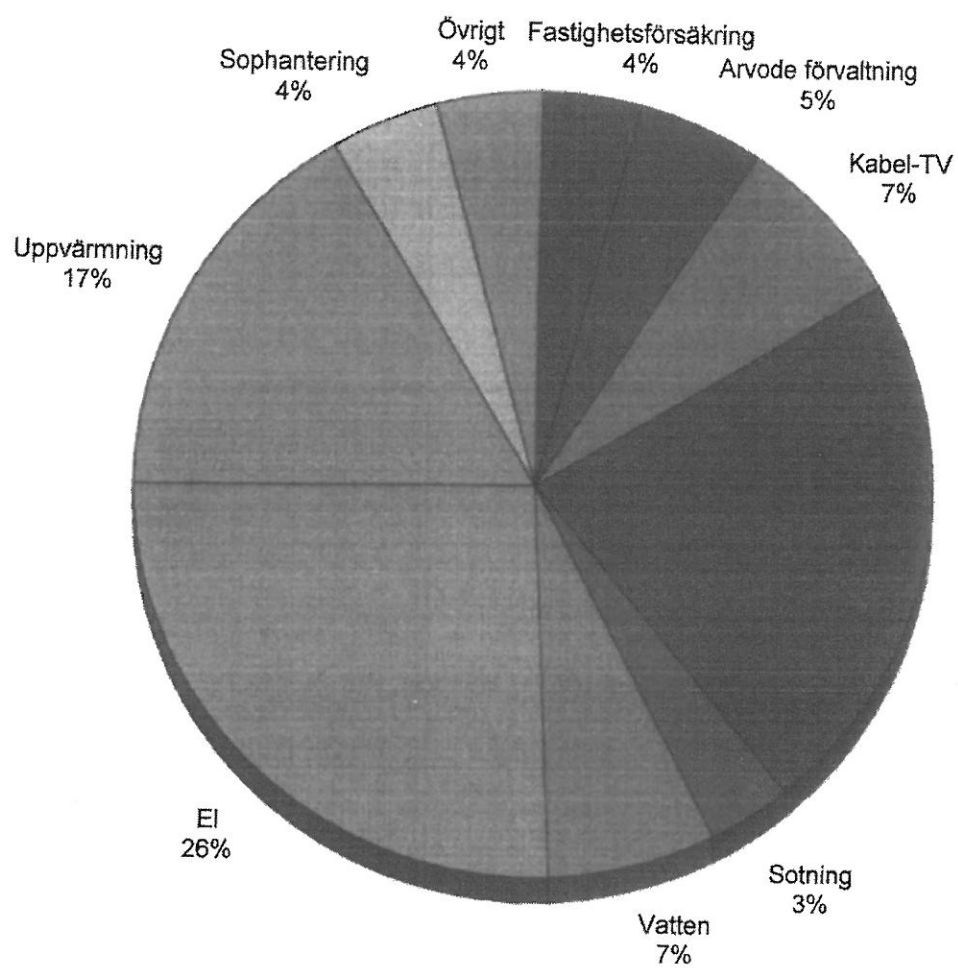
 **Riksbyggen**
Rum för hela livet

Kostnadsfördelning



7/6

Driftkostnadsfördelning



[Handwritten mark]

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hälleberget i Sigtuna
Org.nr 769605-1080

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Hälleberget i Sigtuna för räkenskapsåret 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 vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Hälleberget i Sigtuna för räkenskapsåret 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 ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

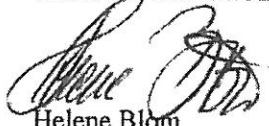
Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 2 maj 2012

Osborne Revision AB



Helene Blom
Auktoriserad revisor