
Årsredovisning

BRF HÄLLEBERGET
1/1 2013 - 31/12 2013
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 teck-

nats 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
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF HÄLLEBERGET får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		Utsedd av
Bertil Hansson	Ordförande	Stämman
Carin Baker	Ledamot	Stämman
Mona Beckman	Ledamot	Stämman
Rune Borg	Ledamot	Stämman
Claes-Magnus Edelfeldt	Ledamot	Stämman
Lage Kleiner	Ledamot	Stämman
Lillemor Skjöldebrand	Ledamot	Stämman

Styrelsesuppleant

Rigmor Nilsson	Stämman
----------------	---------

Ordinarie revisorer

KPMG AB	Godkänd revisor	Stämman
---------	-----------------	---------

Valberedning

Douglas Boström	Stämman
Bror Fäckerud	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

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

Årets taxeringsvärde	68 400 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	67 790 000 kr

M

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

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 309 625 kr och planerat underhåll för 91 060 kr.
Kostnaderna 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.
Samtliga 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 24 april 2013. Samt en extra stämma den 30 september 2013. Styrelsen har hållit 8 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 77 (2013-12-31)

Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	4 299	4 097	4 126	3 981	3 946
Årets resultat	187	- 252	- 176	18	- 292
Soliditet %	61%	60%	61%	61%	61%
Likviditet %	556%	318%	298%	251%	658%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	801	778	779	756	756
Lån, kr / kvm	10 810	10 618	10 618	10 628	10 665

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2013 med höjning på 3%.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 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	Värmepump serviceavtal
Fortum	Fjärrvärme leverantör

Övrig verksamhet

I syfte att spara el har det i trapphusen monterats LED lampor som är Rörelse och ljus styrda

Vi har rustat upp trädgården och fällt 5 st träd under året. Vi har åtgärdat skadegörelse i form av nedsprejade byggnader.

Samtliga parkbänkar har reparerats och målats. Vi har spolat och klamrat samtliga köksavlopp.

Wi Fi är installerat i Pojkarnas Hus. Fasadbesiktning har genomförts utan anmärkning.

En större vattenläcka har åtgärdats..

Efter anmälan från en medlem i föreningen till Miljö och hälsovårdskontoret i Sigtuna kommun ang. varm och kallvattnet ligger ärendet hos Länsstyrelsen för avgörande.

/Styrelsen Brf Hälleberget

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 594 278
Årets resultat före fondförändring	<u>187 191</u>
Summa underskott	-2 407 087

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Ianspråktagande av underhållsfond	91 060
Avsättning till underhållsfond	<u>-205 200</u>
Att balansera i ny räkning	-2 521 227

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

1

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	4 213 872	4 093 259
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 39 122	- 42 750
Övriga förvaltningsintäkter	3	124 739	46 874
		<u>4 299 489</u>	<u>4 097 383</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 309 625	- 109 994
Planerat underhåll	5	- 91 060	- 49 125
Fastighetsavgift/skatt		- 35 695	- 44 168
Driftkostnader	6	-1 206 328	-1 157 943
Övriga kostnader	7	- 18 719	- 36 266
Personalkostnader	8	- 57 668	- 141 335
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 714 250	- 714 250
		<u>-2 433 344</u>	<u>-2 253 081</u>
Rörelseresultat		1 866 145	1 844 302
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	10	46 971	47 494
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		—	- 420
Räntekostnader och liknande poster	11	-1 725 925	-2 143 637
		<u>-1 678 954</u>	<u>-2 096 563</u>
Resultat efter finansiella poster		187 191	- 252 261
Årets resultat		<u>187 191</u>	<u>- 252 261</u>

A

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	133 741 364	134 455 614
Summa anläggningstillgångar		133 741 364	134 455 614
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		6 177	6 177
Kundfordringar		5 063	5 063
Skattefordringar		6 439	—
Skattekontot		—	35 061
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	119 078	92 381
		136 757	138 682
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	14	2 900 000	3 000 000
Kassa och bank			
Bankmedel		391 846	269 607
Avräkning med Swedbank		1 196 278	508 488
		1 588 123	778 095
Summa omsättningstillgångar		4 624 880	3 916 777
SUMMA TILLGÅNGAR		138 366 244	138 372 391

A

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Insatser		65 034 000	65 034 000
Upplåtelseavgifter		20 559 000	20 559 000
Underhållsfond		632 999	517 824
		<u>86 225 999</u>	<u>86 110 824</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 594 278	-2 226 842
Årets resultat		187 191	- 252 261
		<u>-2 407 087</u>	<u>-2 479 103</u>
Summa eget kapital		83 818 912	83 631 721
 Långfristiga skulder			
Fastighetslån	16	53 714 800	53 509 600
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		159 533	167 929
Skatteskulder		—	4 890
Övriga kortfristiga skulder	17	307	299 662
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	672 692	758 589
		<u>832 532</u>	<u>1 231 070</u>
Summa skulder		54 547 332	54 740 670
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		138 366 244	138 372 391
 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 22 procent.

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

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten

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 på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

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 det 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

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år
Byggnader	Rak	0,50%
Standardförbättringar	Rak	20

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-12-31 2012-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	3 978 272	3 863 409
Hyror, lokaler	4 000	–
Hyror, garage	162 000	159 750
Hyror, p-platser	69 600	70 100
	4 213 872	4 093 259

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyresbortfall, garage	- 7 305	- 5 850
Hyresbortfall, p-platser	- 31 817	- 36 900
	- 39 122	- 42 750

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Lokalhyra	62 931	30 000
Övriga ersättningar	4 446	13 039
Fakturerade kostnader	–	3 963
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	38	- 129
Övriga rörelseintäkter	57 324	–
	124 739	46 874

Not 4 Reparationer

Bostäder	9 648	–
Vattenskador	33 720	–
Lokaler	1 523	–
Tvättstugor	465	4 589
Gemensamma utrymmen	10 768	–
Installationer	64 551	60 089
Vatten/Avlopp	110 361	–
Värme	9 721	10 700
Ventilation	25 042	31 018
Hissar	3 776	1 813
Huskropp	30 875	–
Gårdar och grönanläggningar	6 550	1 785
Vandalisering	2 625	–
	309 625	109 994

Not 5 Planerat underhåll

Installationer	91 060	—
Värme	—	49 125
	91 060	49 125

Not 6 Driftkostnader

Företagsförsäkring	53 790	44 732
Förvaltningsarvode	57 260	63 642
Kabel-TV	—	25 089
IT-kostnader	180 314	135 100
Juridiska kostnader	—	400
Arvode, yrkesrevisorer	3 500	10 375
Fastighetsskötsel	279 133	271 002
Trädgårdsskötsel	20 537	—
Obligatoriska besiktningar	56 975	63 917
Övriga utgifter, köpta tjänster	—	2 094
Förbrukningsmateriel	—	14 674
Vatten	95 133	71 919
El	312 241	322 596
Uppvärmning	96 150	81 502
Sophantering och återvinning	51 295	50 902
	1 206 328	1 157 943

Not 7 Övriga kostnader

Kontorsmateriel	1 103	2 702
Telefon och porto	12 312	12 323
Medlems- och föreningsavgifter	5 008	4 971
Köpta tjänster	—	8 131
Bankkostnader	146	120
Advokat och rättegångskostnader	—	7 969
Övriga externa kostnader	150	50
	18 719	36 266

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till uppdragstagare	4 913	9 000
Styrelsearvode	79 994	99 998
Summa	84 907	108 998
Sociala kostnader	- 27 239	32 337
	57 668	141 335

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	603 150	603 150
Markanläggningar	7 350	7 350
Standardförbättringar	103 750	103 750
	714 250	714 250

1

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter bank	2 103	2 347
Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	1 408	1 288
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	43 375	43 728
Övriga ränteintäkter	85	131
	<u>46 971</u>	<u>47 494</u>

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	1 725 663	2 143 488
Övriga räntekostnader	262	149
	<u>1 725 925</u>	<u>2 143 637</u>

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	<u>142 146 410</u>	<u>142 146 410</u>

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-7 367 306	-6 764 156
Standardförbättringar	- 264 690	- 160 940
Markanläggningar	- 58 800	- 51 450
	<u>-7 690 796</u>	<u>-6 976 546</u>

Årets avskrivning byggnader	- 603 150	- 603 150
Årets avskrivning standardförbättringar	- 103 750	- 103 750
Årets avskrivning markanläggningar	- 7 350	- 7 350
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-8 405 046</u>	<u>-7 690 796</u>

Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>133 741 364</u>	<u>134 455 614</u>
--------------------------------------	--------------------	--------------------

Varav

Byggnader	112 659 544	113 262 694
Mark	19 294 410	19 294 410
Standardförbättringar	1 706 560	1 810 310
Markanläggningar	80 850	88 200

Taxeringsvärden

bostäder	68 400 000	67 400 000
lokaler	—	390 000
Totalt taxeringsvärde	<u>68 400 000</u>	<u>67 790 000</u>
varav byggnader	50 000 000	49 390 000

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	2 680	8 068
Förutbetalda försäkringspremier	31 040	22 751
Förutbetalt förvaltningsarvode	37 576	13 801
Förutbetald kabel-tv-avgift	44 685	—
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	—	44 685
Övriga periodiserade kostnader	3 097	3 076
	<u>119 078</u>	<u>92 381</u>

Not 14 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	2 900 000	3 000 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	400 000	1,30	2014-01-20
30 dagar	2 500 000	1,90	2014-01-15

Not 15 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser och uppl.avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	85 593 000	517 824	-2 226 842	- 252 261
Disposition enl årsstämmobeslut			- 252 261	252 261
Avsättning till underhållsfond		157 100	- 157 100	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 41 925	41 925	
Årets resultat				187 191
Vid årets slut	85 593 000	632 999	-2 594 278	187 191

Not 16 Fastighetslån

Fastighetslån	53 714 800	53 509 600
Skuld vid årets slut	<u>53 714 800</u>	<u>53 509 600</u>

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,22%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	2,58%	2015-03-01		18 900 000		18 900 000
STADSHYPOTEK	2,68%	2014-12-30		20 314 800		20 314 800
STADSHYPOTEK	3,82%	2013-01-30	20 314 800		20 314 000	
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>53 714 800</u>	<u>39 214 800</u>	<u>39 214 000</u>	<u>53 714 800</u>

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Övriga skulder till kunder	–	60 000
Skuld sociala avgifter och skatter	–	34 462
Övriga kortfristiga låneskulder	307	205 200
	<u>307</u>	<u>299 662</u>

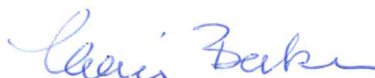
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	3 702	31 420
Upplupna räntekostnader	150 477	197 286
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	–	4 188
Upplupna elkostnader	35 036	38 359
Upplupna värmekostnader	7 724	26 472
Upplupna revisionsarvoden	9 000	13 000
Upplupna styrelsearvoden	89 994	100 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	376 758	347 864
	<u>672 692</u>	<u>758 589</u>

Sigtuna 2014- 02-03



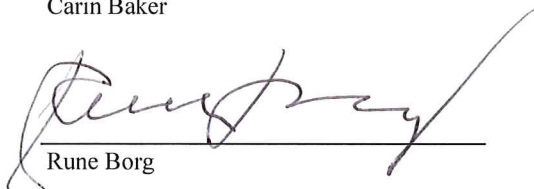
Bertil Hansson



Carin Baker



Mona Beckman



Rune Borg



Claes-Magnus Edelfeldt



Lage Kleiner



Lillemor Skjöldebrand

Uppsala 2014-03-19



KPMG AB

Mattias Eklöf

Auktoriserad revisor

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 2013.

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 2013 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Hälleberget för år 2013.

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 våra uttalanden.

Uttalanden

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

UPPSALA den 19/3-2014

KPMG AB



Mattias Eklöf
Auktoriserad revisor

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. 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 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 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.

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 premietidens slut är den nere i noll.

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 förutbetald 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 motsvarats 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. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs 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

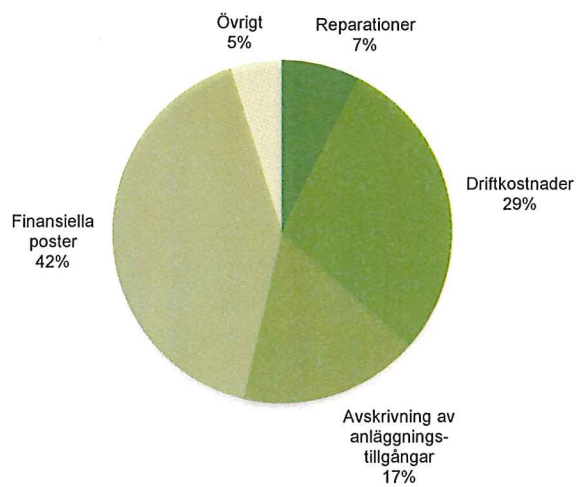
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

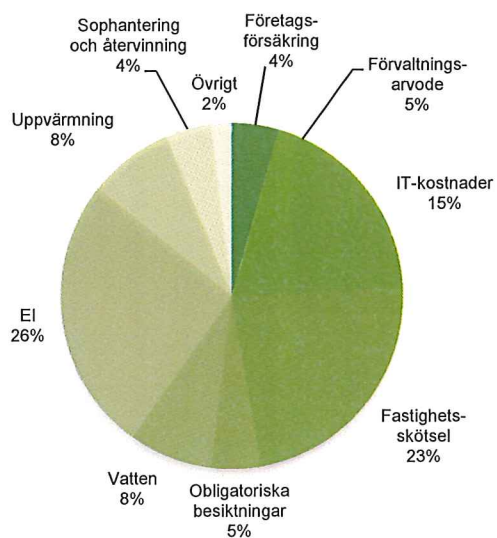
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2013	2012
Reparationer	309 625	109 994
Planerat underhåll	91 060	49 125
Fastighetsavgift/skatt	35 695	44 168
Driftkostnader	1 206 328	1 157 943
Övriga kostnader	18 719	36 266
Personalkostnader	57 668	141 335
Avskrivning av anläggningstillgångar	714 250	714 250
Finansiella poster	1 725 925	2 144 057
Summa kostnader	4 159 269	4 397 138



Driftskostnadsfördelning	2013	2012
Företagsförsäkring	53 790	44 732
Förvaltningsarvode	57 260	63 642
Kabel-TV	0	25 089
IT-kostnader	180 314	135 100
Juridiska kostnader	0	400
Arvode, yrkesrevisorer	3 500	10 375
Fastighetsskötsel	279 133	271 002
Trädgårdsskötsel	20 537	0
Obligatoriska besiktningar	56 975	63 917
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	2 094
Förbrukningsmateriel	0	14 674
Vatten	95 133	71 919
El	312 241	322 596
Uppvärmning	96 150	81 502
Sophantering och återvinning	51 295	50 902
Summa driftkostnader	1 206 328	1 157 943



Nyckeltalsanalys för driftkostnader**2013****2012****BOA (kvm):****4969****4969****Kr / kvm****Kr / kvm**

Företagsförsäkring	11	9
Förvaltningsarvode	12	13
Kabel-TV	0	5
IT-kostnader	36	27
Arvode, yrkesrevisorer	1	2
Fastighetsskötsel	56	55
Trädgårdsskötsel	4	0
Obligatoriska besiktningar	11	13
Förbrukningsmateriel	0	3
Vatten	19	14
El	63	65
Uppvärmning	19	16
Sophantering och återvinning	10	10
Summa driftkostnader	243	233

BRF HÄLLEBERGET

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

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar 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