

Org.nr: 768400-2376

BRF BETSLET

Skara



ÅRSREDOVISNING 2012



HSB – där möjligheterna bor



HSBs Brf Betslet i Skara

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Betslet i Skara får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01—2012-12-31, föreningens 43:e verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2012

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler åt medlemmarna och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har antagit 2003 års normalstadgar med typavvikelse § 36 för HSB Bostadsrättsföreningar.

Föreningens fastigheter Verdandi 6 och Valhall 8 är belägna i Skara på adresserna Valhallagatan 19-23 och 28-36. Husen färdigställdes år 1972 och den totala bostadsytan i fastigheten uppgår till 6 513 kvm. Föreningens 102 bostäder fördelar sig enligt följande:

21 st	1 rum och kokvrå
9 st	2 rum och kokvrå
39 st	2 rum och kök
18 st	3 rum och kök
15 st	4 rum och kök

I föreningen finns även 11 st lokaler, 31 st garage och 68 st bilparkeringsplatser.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I fastighetsföräkringen ingår också det bostadsrättstillägg som annars den enskilde bostadsrättshavaren måste teckna.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts och i anslutning till detta har också föreningens underhållsplan uppdaterats.

Förvaltning

Föreningen har avtal med HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ och teknisk förvaltning. Det finns också avtal med Anticimex och Securitas.

Ekonomi

Resultat och ställning	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning tkr	4 813	4 704	4 503	4 465	3 605
Rörelseresultat tkr	827	835	682	1 119	- 200
Resultat efter finansiella poster tkr	- 401	- 289	- 429	61	- 852
Balansomslutning tkr	25 012	25 634	26 436	27 153	28 159
Avgifts- och hyresbortfall %	4 %	4 %	4 %	6 %	6 %
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	730	716	695	695	563
Fond för yttre underhåll, tkr	2 351	2 939	3 258	2 799	2 933



HSBs Brf Betslet i Skara

Väsentliga händelser under året och efter dess slut

Underhåll/ombyggnad

Under verksamhetsåret har ett byte av tvättmaskin kostat 46 976 kronor. Puts på fasad har underhållits till en kostnad av 256 636 kronor. Skyddsrumunderhåll har kostat 30 833 kronor. Föreningens balkonger kommer att gås över under ett antal år och för 2012 blev kostnaden 294 613 kronor. Arbeten med föreningens träd har kostat 4 041 kronor.

Avgifter

Årsavgifterna höjs den 1 april 2013 med 2 %. Genomsnittlig årsavgift inkl. värme är sedan 745 kronor per kvm.

Föreningsfrågor

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 105 medlemmar varav 104 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland. Under året har 35 st lägenheter överlåtits. Av dessa överlåtelser var 11 st avsägelser. I februari månad 2013 är 3 st bostadsrätter oplacerade.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 31 maj 2012.

Styrelsen samt suppleanter

Ronny Alexandersson	ordförande
Birgit Karlsson	sekreterare
Stig Fasth	vice ordförande
Björn Åberg	ledamot
Mikael Nyström	ledamot, utsedd av HSB NVG
Mehari Tesfai	ledamot, miljösamordnare
Siv Widegren	ledamot

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Ronny Alexandersson, Stig Fasth och Birgit Karlsson av ordinarie ledamöter. Styrelsen har under året hållit 8 st protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Stig Fasth, Ronny Alexandersson, Siv Widegren och Birgit Karlsson, två i förening.

Vicevärd

Vicevärd har Hasse Svensson varit.

Revisor

Föreningen har i nuläget ingen föreningsvald revisor, däremot finns revisor från BoRevision AB vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Nordvästra Götalands fullmäktige har varit Ronny Alexandersson med Stig Fasth som ersättare.

Valberedning

Hans Svensson (sammankallande) och Johanna Andersson är utsedda som valberedning.



HSBs Brf Betslet i Skara

Förväntad framtida utveckling

Underhåll

Bostadsrättsföreningen har idag två stora underhållsprojekt att ta hänsyn till. Dels renovering av balkongplattorna, men även utbyte av fönster. Ekonomin tillåter inte stora upphandlingar idag och styrelsen har då tagit beslut om att balkongerna har högst prioritet, då det där delvis handlar om personlig säkerhet.

Förslag till resultatdisposition

Beroende på det negativa balanserade resultatet så innehåller förslaget detta år endast en mindre avsättning till den yttre underhållsfonden. Till stämmans disposition föreligger då följande medel i kronor:

Balanserat resultat	- 113 159
Årets resultat	- 400 588
	- 513 747

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	200 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 633 099
Balanserat resultat	- 80 648
	- 513 747

Fond för yttre underhåll efter resultatdisposition 1 917 838

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



**HSB Brf Betslet i Skara**

		2012-01-01	2011-01-01
		2012-12-31	2011-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	4 812 887	4 703 674
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-2 893 720	-2 851 854
Utfört underhåll		-633 099	-588 288
Fastighetsskatt/avgift		-129 290	-129 290
Avskrivningar	Not 3	-329 665	-298 778
Summa fastighetskostnader		-3 985 774	-3 868 210
Rörelseresultat		827 113	835 465
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	9 545	3 096
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-1 237 246	-1 127 987
Summa finansiella poster		-1 227 701	-1 124 892
Årets resultat		-400 588	-289 427
Tillägg till resultaträkningen:			
Förslag till resultatdisposition			
Avsättning underhållsfond		-200 000	0
Disposition underhållsfond		633 099	588 288
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		433 099	588 288
Resultat efter fondförändring		32 511	298 861



HSB Brf Betslet i Skara

Balansräkning

2012-12-31

2011-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader

Not 6 23 529 553 23 857 093

Mark

251 665 251 665

Markanläggningar

Not 7 0 2 125

23 781 218 24 110 883

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 8 500 500

Summa anläggningstillgångar

23 781 718 24 111 383

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

13 836 6 281

Avräkningskonto HSB NVG

1 099 260 1 405 613

Övriga fordringar

Not 9 33 863 33 665

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 77 857 72 033

1 224 816 1 517 592

Kassa och bank

Bank

4 989 4 989

Summa omsättningstillgångar

1 229 805 1 522 581

Summa tillgångar

25 011 523

25 633 964

W

**HSB Brf Betslet i Skara****Balansräkning****2012-12-31****2011-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 11

Bundet eget kapital

Insatser

389 900

389 900

Underhållsfond

2 350 937

2 939 225

2 740 837

3 329 125

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-113 159

-412 020

Årets resultat

-400 588

-289 427

-513 747

-701 447

Summa eget kapital

2 227 090

2 627 678

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

21 056 220

21 507 268

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

451 048

451 048

Leverantörsskulder

427 031

239 245

Fond för inre underhåll

187 020

178 711

Övriga skulder

Not 14

1 511

1 435

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

661 603

628 578

1 728 213

1 499 017

Summa skulder

22 784 433

23 006 285

Summa eget kapital och skulder**25 011 523****25 633 964****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Panter för fastighetslån

23 216 000

23 216 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

aw

**HSB Brf Betslet i Skara****Redovisningsprinciper m.m.**

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en 60-årig avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 0,90 % av anskaffningsvärdet.

Ombyggnader

Avskrivning på ombyggnader sker enligt en 30-årig avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning motsvarar 1,20 % av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar

Avskrivning på bilplatserna har gjorts med restvärdet (motsvarar 2,5 % av anskaffningsvärdet).

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av styrelsens bedömning av framtida underhållskostnader, med föreningens underhållsplan som utgångspunkt.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 26,3% på beräknat överskott.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2012-01-01	2011-01-01
	2012-12-31	2011-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	36 501	36 500
Vicevärdsarvode	42 447	40 836
Revisorsarvode	4 800	4 800
Löner och andra ersättningar	0	0
Sociala kostnader	14 135	13 718
	<u>97 883</u>	<u>95 854</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.



HSB Brf Betslet i Skara

Noter		2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	4 753 728	4 660 476
	Hyror	186 911	176 404
	Bortfall årsavgifter	-155 078	-123 706
	Bortfall hyror	-63 346	-61 631
	Övriga intäkter	112 572	74 031
	Bruttoomsättning	4 834 787	4 725 574
	Avsatt till inre fond	-21 900	-21 900
		4 812 887	4 703 674
Not 2	Drift		
	Personalkostnader mm	97 883	95 854
	Fastighetsskötsel och lokalvård	455 997	466 580
	Tv/datakostnader	90 620	88 952
	Reparationer	233 228	362 540
	El	186 147	194 528
	Uppvärmning	1 005 505	901 352
	Vatten	272 289	242 093
	Renhållning	187 733	150 254
	Försäkringar	49 378	47 102
	Administration och revision	168 848	160 330
	Övriga driftskostnader	146 092	142 269
		2 893 720	2 851 854
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	63 379	50 179
	Ombyggnader	264 161	244 349
	Markanläggningar	2 125	4 250
		329 665	298 778
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	2 137	2 488
	Ränteintäkter skattekonto	198	462
	Övriga ränteintäkter	7 211	146
		9 545	3 096
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 237 246	1 127 987



HSB Brf Betslet i Skara

Noter	2012-12-31	2011-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	5 834 735	5 834 735
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 117 108	-3 066 929
Årets avskrivningar	-63 379	-50 179
Utgående avskrivningar	-3 180 487	-3 117 108
Bokfört värde byggnader	2 654 248	2 717 627
Ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	22 013 398	22 013 398
Ingående ackumulerade avskrivningar	-873 932	-629 583
Årets avskrivningar	-264 161	-244 349
Utgående avskrivningar	-1 138 093	-873 932
Bokfört värde ombyggnader	20 875 305	21 139 466
Bokfört värde byggnader och ombyggnader	23 529 553	23 857 093
 Taxeringsvärde för Valhall 8 och Verdandi 6		
Byggnad - bostäder	24 400 000	24 400 000
Byggnad - lokaler	447 000	447 000
	24 847 000	24 847 000
Mark - bostäder	6 400 000	6 400 000
Mark - lokaler	162 000	162 000
	6 562 000	6 562 000
 Taxeringsvärde totalt	 31 409 000	 31 409 000
Not 7 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	85 000	85 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-82 875	-78 625
Årets avskrivningar	-2 125	-4 250
Utgående avskrivningar	-85 000	-82 875
Bokfört värde	0	2 125
Not 8 Aktier, andelar och värdepapper		
En andel i HSB NVG ek.för.	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattefordringar	4 426	4 426
Skattekonto	29 437	29 239
	33 863	33 665
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Fastighetsförsäkring	50 983	49 378
Kabel-TV	23 324	22 655
Serviceavtal	2 430	0
Återredovisade hyres och avgiftsfordringar	1 120	0
	77 857	72 033



HSB Brf Betslet i Skara

Noter 2012-12-31 2011-12-31

Not 11 Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	389 900	0	2 939 225	-412 020	-289 427
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-588 288	298 861	289 427
Årets resultat					-400 588
Belopp vid årets slut	389 900	0	2 350 937	-113 159	-400 588

Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	280508	3,24%	2013-01-25	1 235 352	12 736
Nordea	39788502830	3,17%	2013-01-25	20 271 915	438 312
				21 507 267	451 048

Det finns två "swapavtal" från 2008 om totalt 16 mkr som garanterar en räntenivå på 4,8 %.
Hälften av swapen går ut år 2013, resterande år 2018.

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 21 056 219

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 19 252 027

Not 13 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) 451 048 451 048

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	1 146	1 088
Arbetsgivaravgifter	365	347
	1 511	1 435

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntor	151 104	90 640
Tele	0	1 047
Snöröjning	13 801	0
Löpande reparationer	0	1 696
Elkostnader	19 603	20 501
Uppvärmning fjärrvärme	146 847	116 200
Vattenavgifter	17 077	29 966
Renhållning	12 370	10 312
Arvode BoRevision	8 888	8 551
Övriga upplupna kostnader	0	6 966
Förutbetalda hyror och avgifter	291 913	342 699
	661 603	628 578

Skara 20 / 2 2013

Birgit Karlsson
Birgit Karlsson

Björn Åberg
Björn Åberg

Mehari Tesfai
Mehari Tesfai

Mikael Nyström
Mikael Nyström

Ronny Alexandersson
Ronny Alexandersson

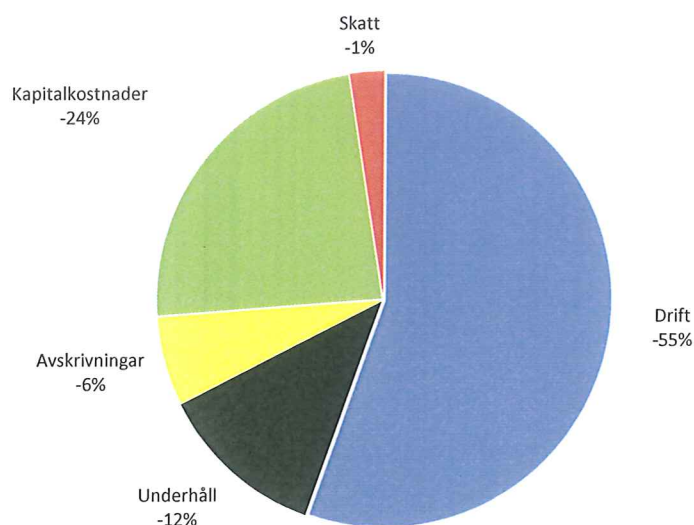
Stig Fasth
Stig Fasth

Vår revisionsberättelse har lämnats 4 / 3 2013

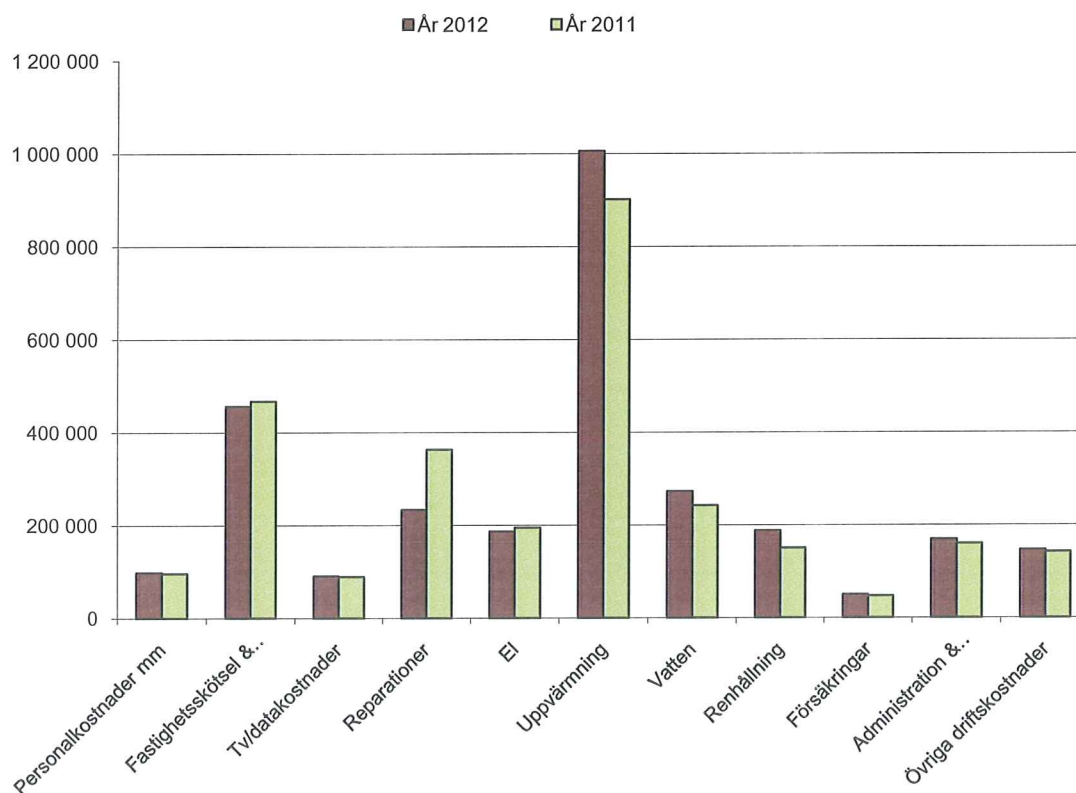
Mikael Sigvardsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Betslet, org.nr. 768400-2376

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Betslet 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. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn 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 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.

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 HSB Brf Betslet 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 av 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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Skara den 4 / 3 2013


Mikael Sjöström
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor