



ÅRSREDOVISNING 2012

HSB BRF BERGET I SKOGHALL



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2012

HSB BRF BERGET I SKOGHALL

Denna årsredovisning är framställd av HSB Värmland i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat avtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Värmland är en kooperativ organisation som ägs av sina medlemmar. Tillsammans med våra medlemmar och kunder skapar och utvecklar vi det goda boendet inom ramen för våra kärnvärderingar, engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan.

HSB bostadsrättsföreningar, privata bostadsrättsföreningar, kommunala fastighetsbolag och privata fastighetsägare i Värmland, anlitar oss för många olika fastighetstjänster av ekonomisk, administrativ och teknisk karaktär.





HSB bostadsrättsförening BERGET i Skoghall

Organisationsnummer 773200-1610

Årsredovisning

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning

Mikael Branzén	ordförande
Jan Henriksson	vice ordförande
Leif Söder	sekreterare
Anette Karlsson	vice sekreterare
Arle Rudolfsson	ledamot

I tur att avgå är Jan Henriksson, Leif Söder och Arle Rudolfsson.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Mikael Branzén, Jan Henriksson, Anette Karlsson och Arle Rudolfsson, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Helen Birgersson vald av föreningen, samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Representanter för HSBs fullmäktige

Föreningen har representerats av Leif Söder med Arle Rudolfsson som suppleant.

Valberedning

Valberedning har varit Gun-Britt Sandberg och Anna-Karin Wincentsson.

Möten

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 maj 2012.

Under verksamhetsåret har 9 (9) protokollförda styrelsesammanträden hållits.

Stadgar

Föreningen har antagit HSB Riksförbunds korta normalstadgar för bostadsrättsförening 2003 med tillhörande komplement.

Vicevärd och anställda

Vicevärd har varit Leif Söder.

Förvaltning

Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland, vilka även utför fastighetsskötseln.

Medlemsantal

Vid räkenskapsåret utgång var antalet röstberättigade medlemmar 128 varav 1 utgöres av HSB Värmland.

Fastigheterna

Fastighetsbeteckning är Mörmon 51:3.

Inflyttnings år 1959, ombyggnadsår 1992.

Föreningen består av 4 hus med sammanlagt 13 trappuppgångar med adress Vändgatan 1 - 11 och Vändgatan 2.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar och i fastighetsförsäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

Föreningens 130 bostäder fördelar sig enligt följande	29 st 1 rok	1 112,5 m2
	54 st 2 rok	3 061,0 m2
	45 st 3 rok	3 171,0 m2
	2 st 4 rok	169,0 m2
	130 st	7 513,5 m2

Dessutom finns två stycken bostadsrättslokaler på tillsammans 295 m2 samt 9 hyreslokaler.

Väsentliga händelser under året

Underhållsplan

Föreningen har upprättat en underhållsplan uppdaterad under december 2011.

Underhåll

Renoverat mjukfogar i fasad.

Inköp vevar till brandventilationen.

Byte av vissa fönsterbleck.

Anlitat HSB Energi för energioptimering.

Fastighetsbesiktning

Årlig stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts den 22 november 2012.

Verksamheten i övrigt

Under året har 15 (19) lägenhetsöverlåtelser skett. Föreningen har 1 (2) egna lägenheter varav 0 (0) är oplacerade och 2 (2) egna lokaler varav 1 (2) är oplacerade.

Avgifter och hyror

Avgifter och hyror under 2012 var oförändrade och är i genomsnitt 752/m2/år.

Förväntad framtida utveckling

Framtida underhåll

Byte av termostater och dräneringspumpar.

Byte av vissa takfläktar och perlatorer.

Ombyggnad av vändplan.

OVK-besiktning.

Avgifter och hyror

Styrelsen har fastställt budgeten för verksamhetsåret 2013 vilket har inneburit att avgifter och hyror är oförändrade och är i genomsnitt 752 kr/m²/år.

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Nettoomsättning tkr	6 457	6 230	5 589	5 635	5 373
Rörelseresultat tkr	1 960	2 094	-2 477	1 028	1 018
Resultat efter finansiella poster tkr	613	498	-3 751	-156	-334
Balansomslutning tkr	43 546	43 429	43 564	42 068	42 635
Avgifts- och hyresbortfall %	6,4	6,5	7,2	7,0	7,1

Förslag till behandling av årets resultat och balanserat resultat

Förslaget till reservering till fond för yttre underhåll enligt nedan följer antagen underhållsplan.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	255 718,33
Årets resultat	<u>612 873,93</u>
	868 592,26

Styrelsen föreslår följande disposition:

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-34 188,40
Reservering till fond för yttre underhåll enligt plan	675 000,00
Balanserat resultat	<u>227 780,66</u>
	868 592,26

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

HSB brf Berget i Skoghall
Organisationsnummer 773200-1610

		2012-01-01	2011-01-01
RESULTATRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
	Not.		
Nettoomsättning	1	6 456 961,31	6 229 648,83
<u>Fastighetskostnader</u>			
Drift	2	-3 563 749,69	-3 169 340,59
Underhåll	3	-34 188,40	-87 598,00
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		-189 010,00	-184 670,00
Avskrivningar		-710 096,00	-694 007,00
		<u>-4 497 044,09</u>	<u>-4 135 615,59</u>
Bruttoresultat		1 959 917,22	2 094 033,24
Rörelseresultat		1 959 917,22	2 094 033,24
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	30 004,71	24 824,77
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-1 377 048,00	-1 620 429,00
		<u>-1 347 043,29</u>	<u>-1 595 604,23</u>
Resultat efter finansiella poster		612 873,93	498 429,01
Årets resultat		612 873,93	498 429,01

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
Anläggningstillgångar	Not.		
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>	6		
Byggnader o mark		40 489 381,40	41 199 477,40
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i HSB		500,00	500,00
Summa anläggningstillgångar		40 489 881,40	41 199 977,40
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar	7	13 049,00	2 142,00
Övriga fordringar	8	24 945,00	24 834,00
Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter	9	69 123,00	206 865,00
		<u>107 117,00</u>	<u>233 841,00</u>
<u>Kassa och bank</u>	10	2 949 116,23	1 994 703,08
Summa omsättningstillgångar		3 056 233,23	2 228 544,08
SUMMA TILLGÅNGAR		43 546 114,63	43 428 521,48

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
Eget kapital och skulder	Not.		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		322 675,00	322 675,00
Fond för yttre underhåll		3 404 910,01	3 002 508,01
		<u>3 727 585,01</u>	<u>3 325 183,01</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		255 718,33	159 691,32
Årets resultat		612 873,93	498 429,01
		<u>868 592,26</u>	<u>658 120,33</u>
Summa eget kapital	11	4 596 177,27	3 983 303,34
<u>Skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut	12	37 596 695,00	38 096 187,00
Leverantörsskulder		579 968,00	356 950,54
Skatteskulder		22 742,00	18 251,00
Fond för inre underhåll		135 439,36	147 540,60
Övriga skulder	13	42 070,00	40 990,00
Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter	14	573 023,00	785 299,00
		<u>38 949 937,36</u>	<u>39 445 218,14</u>
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		43 546 114,63	43 428 521,48
Poster inom linjen			
<u>Ställda panter</u>			
Fastighetsinteckningar, uttagna pantbrev		56 488 500,00	56 488 500,00
varav i eget förvar		<u>-6 600 000,00</u>	<u>-6 600 000,00</u>
		49 888 500,00	49 888 500,00
Lämnade som säkerhet för skuld till kreditinstitut			
<u>Ansvarsförbindelser</u>		Inga	Inga

NOTER

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed (BFN), med undantag för K2 och K3- regelverken.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Ägaren till fastigheten vid ingången av kalenderåret ska betala skatt/avgift för hela året.

Fastigheter

Fastigheten avskrivs enligt en 60-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och motsvarar 1,0 % på anskaffningsvärdet, planen sträcker sig fram till år 2052. Övriga om och tillbyggnaders avskrivningsplaner lämnas upplysning om i not.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% beräknat på anläggningarnas anskaffningsvärde.

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 föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas f o m 2007-01-01 för ränteintäkter och andra intäkter som inte är hänförliga till fastighetsförvaltningen. Den 29 december 2010 kom en dom i Högsta förvaltningsdomstolen som innebär att en bostadsrättsförening inte ska beskattas till den del av ränteinkomsterna som är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt taxerat underskott sker beskattning med 26,3%. Föreningens taxerade underskott uppgick vid 2012 års taxering till 7 726 tkr, en ökning med 14 tkr jämfört med föregående år.

Övrigt

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

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Arvoden till styrelse, revisor och vicevärd

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Styrelsearvode	60 800,00	47 000,00
Förlorad arbetsförtjänst	0,00	2 788,00
Vicevärdsarvode	50 000,00	50 000,00
Revisorsarvode	0,00	2 500,00
Sociala kostnader	35 085,00	21 707,00
Summa	145 885,00	123 995,00

Anställda

Löner och ersättningar	96 500,00	86 000,00
Sociala kostnader	32 898,00	32 044,00
Nedsättning av tidigare påford löneskatt 2005, 2006 och 2007	0,00	-3 664,00
	129 398,00	114 380,00

Föreningen har inga anställda. Löner och ersättningar avser arbete som utförts av boende i föreningen.

HSB brf Berget i Skoghall
Organisationsnummer 773200-1610

Not 1 Nettoomsättning	2012	2011
Årsavgifter bostäder	5 187 516,00	5 187 516,00
Årsavgifter lokaler	371 940,00	371 940,00
Hyror	133 126,44	125 263,24
Övriga avgifter	896 178,44	893 350,89
Försäkringsersättning skador	87 478,00	0,00
Övriga intäkter	220 674,51	84 427,78
Brutto	6 896 913,39	6 662 497,91
Avgiftsbortfall bostäder	-13 057,00	0,00
Avgiftsbortfall lokaler	-294 866,00	-321 672,00
Hysesbortfall övrigt	-132 029,08	-111 177,08
Summa	6 456 961,31	6 229 648,83
Not 2 Driftskostnader		
Köpta tjänster	518 210,63	457 442,40
Reparationer (kostnad försäkringsskada ingår med 87 500 kr)	191 898,63	107 160,41
Uppvärmning	764 958,00	655 346,00
El	679 887,51	681 542,97
Vatten	666 145,00	591 646,00
Sophämtning	117 120,00	166 067,00
Avgår: ersättning sophämtning 2009, 2010 och 2011	0,00	-137 757,00
Övriga avgifter	114 551,00	143 935,75
Förvaltningskostnader *	232 262,74	223 399,75
Revisionsarvode BoRevision	9 963,00	9 588,00
Föreningsavgifter	54 000,00	54 000,00
Löner och ersättningar	96 500,00	86 000,00
Övrigt	118 253,18	130 969,31
	3 563 749,69	3 169 340,59
* avser föreningens egna kostnader som telefon, arvoden mm		
Not 3 Underhåll		
Periodiskt underhåll	34 188,40	87 598,00
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	29 893,71	24 477,77
Ränteintäkter skattekonto	111,00	347,00
	30 004,71	24 824,77
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 377 048,00	1 620 429,00
Not 6 Materiella anläggningstillgångar		
Föreningen äger fastigheten Mörmon 51:3		
<u>Byggnader och mark</u>		
Ingående anskaffningsvärden	63 576 689,00	63 576 689,00
Ingående avskrivningar	22 377 211,60	21 683 204,60
Årets avskrivningar	710 096,00	694 007,00
	23 087 307,60	22 377 211,60
Utgående planenligt restvärde	40 489 381,40	41 199 477,40
varav byggnader	40 278 381,40	40 988 477,40
varav mark	211 000,00	211 000,00

Specifikation byggnader

Benämning/anskaffn. år	Anskaffn värde	Årets avskr	Ack avskr	Bokfört värde 2012-12-31	Bokfört värde 2011-12-31
Byggnader	56 791 307	540 250	21 988 087	34 803 220	35 343 470
Antennanläggning	93 100	0	93 100	0	0
Biluppställningsplatser	526 574	0	526 574	0	0
Installation styr o regl utrust	279 708	27 971	195 797	83 911	111 882
Balkonginglasning	5 675 000	141 875	283 750	5 391 250	5 533 125
	63 365 689	710 096	23 087 308	40 278 381	40 988 477
Mark	211 000			211 000	211 000
	63 576 689	710 096	23 087 308	40 489 381	41 199 477

Avskrivning på byggnad har skett enligt 60 årig avskrivningsplan.

Avskrivning styr o reg utrustning sker enligt planmässig avskrivning på 10 år.

Avskrivning balkonginglasning sker enligt planmässig avskrivning på 40 år.

Fastigheternas taxeringsvärde uppgår till kr 44 941 000 (44 941 000). Värdeår 1992 .

<u>Hustyp</u>	<u>Byggnader</u>	<u>Mark</u>	<u>Totalt</u>
Bostäder/hyreshus	36 000 000	7 400 000	43 400 000
Lokaler	1 394 000	147 000	1 541 000
	37 394 000	7 547 000	44 941 000

Inventarier

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Ingående anskaffningsvärde	66 127,00	66 127,00
Ingående avskrivningar	66 127,00	66 127,00
Årets avskrivningar	0,00	0,00
Utgående ackumulerade avskrivningar	66 127,00	66 127,00
Utgående planenligt restvärde inventarier	0,00	0,00

Not 7 Avgifts- och hyresfordringar

Kundfordringar	7 272,00	727,00
Avgiftsfordringar	5 777,00	1 415,00
	13 049,00	2 142,00

Not 8 Övriga fordringar

Skattekonto	24 945,00	24 834,00
-------------	-----------	-----------

Not 9 Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter

Förutbetald försäkringspremie	44 767,00	41 895,00
Förutbetald Kabel-tv	23 336,00	22 668,00
Förutbetald Securitas	0,00	3 525,00
Förutbetald Bredbandsbolaget	1 020,00	1 020,00
Upplupen ersättning Hammarö kommun	0,00	137 757,00
	69 123,00	206 865,00

Not 10 Kassa och bank

Swedbank Penningmarknadskonto	2 949 116,23	1 994 703,08
-------------------------------	--------------	--------------

HSB brf Berget i Skoghall
Organisationsnummer 773200-1610

Not 11 Förändring av eget kapital

	Insatser	Underh.fond	Balanserat res	Årets resultat
Ingående kapital enl fastställt	322 675,00	3 002 508,01	159 691,32	498 429,01
Resultatdisp. enl. stämmobeslut		402 402,00	96 027,01	-498 429,01
Under året erlagda insatser	0,00			
Årets resultat				612 873,93
Belopp vid årets utgång	322 675,00	3 404 910,01	255 718,33	612 873,93

Not 12 Skulder till kreditinstitut

			<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Långivare</u>	<u>Räntesats</u>	<u>Löptid</u>		
Stadshypotek	3,11%	2011-12-01--2013-12-01	10 969 787,00	11 136 839,00
Stadshypotek	2,87%	rörlig	11 495 119,00	11 611 527,00
Stadshypotek	4,22%	2006-12-07--2016-12-01	9 769 289,00	9 930 321,00
Stadshypotek	3,09%	rörlig	5 362 500,00	5 417 500,00
			<u>37 596 695,00</u>	<u>38 096 187,00</u>

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas skulden till kreditgivare om 5 år uppgå till 35 099 tkr.
 Amorteringar under 2013 kommer att ske med 499 tkr.

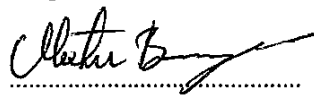
Not 13 Övriga skulder

Källskatt	42 070,00	40 990,00
-----------	-----------	-----------

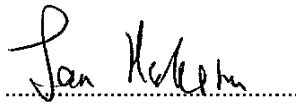
Not 14 Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter

Förskottsbetalda avgifter och hyror	426 234,00	468 490,00
Upplupna räntor	98 323,00	129 604,00
Upplupet BoRevision	9 963,00	9 588,00
Upplupna sociala avgifter	34 230,00	32 983,00
Upplupet arvode revisor	2 500,00	2 500,00
Upplupen bg-avgift	720,00	367,00
Upplupen fjärrvärme	0,00	141 767,00
Upplupen löneskatt	1 053,00	0,00
	<u>573 023,00</u>	<u>785 299,00</u>

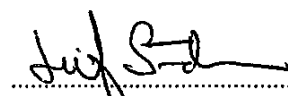
Skoghall den 2013-02-18



Michael Branzén



Jan Henriksson



Leif Söder

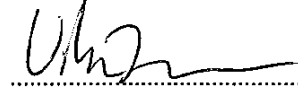


Anette Karlsson

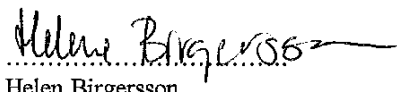


Arle Rudolfsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 2013-02-19



Urban Johansson
 Godkänd revisor
 utsedd av HSB Riksförbund



Helen Birgersson
 föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Berget i Skoghall, org.nr 773200-1610

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Berget i Skoghall 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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Godkänd revisor 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. Förtroendevald revisor har utfört revisionen enligt god revisionssed för förtroendevalda revisorer i Sverige.

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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Berget i Skoghall 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.

Revisorernas 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.

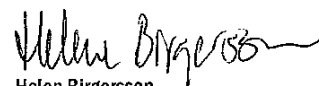
Uttalanden

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

Karlstad den 19/2-2013



Urban Johansson
Godkänd revisor
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Helen Birgersson
Förtroendevald revisor

ORDLISTA

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN: Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, som i siffror visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning t.ex. beskriver fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, d.v.s antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltnings-berättelsen. Förvaltningsberättelsen ska även innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN: Visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras

AVSKRIVNINGAR: Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar d.v.s byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, d.v.s den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

JÄMFÖRELSESTÖRANDE POSTER: Antingen intäkter eller kostnader som inte är en del av den normala årliga verksamheten, t. ex nedskrivning av fastighetens värde, ränteeftergifter och låneeftergifter.

BALANSRÄKNINGEN: Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital, insatser och upplåtelseavgifter, och fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (dispositionsfond och balanserat resultat). Nya redovisningsregler medför att även Fond för yttre underhåll numera måste redovisas som bundet eget kapital.

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR:

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga placeringar och vissa värdepapper.

KASSA OCH BANK: Kontanter och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas till pengar.

SKULDER: Långfristiga skulder är skulder till kreditinstitut som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t.ex fastighetslån. Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t.ex leverantörsskulder. Numera redovisas även Fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE

UNDERHÅLL: Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga underhållet av föreningens hus.

Genom nya redovisningsregler sker numera inte avsättning till yttre underhållsfond över resultaträkningen utan genom vinstdisposition, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll.

Fondbehållning, inre fond, utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

STÄLLDA PANTER: Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för t.ex erhållna lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER:

Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

LIKVIDITET: Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t.ex vatten, el, löner, bränsle).

Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande. Täcks även fonderna in är likviditeten god.

HSB brf Berget i Skoghall

Skulder till kreditinstitut

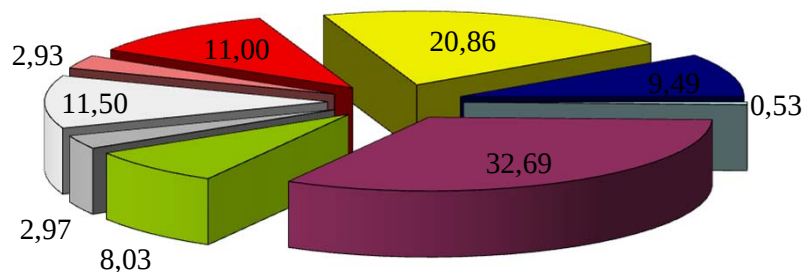
4 815 kr/m²

Likvida medel

378 kr/m²

Kostnader	2012-12-31	2011-12-31	Procentuell fördelning	
			2012-12-31	2011-12-31
Underhåll	34 188	87 598	0,53	1,38
Va,el o värme	2 110 991	1 928 535	32,69	30,29
Köpta tjänster	518 211	457 442	8,03	7,18
Reparationer	191 899	107 160	2,97	1,68
Övr driftkostn	742 650	813 960	11,50	12,78
Fastighetsskatt/avgift	189 010	184 670	2,93	2,90
Avskrivning	710 096	694 007	11,00	10,90
Kapitalkostn	1 347 043	1 595 604	20,86	25,06
Årets resultat	612 874	498 429	9,49	7,83
TOTALT	6 456 961	6 367 406	100,00	100,00

Av en 100:a lapp i avgift fördelar sig varje krona enligt följande:



☐ Underhåll	☐ Va,el o värme	☐ Köpta tjänster
☐ Reparationer	☐ Övr driftkostn	☐ Fastighetsskatt/avgift
☐ Avskrivning	☐ Kapitalkostn	☐ Årets resultat