



# ÅRSREDOVISNING 2013

HSB BRF BERGET I SKOGHALL



HSB – där möjligheterna bor

# ÅRSREDOVISNING 2013

## 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 2013-01-01 - 2013-12-31.

## **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 Mikael Branzén och Anette Karlsson.

### **Firmatecknare**

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

### **Revisorer**

Revisorer har varit Camilla Brolin 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 2013.

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 m <sup>2</sup>
	54 st 2 rok	3 061,0 m <sup>2</sup>
	45 st 3 rok	3 171,0 m <sup>2</sup>
	2 st 4 rok	169,0 m <sup>2</sup>
	130 st	7 513,5 m <sup>2</sup>

Dessutom finns två stycken bostadsrättslokaler på tillsammans 295 m<sup>2</sup> samt 9 hyreslokaler.

## **Väsentliga händelser under året**

### **Underhållsplan**

Föreningen har upprättat en underhållsplan uppdaterad under december 2011.

### **Underhåll**

Vattenbesparande åtgärder.  
Byte av termostater, expansionskärl och vissa fönsterbleck.  
Ombyggnad av vändplan och breddning av några p-platser.  
Ny tvättmaskin.  
Ombyggnad elanslutning till julgran.  
Inköp dator (gamla havererad).

### **Fastighetsbesiktning**

Årlig stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts den 27 augusti 2013.

### **Verksamheten i övrigt**

Under året har 14 (15) lägenhetsöverlåtelser skett. Föreningen har 1 (1) egna lägenheter varav 0 (0) är oplacerade och 2 (2) egna lokaler varav 1 (1) är oplacerade.

### **Avgifter och hyror**

Avgifter och hyror under 2013 var oförändrade och är i genomsnitt 752/m<sup>2</sup>/år.

## Förväntad framtida utveckling

För räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilket innebär att föreningar framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk.

Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

### Framtida underhåll

Byte av vissa stuprör.

Målning vindskivor.

Ev byte av sand i lekplats.

Ev ombyggnad belysning entréplan trapphus.

### Avgifter och hyror

Styrelsen har fastställt budgeten för verksamhetsåret 2014 vilket har inneburit att avgifter och hyror är oförändrade och är i genomsnitt 752 kr/m<sup>2</sup>/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>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Nettoomsättning tkr	6 227	6 457	6 230	5 589	5 635
Rörelseresultat tkr	1 311	1 960	2 094	-2 477	1 028
Resultat efter finansiella poster tkr	133	613	498	-3 751	-156
Balansomslutning tkr	42 880	43 546	43 429	43 564	42 068
Avgifts- och hyresbortfall %	5,6	6,4	6,5	7,2	7,0

### Förslag till behandling av årets resultat och balanserat resultat

Reservering till fond för yttre underhåll enligt plan inkl stambyte är 700 000 kronor, men förslaget är en avsättning på 400 000 kronor vilket täcker framtida underhåll exkl stambyte.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	227 780,66
Årets resultat	<u>132 583,63</u>
	360 364,29

Styrelsen föreslår följande disposition:

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-506 258,19
Reservering till fond för yttre underhåll enligt plan	400 000,00
Balanserat resultat	<u>466 622,48</u>
	360 364,29

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**

		<b>2013-01-01</b>	<b>2012-01-01</b>
<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
	<b>Not.</b>		
Nettoomsättning	1	6 226 541,63	6 456 961,31
<u>Fastighetskostnader</u>			
Drift	2	-3 515 626,42	-3 563 749,69
Underhåll	3	-506 258,19	-34 188,40
Fastighetskatt/fastighetsavgift		-167 790,00	-189 010,00
Avskrivningar		-726 187,00	-710 096,00
		<u>-4 915 861,61</u>	<u>-4 497 044,09</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>1 310 680,02</b>	<b>1 959 917,22</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 310 680,02</b>	<b>1 959 917,22</b>
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	20 799,61	30 004,71
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-1 198 896,00	-1 377 048,00
		<u>-1 178 096,39</u>	<u>-1 347 043,29</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>132 583,63</b>	<b>612 873,93</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>132 583,63</b>	<b>612 873,93</b>

**HSB brf Berget i Skoghall**  
**Organisationsnummer 773200-1610**

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Anläggningstillgångar</b>	<b>Not.</b>		
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>	6		
Byggnader o mark		39 763 194,40	40 489 381,40
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i HSB		500,00	500,00
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>39 763 694,40</b>	<b>40 489 881,40</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar	7	20 259,00	13 049,00
Övriga fordringar	8	17 858,00	24 945,00
Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter	9	79 677,00	69 123,00
		<u>117 794,00</u>	<u>107 117,00</u>
<u>Kassa och bank</u>	10	2 998 228,86	2 949 116,23
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 116 022,86</b>	<b>3 056 233,23</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>42 879 717,26</b>	<b>43 546 114,63</b>

**HSB brf Berget i Skoghall**  
**Organisationsnummer 773200-1610**

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>	<b>Not.</b>	
<u>Bundet eget kapital</u>		
Insatser	322 675,00	322 675,00
Fond för yttre underhåll	4 045 721,61	3 404 910,01
	4 368 396,61	3 727 585,01
<u>Fritt eget kapital</u>		
Balanserat resultat	227 780,66	255 718,33
Årets resultat	132 583,63	612 873,93
	360 364,29	868 592,26
<b>Summa eget kapital</b>	<b>11</b>	<b>4 728 760,90</b>
		<b>4 596 177,27</b>
<u>Skulder</u>		
Skulder till kreditinstitut	12	37 097 203,00
Leverantörsskulder		297 927,00
Skatteskulder		13 490,00
Fond för inre underhåll		125 797,36
Övriga skulder	13	43 668,00
Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter	14	572 871,00
		38 150 956,36
		38 949 937,36
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>42 879 717,26</b>
		<b>43 546 114,63</b>
<b>Poster inom linjen</b>		
<u>Ställda panter</u>		
Fastighetsinteckningar, uttagna pantbrev		56 488 500,00
varav i eget förvar		-6 600 000,00
		49 888 500,00
		49 888 500,00
Lämnade som säkerhet för skuld till kreditinstitut		
<u>Ansvarsförbindelser</u>	Inga	Inga



## NOTER

### Allmänna redovisningsprinciper

Föreningen har valt att inte utnyttja möjligheten att tillämpa förenklingsreglerna i BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2) samt ej heller det allmänna rådet, BFNAR 2012:1 (K3) för innevarande räkenskapsår.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och BFNs allmänna råd.

### 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 för om 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 22%. Föreningens taxerade underskott uppgick vid 2013 års taxering till 7 625 tkr, en minskning med 101 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

<u>Arvoden till styrelse, revisor och vicevärd</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Styrelsearvode	60 800,00	60 800,00
Förlorad arbetsförtjänst	3 352,00	0,00
Vicevärdsarvode	50 000,00	50 000,00
Revisorsarvode	2 500,00	0,00
Sociala kostnader	21 742,00	35 085,00
<b>Summa</b>	<b>138 394,00</b>	<b>145 885,00</b>
<u>Anställda</u>		
Löner och ersättningar	96 300,00	96 500,00
Sociala kostnader	9 460,00	32 898,00
	<b>105 760,00</b>	<b>129 398,00</b>

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

**HSB brf Berget i Skoghall**  
**Organisationsnummer 773200-1610**

<b>Not 1 Nettoomsättning</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Årsavgifter bostäder	5 187 516,00	5 187 516,00
Årsavgifter lokaler	371 940,00	371 940,00
Hyror	131 044,24	133 126,44
Övriga avgifter	884 808,36	896 178,44
Försäkringsersättning skador	0,00	87 478,00
Övriga intäkter	19 982,31	220 674,51
<b>Brutto</b>	<u>6 595 290,91</u>	<u>6 896 913,39</u>
Avgiftsbortfall bostäder	0,00	-13 057,00
Avgiftsbortfall lokaler	-255 672,00	-294 866,00
Hysesbortfall övrigt	-113 077,28	-132 029,08
<b>Summa</b>	<u>6 226 541,63</u>	<u>6 456 961,31</u>
 <b>Not 2 Driftskostnader</b>		
Köpta tjänster	508 700,70	518 210,63
Reparationer	185 842,17	191 898,63
Uppvärmning	721 292,00	764 958,00
El	627 817,00	679 887,51
Vatten	692 500,00	666 145,00
Sophämtning	117 282,00	117 120,00
Övriga avgifter	231 891,50	114 551,00
Förvaltningskostnader *	186 729,00	232 262,74
Revisionsarvode BoRevision	10 150,00	9 963,00
Föreningsavgifter	58 250,00	54 000,00
Löner och ersättningar	96 300,00	96 500,00
Övrigt	78 872,05	118 253,18
	<u>3 515 626,42</u>	<u>3 563 749,69</u>
* avser föreningens egna kostnader som telefon, arvoden mm		
 <b>Not 3 Underhåll</b>		
Periodiskt underhåll	506 258,19	34 188,40
 <b>Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter	20 697,61	29 893,71
Ränteintäkter skattekonto	102,00	111,00
	<u>20 799,61</u>	<u>30 004,71</u>
 <b>Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 198 896,00	1 377 048,00
 <b>Not 6 Materiella anläggningstillgångar</b>		
Föreningen äger fastigheten Mörmon 51:3		
<u>Byggnader och mark</u>		
Ingående anskaffningsvärden	63 576 689,00	63 576 689,00
Ingående avskrivningar	23 087 307,60	22 377 211,60
Årets avskrivningar	726 187,00	710 096,00
	<u>23 813 494,60</u>	<u>23 087 307,60</u>
 <b>Utgående planenligt restvärde</b>	39 763 194,40	40 489 381,40
 <b>varav byggnader</b>	39 552 194,40	40 278 381,40
<b>varav mark</b>	211 000,00	211 000,00

**Specifikation byggnader**

<b>Benämning/anskaffn. år</b>	<b>Anskaffn värde</b>	<b>Årets avskr</b>	<b>Ack avskr</b>	<b>Bokfört värde 2013-12-31</b>	<b>Bokfört värde 2012-12-31</b>
Byggnader	56 791 307	556 341	22 544 428	34 246 879	34 803 220
Antennanläggning	93 100	0	93 100	0	0
Biluppställningsplatser	526 574	0	526 574	0	0
Installation styr o regl utrustn	279 708	27 971	223 768	55 940	83 911
Balkonginglasning	5 675 000	141 875	425 625	5 249 375	5 391 250
	63 365 689	726 187	23 813 495	39 552 194	40 278 381
Mark	211 000			211 000	211 000
	63 576 689	726 187	23 813 495	39 763 194	40 489 381

Avskrivning på byggnad har skett enligt 60 årig avskrivningsplan.  
Avskrivningstyr o reg utrustning sker enligt planmässig avskrivning på 10 år.  
Avskrivning balkonginglasning sker enligt planmässig avskrivning på 40 år.

Fastigheternas taxeringsvärde uppgår till kr 53 319 000 ( 44 941 000 ). Värdeår 1992.

<b>Hustyp</b>	<b>Byggnader</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>
Bostäder/hyreshus	42 000 000	10 200 000	52 200 000
Lokaler	953 000	166 000	1 119 000
	42 953 000	10 366 000	53 319 000

**Inventarier**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Ingående anskaffningsvärde	66 127,00	66 127,00
Ingående avskrivningar	66 127,00	66 127,00
Utgående ackumulerade avskrivningar	66 127,00	66 127,00
<b>Utgående planenligt restvärde inventarier</b>	0,00	0,00

**Not 7 Avgifts- och hyresfordringar**

Kundfordringar	1 112,00	7 272,00
Avgiftsfordringar	19 147,00	5 777,00
	20 259,00	13 049,00

**Not 8 Övriga fordringar**

Skattekonto	17 858,00	24 945,00
-------------	-----------	-----------

**Not 9 Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter**

Förutbetald försäkringspremie	47 067,00	44 767,00
Förutbetald Kabel-tv	23 846,00	23 336,00
Förutbetald Bredbandsbolaget	1 020,00	1 020,00
Förutbetald Securitas	3 990,00	0,00
Upplupet Fora	3 754,00	0,00
	79 677,00	69 123,00

**Not 10 Kassa och bank**

Swedbank Penningmarknadskonto	2 998 228,86	2 949 116,23
-------------------------------	--------------	--------------

Not 11 Förändring av eget kapital

	Insatser	Underh.fond	Balanserat res	Årets resultat
Ingående kapital enl fastställd	322 675,00	3 404 910,01	255 718,33	612 873,93
Resultatdisp. enl. stämmobeslut		640 811,60	-27 937,67	-612 873,93
Under året erlagda insatser	0,00			
Årets resultat				132 583,63
Belopp vid årets utgång	322 675,00	4 045 721,61	227 780,66	132 583,63

Not 12 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Räntesats</u>	<u>Löptid</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Stadshypotek	2,56%	2013-12-01--2015-12-01	10 802 735,00	10 969 787,00
Stadshypotek	2,36%	rörlig	11 378 711,00	11 495 119,00
Stadshypotek	4,22%	2006-12-07--2016-12-01	9 608 257,00	9 769 289,00
Stadshypotek	2,58%	rörlig	5 307 500,00	5 362 500,00
			<u>37 097 203,00</u>	<u>37 596 695,00</u>

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas skulden till kreditgivare om 5 år uppgå till 34 600 tkr.  
Amorteringar under 2014 kommer att ske med 494 tkr.

Not 13 Övriga skulder

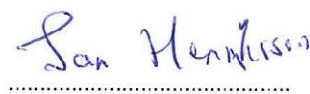
Källskatt	43 668,00	42 070,00
-----------	-----------	-----------

Not 14 Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter

Förskottsbetalda avgifter och hyror	454 613,00	426 234,00
Upplupna räntor	88 394,00	98 323,00
Upplupet BoRevision	10 150,00	9 963,00
Upplupna sociala avgifter	16 490,00	34 230,00
Upplupet arvode revisor	2 500,00	2 500,00
Upplupen bg-avgift	724,00	720,00
Upplupen löneskatt	0,00	1 053,00
	<u>572 871,00</u>	<u>573 023,00</u>

Skoghall den 31/3-2014

  
Michael Branzén


  
Jan Henriksson


  
Anette Karlsson

  
Arle Rudolfsson

  
Leif Söder

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 2/4-2014

  
Urban Johansson  
Auktoriserad revisor  
utsedd av HSB Riksförbund

  
Camilla Brölin  
föreningsvald revisor

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Berget i Skoghall 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. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. Auktoriserad revisor 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 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 HSB Bostadsrättsförening Berget i Skoghall 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 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 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 214-2014



Urban Johansson  
Auktoriserad revisor

Av HSB Riksförbund  
förordnad revisor



Camilla Brolin  
Av föreningen vald 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 förvaltningsberättelsen. 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.

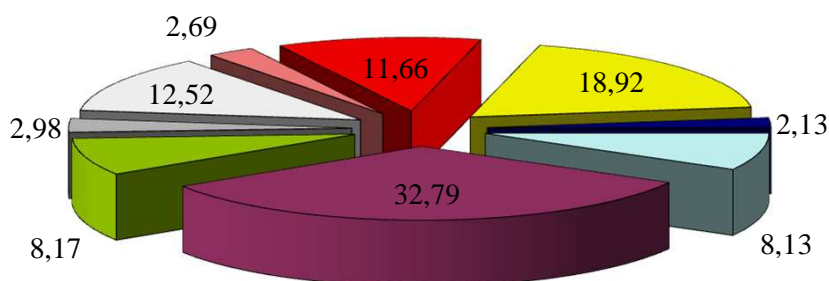
## HSB brf Berget i Skoghall

Skulder till kreditinstitut 4 751 kr/m<sup>2</sup>

Likvida medel 384 kr/m<sup>2</sup>

Kostnader			Procentuell fördelning	
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Underhåll	506 258	34 188	8,13	0,53
Va,el o värme	2 041 609	2 110 991	32,79	32,69
Köpta tjänster	508 701	518 211	8,17	8,03
Reparationer	185 842	191 899	2,98	2,97
Övr driftkostn	779 475	742 650	12,52	11,50
Fastighetsskatt/avgift	167 790	189 010	2,69	2,93
Avskrivning	726 187	710 096	11,66	11,00
Kapitalkostn	1 178 096	1 347 043	18,92	20,86
Årets resultat	132 584	612 874	2,13	9,49
<b>TOTALT</b>	<b>6 226 542</b>	<b>6 456 961</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

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         |