

Brf Hasseln

# Årsredovisning 2012



MEDIATOR  
FASTIGHETSKONSULT



# Kallelse till årsstämma

Härmed kallas medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Hasseln till ordinarie föreningsstämma för verksamhetsåret 2012

Tid: Tisdagen den 14:e maj klockan 19.00  
Plats: Sala Hage, Hj. Brantingsgatan 50,  
Blå huset, inne på gården

## Förslag till dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförande val av protokollförare
5. Val av 2 justeringspersoner, tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer
14. Fastställande av antalet styrelseledamöter och suppleanter för nästa verksamhetsår
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisor och revisorssuppleanter
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Stämmans avslutande

Anmälda ärenden: Enligt 28 § i nuvarande stadgar skall medlem, som önskar få visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skriftligen anmäla ärendet till styrelsen minst 1 vecka före stämman, senast den 7 maj, i föreningens brevlåda, Byggmästargatan 7 B, klockan 17.00

Rösträtt: Angående medlems rösträtt hänvisas till 32 § i stadgarna. Fullmaktsblankett bifogas tillsammans med en anmälningstalong

Anteckningar:

# Årsredovisning

## Brf Hasseln

Org.nr 717600-2876

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

### Förvaltningsberättelse 2012

#### Fastigheten

Bostadsrättsföreningen Hasseln registrerades 1954.04.02. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

Föreningen upplåter 141 lägenheter samt 1 lokal med bostadsrätt . Föreningen upplåter 5 lokaler med hyresrätt.

1 rum och kök	16 st	623 kv.m
2 rum och kök	109 st	6 558 kv.m
3 rum och kök	13 st	1 073 kv.m
5 rum och kök	3 st	387 kv.m
Lokal för boende/vård	1 st	550 kv.m
Varmgarage		35 st
Kallgarage med el-plint, uppförda 1985		18 st
Parkeringsplatser utan el-plint		27 st
Parkeringsplatser med el-plint		18 st
Total bostadsarea uppgår till		8 641 kv.m
Total lokalarea (exkl garage) uppgår till		550 kv.m
Total tomtarea uppgår till		15 388 kv.m

Föreningen äger fastigheten Sala Backe 13:2 med gatuadressen Byggmästargatan 3-11 i Uppsala Kommun. Fastigheten är uppförd 1955-56. Fastigheten består av 5 flerbostadshus i 3-4 våningar samt 2 garagebyggnader med 18 st platser med eluttag. Föreningen har uppfört 3 separata återvinningsstationer.

Byggnadens uppvärmning är vattenburen fjärrvärme.

#### Genomfört underhåll

Stamreovering (ej sep. kök)	1995
Balkongreovering	1998
Takreovering	2001
Säkerhetsdörrar och postfack	2001
Nya entrédörrar	2002
Fasadreovering	2002
Fönster/balkongdörrar byte	2002
Målning trapphus	2003
Elreovering/gemensam elmätning	2005
Bredband	2005
Byte låssystem	2008
Rengöring av ventilation och OVK	2011
Dränering och markarbete	2012/2013

## Styrelsen 2012

Birgitta Hedlund  
Klara Olausson  
Anita Wennman  
Jörgen Ebbersten  
Peter Malmström  
Linda Yngvesdotter  
Åsa Johansson

Ordförande  
Sekreterare  
Kassör  
Ledamot  
Ledamot  
Suppleant  
Suppleant

## Revisorer

Elisabeth Lundin  
BDO Revision AB

BDO Revision AB  
revisorssuppleant

## Valberedning

Gunnar Lund

## Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2012.05.22. Styrelsen har under 2012 haft 12 protokollförda sammanträden

## Anställda

Under 2012 har Per Anders Forsgren varit anställd för ekonomisk förvaltning, parkeringsadministration, lägenhetsregister samt eladministration.

## Avtal

Siemens har serviceavtal på reglerutrustning för värme och varmvatten. Vattenfall Värme levererar fjärrvärme och Kraft & Kultur levererar el till föreningen. Swesafe anlitas för vårt låssystem. UBC har ansvarat för fastighetsskötseln och Luthagens Städ & Fönsterputs har skött trappstädningen. Uppsala Vatten levererar vatten till föreningen. Ragn-Sells sköter källsorteringen och Returpapperscentralen hämtar vårt returpapper.

Föreningen har Kabel-TV via ComHem och bredbandsuppkoppling via ComHem och Bredbandsbolaget.

## Överlåtelse

Under 2012 har 29 överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år 23 st).

Det genomsnittliga överlåtelsepriset har varit 23.903 kr/kv.m (föregående år 22.383 kr/kv.m) vilket innebär en ökning med 6,8%.

Brf Hasseln hälsar våra nya medlemmar välkomna och hoppas att ni skall trivas i vår förening.

Föreningens policy för andrahandsuthyrningar är: enligt stadgarna och hyresnämndens rekommendationer.

## Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 4 901 760 kr, varav reparationer 59 692 kr.

## Energiförbrukning, jämförelsetal

	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Värme (Mvh)	1 358	1 287	1 518	1 280	1 223	1 215

## Avgiftsändringar

Under 2012 har medlemsavgiften exkl värme samt garage/parkeringshyrorna lämnats oförändrade. Lokalyror har höjts enl. individuell överenskommelse. Värmetillägget höjdes med 7,8% 2012.04.01.

## Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Nettoomsättning (tkr)	6 138	6 084	6 043	6 019	6 156
Rörelseresultat (tkr)	-2 885	821	1 668	1 908	1 960
Balansomslutning (tkr)	23 876	27 112	27 256	26 569	27 247
Genomsnittlig årsavgift bostäder (kr/kv.m)	529	521	521	521	521

## Verksamheten under 2012

Föreningen renoverade lokalen vid gaveln 3A, som varit utsatt för översvämning, för att kunna hyra ut den. En cykelhandlare är ny hyresgäst.

Det togs in offerter för att grundisolera alla huskroppar, något som planerats och budgeterats för under flera år. Skuttunge Mark och Bygg AB fick ta hand om arbetet. I mars startade jobbet och de började med hus 3. Förutom grundisolering runt husen har det asfalterats en hel del, runt hela hus 11 och längs med Tycko Hedéns väg. Även bakom garagelängorna på hus 5 och 7. I samband med asfaltering har kantsten satts om och bytts ut.

Ny belysning ute överallt, med lägre energiförbrukning. Ljus som lyser upp träden underifrån har blivit effektfulla och vackra.

En del bekymmer har dykt upp, som fördröjt arbetets gång. En av kommunens dagvattenledningar sprang läck en dag i september med stor stor översvämning och lång sanering som följd.

Även en oljecistern fanns i marken vid 9:an. Den fick saneras och lyftas bort.

## Verksamheten under kommande år

Energideklaration görs vecka 3. Vi fortsätter med yttermiljön. Sättning av kantsten och asfaltering runt hus 3, 5, 7 och 9. Cykelställ skall beställas och sättas upp. Gräsytorna återställs. Planteringarna görs i ordning framför entreéerna.

## Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till årsmötet disposition står:

Balanserat resultat	1 297 082 kr
Årets resultat (underskott)	-3 405 655 kr
	-2 108 573 kr

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	200 000 kr
Ur yttre reparationsfondes ianspråk tas	-3 500 000 kr
till balanserat resultat överföres	1 191 427 kr
	-2 108 573 kr

## RESULTATRÄKNING

Nettoomsättning	2012	INTÄKTER		2011	
			Not		
Årsavgifter	5 068 190		1	5 006 203	
Hysesintäkter	543 204	5 611 394	2	529 520	5 535 723
<b>Övriga rörelseintäkter</b>					
Elintäkter	448 665			466 948	
Övriga intäkter	77 584	526 249	3	81 605	548 553
<b>SUMMA INTÄKTER</b>		<u>6 137 643</u>		<u>6 084 276</u>	

## RÖRELSENS KOSTNADER

<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>					
Driftskostnader	-2 852 338		4	-2 766 498	
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	-218 735	-3 071 073	5	-209 852	-2 976 350
<b>Reparation och underhållskostnader</b>					
Reparationer	-59 692			-253 971	
Planerat underhåll	-4 842 068	-4 901 760		-996 616	-1 250 587
<b>Personalkostnader</b>		-395 089	6		-381 183
<b>Avskrivningar, materiella tillgångar</b>					
Byggnader och renoveringar		-655 200	7		-655 200
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		-2 885 479			820 956
<b>Resultat från finansiella poster</b>					
Ränteintäkter	29 442			27 879	
Räntebidrag	0			591	
Räntekostnader	-549 618	-520 176		-517 812	-489 342
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		-3 405 655			331 614
<b>Statlig inkomstskatt</b>			0		0
<b>ÅRETS RESULTAT, överskott</b>		<u>-3 405 655</u>			<u>331 614</u>

**BALANSRÄKNING**

	2012	TILLGÅNGAR	Not	2011	
<b><u>Materiella anläggningstillgångar</u></b>					
Byggnader	22 574 900		7	23 230 100	
Mark	474 600	23 049 500		474 600	23 704 700
<b><u>Omsättningstillgångar</u></b>					
<b><u>Kortfristiga fordringar</u></b>					
Medlemsavgifter/hyror	123 575			1 816	
Övriga fordringar	291 787	415 362	8	334 459	336 275
<b>Kassa och bank</b>		411 400			<u>3 071 080</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		23 876 262			<u>27 112 055</u>

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

<b><u>Bundet eget kapital</u></b>					
Insatsskapital	570 900		9	570 900	
Yttre reparationsfond	5 960 811	6 531 711		5 610 811	6 181 711
<b><u>Fritt eget kapital</u></b>					
Balanserat resultat	1 297 082			1 315 468	
Årets resultat, underskott	-3 405 655	-2 108 573		331 614	1 647 082
<b><u>Långfristiga skulder</u></b>					
Skulder till kreditinstitut		16 654 375	10		17 309 375
<b><u>Kortfristiga skulder</u></b>					
Kortfristig skuld till kreditinst.	655 000			655 000	
Leverantörsskulder	1 680 268			627 528	
Egna skatteskulder	20 240			13 359	
Personalens källskatt	15 600			10 800	
Sociala avgifter	15 317			14 139	
Upplupna kostnader	130 263		11	125 254	
Förskottsinsbetalda hyror/avg	282 061	2 798 749		527 807	1 973 887
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<u>23 876 262</u>			<u>27 112 055</u>
<b><u>Ställda panter</u></b>					
<b>Fastighetsinteckningar</b>		27 794 100			27 794 100
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga			Inga

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTFÖRKLARINGAR

### **Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Arvoden till förtroendevalda redovisas som personalkostnad

### **Värderingsprinciper**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor

<b>NOT NR 1</b>	<b>Årsavgifter</b>	
	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Årsavgifter	3 986 100	3 986 100
Värmeavgifter	1 082 090	1 020 103
<b>SUMMA</b>	<b>5 068 190</b>	<b>5 006 203</b>

<b>NOT NR 2</b>	<b>Hysesintäkter</b>	
	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Hyror garage/parkering	328 873	356 867
Hyror lokaler/förråd	214 331	172 653
<b>SUMMA</b>	<b>543 204</b>	<b>529 520</b>

<b>NOT NR 3</b>	<b>Övriga intäkter</b>	
	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	52 332	36 335
Övriga intäkter	25 252	45 270
<b>SUMMA</b>	<b>77 584</b>	<b>81 605</b>

<b>NOT NR 4</b>	<b>Driftskostnader</b>	
	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Fastighetsskötsel	457 534	458 114
Städning Entreprenad	134 914	137 982
Obligatoriska besiktningar	3 000	37 438
Trivselbefrämjande	0	10 110
EI	465 502	458 922
Värme	1 053 938	999 108
Vatten	248 811	196 512
Sophämtning	160 248	155 703
Försäkringar	98 385	92 331
Kabel TV	139 208	136 644
Förbrukningsinventarier	1 437	0

Extern revisor	16 172	16 406
Övriga fastighetskostnader	63 070	67 228
<b>SUMMA</b>	<u>2 842 219</u>	<u>2 766 498</u>

**NOT NR 5**

**Fastighetsskatt/avgift**

Fastigheten har åsatts värdeår 1956 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift (som för 2011 uppgick till maximalt 1.302 kr/lgh och för 2012 maximalt 1.365 kr/lgh) samt fastighetsskatt för lokaler (1% av gällande taxeringsvärde).

Taxeringsvärdet framgår av annan not.

**NOT NR 6**

**Personalkostnader**

Under året har föreningen haft 1 (1) personer anställda, varav kvinnor 0 (0) personer.

**Löner och arvoden**

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Styrelsen	105 600	102 719
Övriga anställda	195 000	180 000
<b>SUMMA LÖNER OCH ARVODEN</b>	300 600	282 719
Sociala avgifter	94 489	98 464
<b>SUMMA Löner, arvoden sociala avgifter</b>	395 089	381 183
Härav pensionskostnader	0	9 750
Pensionskostnader styrelsen	0	0

**NOT NR 7**

**Sala Backe 13:2**

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Taxeringsvärde:</b>	56 227 000	56 227 000
Byggnadsvärde	42 785 000	42 785 000
Markvärde	13 442 000	13 442 000
<b>SUMMA TAXERINGSVÄRDE</b>	<u>56 227 000</u>	<u>56 227 000</u>

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:**

Bostäder	53 600 000	53 600 000
Lokaler	2 627 000	2 627 000

**Bokfört värde:**

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Byggnader</b>	6 713 200	6 713 200
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 904 500	-4 837 400
Årets avskrivningar	-67 100	-67 100
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 971 600	-4 904 500
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENL. PLAN</b>	<u>1 741 600</u>	<u>1 808 700</u>

<b>Stamrening 1995</b>	5 000 000	5 000 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 840 000	-1 705 000
Årets avskrivningar	<u>-135 000</u>	<u>-135 000</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 975 000	-1 840 000
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENL. PLAN	<u>3 025 000</u>	<u>3 160 000</u>
<b>Fasad och fönsterrening 2002</b>	14 705 000	14 705 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 941 000	-2 646 900
Årets avskrivningar	<u>-294 100</u>	<u>-294 100</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 235 100	-2 941 000
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENL. PLAN	<u>11 469 900</u>	<u>11 764 000</u>
<b>Takrening 2001</b>	4 245 000	4 245 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-933 900	-849 000
Årets avskrivningar	<u>-84 900</u>	<u>-84 900</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 018 800	-933 900
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENL. PLAN	<u>3 226 200</u>	<u>3 311 100</u>
<b>Elrening 2005</b>	3 705 000	3 705 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-518 700	-444 600
Årets avskrivningar	<u>-74 100</u>	<u>-74 100</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-592 800	-518 700
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENL. PLAN	<u>3 112 200</u>	<u>3 186 300</u>
<b>Balkongrening 1998</b>	350 000	350 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-350 000	-350 000
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-350 000	-350 000
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENL. PLAN	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>SUMMA BOKFÖRT VÄRDE</b>	22 574 900	23 230 100

Byggnaden skrivs av med 1% per år.  
Stamreningen skrivs av med 2,7% per år.  
Fasad och fönsterreningen skrivs av med 2% per år.  
Takreningen skrivs av med 2% per år.  
Elreningen skrivs av med 2% per år.

**NOT NR 8**

**Övriga fordringar**

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Skattekonto	644	44 297
Förutbetalda försäkringskostnader	33 461	31 464
Förskottsbetalda leverantörer	141 992	138 552
Upplupna e/värmelintäkter	115 690	120 146
Övrigt	0	0
<b>SUMMA</b>	<u>291 787</u>	<u>334 459</u>

**NOT NR 9**

**Förändring av eget kapital**

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	570 900	5 610 811	1 315 468	331 614
Disposition av 2011 års resultat		350 000	18 386	-331 614
Uttag enligt stämmobeslut				
Årets resultat				-3 405 655
<b>BELOPP ÅRETS UTGÅNG</b>	<u>570 900</u>	<u>5 960 811</u>	<u>1 333 854</u>	<u>-3 405 655</u>

**NOT NR 10**

**Skulder kreditinstitut**

	<b>Räntejust.</b>	<b>Ränta</b>	<b>Skuld</b>
Nordea	2013.01.30	2,86%	2 190 000
Nordea	2013.11.20	3,46%	8 050 000
Nordea	2014.11.19	2,80%	<u>7 069 375</u>
<b>SUMMA FASTIGHETSLÅN</b>			<u>17 309 375</u>
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-655 000
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER</b>			<u>16 654 375</u>
Härav del som förfaller till betalning senare än 2017.12.31			14 034 375

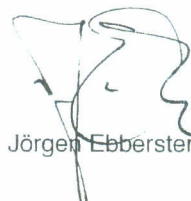
**NOT NR 11**

**Upplupna kostnader**

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Upplupen tippkostnad	2 500	0
Upplupet revisionsarvode	19 000	19 000
Upplupen semesterlön	24 440	24 440
Upplupen räntekostnad	<u>84 323</u>	<u>81 814</u>
<b>SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER</b>	<u>130 263</u>	<u>125 254</u>

Uppsala 130311

  
Birgitta Hedlund

  
Jörgen Ebbersten


  
Peter Malmström

  
Klara Olausson

  
Anita Wennman

**REVISIONSPÅTECKNING**

Revisionsberättelse har avgivits den 25 april 2013.



Elisabeth Lundin  
BDO Revision AB



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hasseln  
Org.nr. 717600-2876

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hasseln 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*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.



### **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hasseln 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**

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### **Uttalanden**

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

Uppsala den 25 april 2013

Elisabet Lundin

Godkänd revisor

## Budget 2013

	Budget 2013	Budget 2012	Utfall 2011
<b>Huvudintäkter</b>			
Medlemsavgifter	3 986 100	3 986 100	3 986 100
Hyra garage	275 000	275 000	262 473
Hyra p-platser	75 000	75 000	66 400
Hyra lokaler	240 000	220 000	214 331
Värmeintäkter	1 080 000	1 080 000	1 082 090
<b>Övriga intäkter, fonder m.m</b>			
Elintäkter	430 000	450 000	448 665
Övriga intäkter	0	35 000	77 584
<b>Kapitalintäkter</b>			
Ränteintäkter	0	5 000	29 442
<b>Summa inkomster</b>	<b>6 086 100</b>	<b>6 126 100</b>	<b>6 167 085</b>
<b>Drift/förvaltningskostnader</b>			
Fastighetsskötsel, avtal	445 000	430 000	421 250
Fastighetsskötsel, extra	50 000	50 000	36 284
Städning	155 000	150 000	134 914
Obligatoriska besiktningar	37 500	30 000	3 000
Trivselbefrämj. kostn	28 000	28 000	0
Löpande underhåll	100 000	100 000	59 692
Periodiskt underhåll	722 200	737 200	4 842 068
Elektricitet	450 000	495 000	465 502
Uppvärmning	1 140 000	1 100 000	1 053 938
Vatten	250 000	250 000	248 811
Renhållning	170 000	170 000	160 248
Försäkringar	105 000	95 000	98 385
Kabel TV	145 000	144 000	139 208
Fastighetsskatt/avgift	201 100	218 500	218 735
Förbrukningsinventarier	10 000	10 000	0
Extern revisor, arvode	19 000	21 000	16 172
Redovisningstjänster	150 000	0	0
Övriga förvaltningskostnader	150 000	60 000	74 626
<b>Personalkostnader/arvoden</b>			
Löner, personal	0	195 000	195 000
Arvoden styr. o rev	110 000	100 000	105 600
Sociala avgifter	36 000	90 000	91 674
AMF/FORA	500	10 000	2 815
<b>Kapitalkostnader/avskrivningar</b>			
Avskrivningar	655 200	687 400	655 200
Räntekostnader	681 600	605 000	549 618
Avsättning yttre rep.fond	275 000	350 000	0
<b>Summa kostnader</b>	<b>6 086 100</b>	<b>6 126 100</b>	<b>9 572 740</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-3 405 655</b>

Anteckningar:

Anteckningar:

## Ordlista

**Anläggningstillgångar.** Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk. Exempelvis mark och byggnader.

**Ansvarsförbindelser.** Åtagande för föreningen som inte syns i balansräkningen. Exempelvis borgensförbindelse.

**Avskrivningar.** Är den kostnad som skall motsvara värde-minskning på bland annat föreningens byggnad och inventarier.

**Balanserat resultat.** Det över- eller underskott som förs över till följande verksamhetsår. På den ordinarie föreningsstämman beslutas det om hur verksamhetsårets resultat skall behandlas.

**Balansräkning.** Visar föreningens tillgångar, fordringar, eget kapital, skulder och resultat vid verksamhetsårets slut.

**Fond för yttre underhåll.** Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden kan användas för reparations- och underhållsarbeten.

**Förvaltningsberättelse.** Är den del av årsredovisningen som i text förklarar och beskriver det avslutade verksamhetsåret.

**Kortfristiga skulder.** Skulder som föreningen skall betala inom ett år.

**Långfristiga skulder.** Skulder som föreningen skall betala först om ett eller flera år.

**Omsättningstillgångar.** Tillgångar av kortvarig karaktär. Exempelvis bankkonto.

**Resultaträkning.** Visar i siffror föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott.

**Ställda pantar.** Avser de fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån samt eventuella borgensförbindelser.

**Årsavgift.** För att täcka föreningens kostnader och avsättningar betalar medlemmarna en årsavgift. Årsavgiften är oftast föreningens viktigaste intäkt.

**Årsredovisning.** Handling styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning samt noter.

