

Årsredovisning

för

Brf Mariehäll 1

Org.nr 769610-6801

**Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning
för räkenskapsåret 2013**

Innehåll

Sida

- förvaltningsberättelse	2-5
- resultaträkning	6
- kostnadsdiagram	6 b
- balansräkning	7
- ställda säkerheter och ansvarförbindelser	8
- tilläggsupplysningar	9
- noter	10-11
- underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Mariehäll 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31.

Styrelse och revisorer

Ordinarie ledamöter	Daniel Lewin	Ordförande
	Gun Andreasson	Vice ordförande
	Carola Nilsson	Sekreterare
	Kerstin Christensson	Kassör
	Arpad Vaszi	Teknisk förvaltning
Suppleanter	Helen Fredriksson	
	Karin Amrén	
Revisor	Anders Callert, Helsingborgs Ekonomi & Revision AB	

Firman tecknas av styrelsen eller av ledamöterna två i förening.
Föreningen har haft 10 styrelsemöten under 2013.
Föreningen har hållit ordinarie föreningsstämma tisdagen den 18 Juni 2013.

Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningens fastighet

Föreningen har den 15 december 2006 förvärvat Kryddörten 6 och 7 samt Kryddlandet 100 i Helsingborgs kommun. Föreningens fastighet består av nio flerbostadshus i två våningar med totalt 38 bostadsrätter. Den totala boytan är ca 3362 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

Samfällighet

Från och med 1 januari 2011 är föreningen delaktig i gemensamhetsanläggning avseende kvartersgator, gång och cykelvägar samt eventuellt andra för fastigheterna erforderliga anläggningar.

Teknisk förvaltning

Från den 1 maj 2010 har man avtal med Lamaro AB.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal med Lamaro AB sedan den 1 januari 2009.

Taxeringsvärde

Byggnad	36 000 000
Mark	6 733 000
Totalt	42 733 000

Fastighetslån

Fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not 10, sid 10.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Bostadslägenheterna är befriade från fastighetsavgift fram till och med 2012. Från 2013 belastas föreningen med halv fastighetsavgift i fem år, därefter med full fastighetsavgift.

Årsavgifter

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Försäljning av lägenheter

Under året har 3 bostadsrätter överlåts.

Verksamhet under året 2013

Vi har avtal med Lamaro när det gäller både **ekonomisk** och **teknisk förvaltning**. Båda dessa avtal förlängdes till och med 2015.

Föreningen är medlem i **Kryddörtens samfällighet**, vilket innebär förvaltning av kvartersgator, gång- och cykelväg samt gatubelysning. Föreningens kostnad för samfälligheten för året var 13 137 kr.

Föreningen har ett fåtal kvarstående **garantibesiktningsanmärkningar** från 2009 att avsluta.

Putsproblematiken gällande föreningens fasader, är fortsatt en oerhört långsam process. Viktigt att poängtera är att det *inte är ett fuktproblem utan ett putsproblem*. Då putsproblemet är upptaget i garantibesiktningsprotokollet står **JM för alla kostnader förenat med åtgärderna, skadestånd samt kontrollperson** och dessutom för föreningens kostnader för juridisk konsultation.

Kommentarer till årsredovisningen

Föreningen har en god ekonomi. Föreningen går med **vinst (150 224 kr)**. Den fortsatt låga räntan har gjort att föreningens räntekostnader var knappt 80 000 kr lägre jämfört med 2012. Att posten *Reparationer och löpande underhåll* blev ca 128 000 kr dyrare än 2012, beror dels på att det gjordes en ommålning av föreningens soprum och tekniska utrymme (ca 45 000 kr) och dels byggdes föreningens båda lekplatser bort (ca 83 000 kr). Att de byggdes bort var på grund av att det var inte ekonomiskt försvarbart att behålla dem, med en stor kommunal lekplats mindre än 100 meter bort.

Under *Putsskador, förenings utlägg*, finns kostnaden för föreningens juridiska ombud som föreningen betalat och sedan fakturerat vidare till JM. Därför finns posten under "Övriga rörelseintäkter" på 246 088 kr.

Styrelsen väljer även att utöver den planerade avsättningen till yttre underhåll, som för året uppgår till 131 000 kr även göra en extra avsättning på 684 000 kr.

Planerad verksamhet under året (2014)

Styrelsen räknar med att de kvarvarande garantibesiktningsanmärkningarna kommer att avslutas under året samt att åtgärderna för på föreningens husfasader kommer att slutföras.

Liksom tidigare år är planen att ha en vår- alternativt en hösttrivselträff, med gemensamma enklare föreningsinsatser och framför allt trevlig samvaro oss grannar emellan.

Flerårsjämförelse

	2010	2011	2012	2013
Årsavgift/kvm	699	719	719	719
Soliditet (%)	63,0 %	63,1 %	63,3%	63,3%
Lån/kvm	10 951	10 895	10 840	10 785

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står	
Balanserad vinst	665 326
Årets resultat	<u>150 224</u>
Balanserat resultat	815 550

Styrelsen föreslår att	
Till fond för yttre underhåll avsättes	131 118
Extra avsättning till fond för yttre underhåll	684 432
Årets i anspråktagande av underhållsfond	<u>0</u>
I ny räkning överförs	0

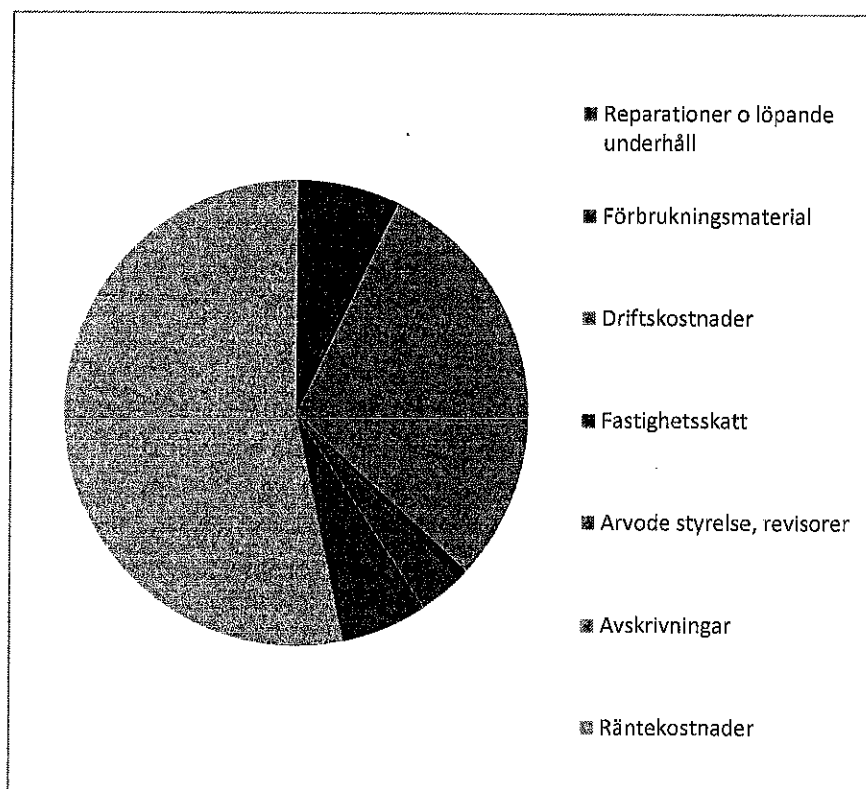
Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar och bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter		2 418 912	2 418 912
Övriga rörelseintäkter	1	246 088	1 798
		<u>2 665 000</u>	<u>2 420 710</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer o löpande underhåll	2	-147 236	-59 562
Förbrukningsmaterial	3	-18 074	-28 804
Driftskostnader	4	-692 519	-672 463
Putsskador, föreningens utlägg		-206 595	-18 435
Fastighetsskatt		-19 451	0
Arvode styrelse, revisorer	5	-69 656	-51 551
Avskrivningar	6, 7	-140 262	-131 654
		<u>-1 293 792</u>	<u>-962 469</u>
Rörelseresultat		1 371 208	1 458 241
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		21 968	27 584
Räntekostnader		-1 242 953	-1 368 495
		<u>-1 220 985</u>	<u>-1 340 911</u>
Resultat efter finansiella poster		150 224	117 330
ARETS RESULTAT		150 224	117 330
Avsättning till underhållsfond (39:- x 3362 m2)		-131 118	-131 118
Resultat efter avsättning till underhållsfond		19 106	-13 788

Fördelning av föreningens kostnader

1	Reparationer o löpande underhåll	-147 236	6%
2	Förbrukningsmaterial	-18 074	1%
3	Driftskostnader	-692 519	30%
4	Fastighetsskatt	-19 451	1%
5	Arvode styrelse, revisorer	-69 656	3%
6	Avskrivningar	-140 262	6%
7	Räntekostnader	-1 242 953	53%
	Summa	-2 330 151	



Balansräkning

		2013-01-01	2012-01-01
Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	6	85 294 146	85 431 870
Mark	6	13 422 550	13 422 550
Inventarier och verktyg	7	0	2 538
		98 716 696	98 856 958

Summa anläggningstillgångar

98 716 696 **98 856 958**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Förutbetalda försäkringspremier		2 973	1 967
---------------------------------	--	-------	-------

Kassa och bank	8	1 585 534	1 266 232
----------------	---	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar		1 588 507	1 268 199
-----------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		100 305 203	100 125 157
-------------------------	--	--------------------	--------------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Belopp i kr	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		31 012 000	31 012 000
Upplåtelseavgifter		31 193 000	31 193 000
Föreningens fond för yttre underhåll		513 373	382 255
		62 718 373	62 587 255
Fritt eget kapital			
Årets resultat		150 224	117 330
Balanserad vinster eller förlust		665 326	679 114
		815 550	796 445
Summa eget kapital		63 533 923	63 383 700
Långfristiga skulder	10		
Fastighetslån Handelsbanken Stadshypotek		36 257 606	36 444 138
Summa långfristiga skulder		36 257 606	36 444 138
Kortfristiga skulder			
Förskott avgifter		181 056	96 452
Skatteskuld		19 451	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	313 167	200 867
Summa kortfristiga skulder		513 674	297 319
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		100 305 203	100 125 157
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar			
Fastighetsinteckningar		37 295 000	37 295 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd förutom K2-reglerna i BFNAR 2009:1.

Avskrivningstider för byggnader är 100 år och för inventarier 5 år.

Belopp i kr om inget annat anges.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges.

Fordringar har efter individuell bedömning upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång. Föreningen använder sig av progressiv avskrivning vilket innebär att avskrivningarna ökar efter hand.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition.

Efter att beslut tagits på årsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll. Enligt föreningens stadgar ska minst 25 kr per m² och år avsättas till fonden för yttre underhåll.

Definition av nyckeltal

Soliditet = Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Personal

Ingen personal finns.

Not 1	Övriga rörelseintäkter	2013-12-31	2012-12-31
Återbetalning från JM avseende föreningens utlägg för advokatkostnader		246 089	1 798
Öresutjämning		-1	0
		246 088	1 798

Not 2	Reparationer och löpande underhåll	2013-12-31	2012-12-31
VA & Sanitet		-1 686	
Ventilation		-4 730	
El		-1 444	
Vattenutkastare, dörr, cylindrar		-11 537	
Målning av trä och dörrar		-45 168	
Ombyggnad lekplatser		-82 671	
		-147 236	-59 562

Not 3	Förbrukningsmaterial	2013-12-31	2012-12-31
Filter till fläktaggregat		-17 128	
Förbrukningsmaterial		-946	
		-18 074	-28 804

Not 4	Driftskostnader	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsskötsel/drifttillsyn		-76 584	-73 749
Snö och halkbekämpning		-14 655	-15 596
Myndighetsavgifter		-3 738	0
Renhållning		-54 755	-53 258
El		-25 430	-28 407
Fjärrvärme		-284 829	-273 925
Vatten o avlopp		-77 311	-76 322
Fastighetsförsäkringar		-27 532	-23 495
Kabel-tv		-58 348	-56 912
Årsavgift Samfällighetsförening		-13 127	-13 127
Ekonomisk/administrativ förvaltning		-44 332	-42 692
Övriga förvaltningskostnader		-11 877	-14 979
		-692 519	-672 462

Not 5	Arvode och kostnadsersättning	2013-12-31	2012-12-31
Styrelsearvode		-44 500	-44 000
Sociala avgifter		-16 656	574
(+574:- 2012 beror på omföring av upplupen kostnad)			
Revisionsarvode		-8 500	-8 125
		-69 656	-51 551

Not 6	Byggnader och mark	2013-12-31	2012-12-31
Ingående värde byggnad		86 077 450	86 077 450
Årets avskrivningar byggnad		-137 724	-129 116
Ack avskrivningar		-645 580	-516 464
Bokfört värde byggnad		85 294 146	85 431 870

Bokfört värde mark	13 422 550	13 422 550
--------------------	-------------------	-------------------

Not 7	Inventarier och verktyg	2013-12-31	2012-12-31
Inköp inventarier		0	0
Ack inköpsvärde inventarier		12 690	12 690
Årets avskrivningar		-2 538	-2 538
Ack avskrivningar		-12 690	-10 152
Bokfört värde inventarier		<u>0</u>	<u>2 538</u>

Not 8	Kassa och bank		
Checkkonto Handelsbanken		582 724	283 964
E-kapitalkonto Handelsbanken		59 331	59 024
SBAB-konto		943 480	923 244
		<u>1 585 534</u>	<u>1 266 232</u>

Not 9	Eget kapital	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre rep fond	Balanserat resultat
Belopp vid årets ingång	31 012 000	31 193 000		382 255	796 444
Disposition enl stämmobeslut 2013				131 118	-131 118
Årets resultat					150 224
Belopp vid årets utgång	31 012 000	31 193 000		513 373	815 550

Not 10	Långfristiga skulder	2013-12-31	2012-12-31
Amortering inom ett år		186 532	186 532
Fastighetslån Handelsbanken Stadshypotek		36 257 606	36 444 138

Lån Handelsbanken Stadshypotek			
Lån	Ränta	Villkorsändringsdag	
14 072 000	3,5%	2015-06-30	
8 598 606	4,3%	2014-03-30	
6 793 500	3,0%	2016-09-30	
6 793 500	2,43%	3 mån bindningstid	
36 257 606			

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda int	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna löner		0	5 810
Upplupen löneskatt		2 992	0
Upplupna soc avgifter		3 133	1 277
Upplupna räntekostnader		92 222	102 125
Upplupen kostnad el		5 269	3 416
Upplupen kostnad fjärrvärme		75 044	45 841
Upplupen kostnad vatten/avlopp		13 052	6 576
Upplupen kostnad renhållning		9 725	3 718
Upplupen kostnad filter till fläktaggregat		0	16 993
Upplupen kostnad kreditupplysningar		413	0
Upplupen kostnad rep dörr undercentral		5 841	0
Upplupen kostnad Lamaro ombyggnad lekplatser		82 671	0
Upplupen kostnad Samfälligheten		13 127	0
Upplupen kostnad Hbg Stad lokalhyra		600	0
Upplupen kostnad Snö/halkbekämpning		578	6 986
Upplupen kostnad revision		8 500	8 125
		<u>313 167</u>	<u>200 867</u>

ÅRSREDOVISNING
Räkenskapsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Underskrifter:

Helsingborg 2014-05-19



Daniel Lewin



Gun Andreasson



Carola Nilsson



Kerstin Christensson

Arpad Vaszi



Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning
har avgivits Helsingborg 2014-05-11



Anders Callert
Auktoriserad revisor
Helsingborgs Ekonomi & Revision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Mariehäll 1,
org.nr 769610-6801

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Mariehäll 1 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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget 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 jag 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 bolagets 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Mariehäll 1 för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets 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 bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bostadsrättsföreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalande

Vi tillstyrker att föreningsstämman vinsten disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Helsingborg den 21/5 2014

Anders Callert

Auktoriserad revisor FAR