

ÅRSREDOVISNING

för

BRF HÄLLA 16

Org. nr. 769608-6672

ÅR 2013

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2013-01-01 - 2013-12-31.**

Innehåll

- förvaltningsberättelse
- resultaträkningar
- balansräkningar
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser
- kassaflödesanalys
- tilläggsupplysningar
- underskrifter

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningsinformation

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler åt medlemmarna till nyttjande och utan tidsbegränsning samt upplåta hyresrätt till lokaler.

Föreningen registrerades 2002-08-27. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-04-01 och nuvarande stadgar registrerades 2005-03-15 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten: Hälla 16, Solna kommun.

Sammansättning av styrelsen mm

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 27 maj 2013

Ordinarie:

Karl-Henrik Kyhlstedt	Ordförande
Catrin Holm Ballard	Ledamot
Erik Alenius	Ledamot
Jan-Olof Grahn	Ledamot

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 27 maj 2013

Ordinarie:

Karl-Henrik Kyhlstedt	Ordförande
Catrin Holm Ballard	Ledamot
Erik Alenius	Ledamot
Jan-Olof Grahn	Ledamot

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ordinarie:

Stefan Bratt	Auktoriserad revisor
--------------	----------------------

Valberedning

Stefan Örjeberg

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämman hölls den 27 maj 2013.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 8 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Under året har 2 (f.å 3) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2013 var 26 (f.å 28). Samtliga nya medlemmar önskas välkomna i föreningen.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Hälla 16, Solna kommun.

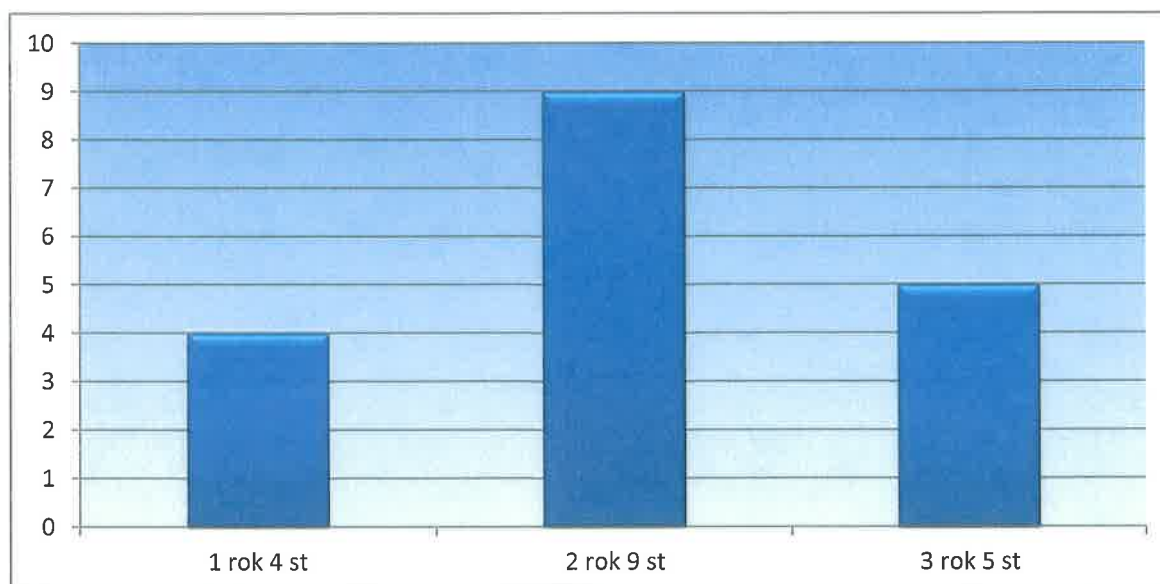
Nybyggnadsår och värdeår är 2005.

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	30 115 000	27 306 000
Varav byggnader:	20 841 000	20 334 000
Varav mark:	9 274 000	6 972 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

På fastigheten finns ett flervånings bostadshus med garage innehållande 18 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt. Dessutom finns en lokal. Den totala boytan är 1 225 kvm och lokalytan är 519 kvm.

Lägenhetsfördelning



Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB, som även har upprättat förslag till årsredovisning och budget.

Den tekniska förvaltningen har administrerats av styrelsen.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel	Nordstaden AB
Städning	Maries Puts & Städ
Hissavtal	Thyssen Krupp
Kabel-TV	Com Hem AB
Bredband	Bredbandsbolaget AB
El	Vattenfall AB
Värme	Norrenergi AB
Vatten	Solna Vatten
Sophämtning	Sita Sverige AB
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB

Verksamheten

Anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Ekonomi

Årsavgiften har varit oförändrad under 2013.

Årets resultat är i nivå med budgeterat resultat.

Styrelsen för Brf Hälla 16 beräknar storleken på avgifterna som medlemmarna betalar genom att utgå från rörelseresultat före avskrivningar och sedan minska detta med räntekostnader. Detta resultat ska sedan räcka till för att täcka årets avsättning för framtida fastighetsunderhåll. Genom denna beräkning är därmed avgifterna dimensionerade för att klara föreningens löpande kostnader samt det som årligen behöver fonderas för att över tid hålla fastigheten i ett tillfredställande skick. Att föreningen visar årliga och balanserade förluster är därmed i sin ordning och beror på att föreningen måste uppfylla gällande redovisningsregler kring avskrivningar och kostnadsaktiveringar.

Fördelning intäkter och kostnader



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	631
Hyresintäkter	797
Övriga intäkter	80
Kapitalintäkter	17
Summa	1 525

Kostnader

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	86
Reparation/underhåll	232
Taxebundna kostnader	325
Övriga driftkostnader	79
Fastighetsskatt	56
Övr.förv/rörelsekostn.	89
Personalkostnader	31
Avskrivning	252
Kapitalkostnader	522
Summa	1671



Flerårsjämförelse/nyckeltal	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning, tkr	1 508	1 501	1 488	1 466	1 443
Resultat efter fin. poster, tkr	-147	-217	-50	-27	-55
Balansomslutning, tkr	43 966	44 249	44 474	44 629	44 643
Soliditet, %	62%	62%	62%	62%	62%
Kassalikviditet, %	376%	284%	332%	267%	267%
Snittränta, %	3,16%	4,24%	3,94%	3,29%	4,17%
Årsavgift, kr/kvm boyta	516	516	516	516	516
Lån, kr/kvm boyta	13 460	13 507	13 564	13 621	13 676
Ränta, kr/kvm boyta	426	573	536	449	570
Värme, kr/kvm	117	131	105	114	96
El, kr/kvm	39	43	47	55	59
Vatten, kr/kvm	13	15	14	14	15

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt följande

ansamlad förlust	-964 445
årets förlust	-146 812
	-1 111 258
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	90 345
från reserv för framtida fastighetsunderhåll ianspråktagas	-194 819
i ny räkning överföres	-1 006 784
	-1 111 258

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 428 372	1 415 185
Övriga rörelseintäkter	2	79 591	85 433
		1 507 963	1 500 618
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-86 259	-86 989
Reparationer	4	-37 048	-74 543
Underhåll	5	-194 819	-40 325
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-324 918	-355 419
Övriga driftkostnader	7	-78 764	-76 692
Fastighetsskatt	8	-56 040	-63 336
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-88 543	-71 683
Personalkostnader	10	-30 521	-21 745
		-896 913	-790 732
Rörelseresultat före avskrivningar		611 050	709 886
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-252 143	-244 943
Rörelseresultat		358 907	464 943
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter		16 628	20 634
Räntekostnader		-522 348	-702 197
Räntesubventioner	11	0	-559
Resultat efter finansiella poster		-146 812	-217 179
Årets resultat		-146 812	-217 179

BALANSRÄKNINGAR

Not

2013-12-31

2012-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	12	41 699 840	41 850 440
Maskiner, inventarier och installationer	13	1 218 510	1 320 053
		42 918 350	43 170 493

Summa anläggningstillgångar

42 918 350

43 170 493

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar		7 271	10 170
Skattefordringar		5 780	1 376
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		51 250	49 282
		64 301	60 828

Kassa och bank

16

983 155

1 017 227

Summa omsättningstillgångar

1 047 456

1 078 055

SUMMA TILLGÅNGAR

43 965 806

44 248 548

BALANSRÄKNINGAR

Not

2013-12-31

2012-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

14

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

27 812 374

27 812 374

Reserv framtida fastighetsunderhåll

545 366

460 178

28 357 740

28 272 552

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-964 445

-662 078

Årets resultat

-146 812

-217 179

-1 111 258

-879 257

Summa eget kapital

27 246 482

27 393 295

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

15

16 440 755

16 475 219

Summa långfristiga skulder

16 440 755

16 475 219

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

47 460

70 500

Leverantörsskulder

61 953

75 956

Övriga kortfristiga skulder

0

38 272

Förskottsbetalda årsavgifter och hyror

54 422

66 412

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

114 734

128 894

Summa kortfristiga skulder

278 569

380 034

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL

43 965 806

44 248 548

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

17 000 000

17 000 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-146 812	-217 179
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		252 143	244 943
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		105 331	27 764
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		-3 473	54 258
Förändring av kortfristiga skulder		-78 425	61 555
Kassaflöde från den löpande verksamheten		23 433	143 577
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		-57 504	-70 138
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-57 504	-70 138
Årets kassaflöde		-34 071	73 439
Likvida medel vid årets början		1 017 227	943 788
Likvida medel vid årets slut	16	983 155	1 017 227

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Byggnader skrivs av enligt en progressiv plan över den förväntade nyttjandeperioden på 88 år.

Övriga anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	Byggnadsinventarier	5% (5%)
	Byggnadsinventarier	10%

Siffror inom parentes gäller föregående år.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Hysesinkomster och bostadsavgifter redovisas som intäkter i den period de avser.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning:

Årsavgifter, hyror och övriga rörelseintäkter.

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:

Omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter & hyror	2013	2012
	Årsavgifter bostäder	631 488	631 488
	Hysesintäkter lokaler	582 894	570 156
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	213 990	213 541
		1 428 372	1 415 185
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2013	2012
	Fastighetsskatt	45 150	51 060
	Övriga intäkter och ersättningar	5	5
	Bredbandsanslutning	29 700	29 700
	Överlåtelse- & pantavgifter	4 436	4 168
	Övriga intäkter	300	500
		79 591	85 433

Not 3	Fastighetsskötsel	2013	2012
	Fastighetsskötsel enligt avtal	40 083	37 277
	Städ	39 697	31 014
	Hisservice	6 479	6 360
	Snöröjning/Halkbekämpning	0	12 338
		86 259	86 989
Not 4	Reparationskostnader	2013	2012
	Reparation byggnader	5 758	19 564
	Reparation hiss	5 758	24 671
	Reparation installationer	25 532	30 308
		37 048	74 543
Not 5	Underhållskostnader	2013	2012
	Underhåll installationer	194 819	15 862
	Underhåll huskropp utv.	0	24 463
		194 819	40 325
Not 6	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2013	2012
	El	68 668	74 232
	Fjärrvärme	204 232	229 077
	Vatten	23 287	25 296
	Sophämtning	28 731	26 814
		324 918	355 419
Not 7	Övriga driftkostnader	2013	2012
	Fastighetsförsäkringar	24 645	23 079
	Hyra lokal	0	33 593
	Tv	54 119	20 020
		78 764	76 692
Not 8	Fastighetsskatt	2013	2012
	Fastighetsavgift bostäder	10 890	12 276
	Fastighetsskatt lokaler	45 150	51 060
		56 040	63 336

Not 9 Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2013	2012
Leasing/hyror	0	206
Telekommunikation	3 734	3 724
Indrivningskostnader	0	127
Revisionsarvode	28 669	6 075
Arvode ekonomisk förvaltning	29 254	28 084
Medlemsavgift organisationer	3 970	3 970
Övriga externa tjänster	14 197	7 321
Övriga omkostnader	8 719	22 176
	88 543	71 683

Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2013	2012
<i>BDO Mälardalen AB</i>		
Revisionsuppdrag	28 669	6 075
	28 669	6 075

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter det ankommer på föreningens revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Not 10 Anställda och personalkostnader

Löner, ersättningar och sociala kostnader	2013	2012
Arvoden till styrelsen	25 000	18 000
Arbetsgivaravgifter	5 521	3 745
	30 521	21 745
Medeltal anställda		
Män	0	0
Kvinnor	0	0

Not 11 Räntesubventioner

Räntesubvention avser bidrag enligt förordningen SFS 1992:0986 om statlig bostadsbyggnadssubvention. Subventionsräntan är 3,95% för innevarande 5-års period. Räntebidragen har successivt avvecklats under perioden 2007-2011 och inget räntebidrag kommer utgå från och med år 2012.

Not 12	Byggnader och mark	2013	2012
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	36 172 374	36 172 374
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 172 374	36 172 374
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-911 934	-768 534
	Årets avskrivningar	-150 600	-143 400
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 062 534	-911 934
	Mark		
	Ingående markvärde	6 590 000	6 590 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 590 000	6 590 000
	Utgående planenligt restvärde	41 699 840	41 850 440
	Taxeringsvärden byggnader	20 841 000	20 334 000
	Taxeringsvärden mark	9 274 000	6 972 000
		30 115 000	27 306 000
Not 13	Maskiner, inventarier och installationer	2013	2012
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	2 030 851	2 030 851
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 030 851	2 030 851
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar enligt plan	-710 798	-609 255
	Årets avskrivningar enligt plan	-101 543	-101 543
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-812 341	-710 798
	Utgående planenligt restvärde	1 218 510	1 320 053
Not 14	Förändring av eget kapital		
		Belopp vid	Belopp vid
		årets ingång	årets utgång
	Inbetalda insatser	27 812 374	27 812 374
	Reserv framtida fastigh.underhåll	460 178	545 366
	Balanserat resultat	-662 078	-964 445
	Resultat föregående år	-217 179	0
	Årets resultat	0	-146 812

* Avsättning enligt stämmobeslut

Not 15 Skulder till kreditinstitut

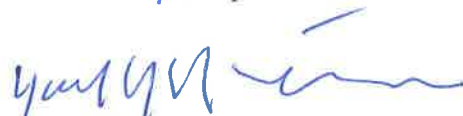
			2013	2012
Bank	%-sats	Omsättning		
Stadshypotek AB	3,14%	2016-03-30	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek AB	3,01%	2017-04-30	6 789 856	6 799 900
Stadshypotek AB	2,94%	2017-11-30	4 698 359	4 745 819
Nästa års amortering			-47 460	-70 500
			16 440 755	16 475 219

Årets amortering uppgår till ca 57 tkr. Beräknad amortering de närmaste 5 åren är ca 47 tkr årligen.
Om 5 år beräknas skulden till långivarna uppgå till ca 16 251 tkr.

Not 16 Likvida medel

	2013	2012
Likvida medel		
Kassa och bank	983 155	1 017 227

Solna, den 13/5 april 2014



Karl-Henrik Kyhlstedt
Ordförande



Catrin Holm Ballard
Ledamot



Erik Alenius
Ledamot



Jan-Olof Grahn
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 15/5 2014,



Stefan Bratt
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Hälla 16
Org.nr. 769608-6672

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hälla 16 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

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 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 Brf Hälla 16 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

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 ersättningsskyldig 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.

Stockholm den 15 maj 2014



Stefan Bratt

Auktoriserad revisor