

Årsredovisning

För

Brf Mariehäll 2

Org.nr. 769615-2094

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

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2-4
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- ställda säkerheter och ansvarförbindelser	7
- tilläggsupplysningar	8
- noter	9-10
- underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Mariehäll 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31.

Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med nyttjanderätt 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 20 november 2007 förvärvat fastigheterna Kryddlandet 101, Kryddörten 4 och Kryddörten 5 i Helsingborgs kommun.

På föreningens fastighet finns det sju flerbostadshus i två-tre våningar samt fyra småhus i två våningar med totalt 46 bostadsrättslägenheter, totala boytan ca 4 237 m². Biluppställningsplats finns i anslutning till varje bostad.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If Skadeförsäkring AB

Samfällighet

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning avseende kvartersgator, gång och cykelvägar samt eventuellt andra för fastigheterna erforderliga anläggningar.

Förvaltning

Lamaro AB biträder styrelsen med ekonomisk, administrativ förvaltning och fastighetsskötsel.

Ekonomi

Föreningens ekonomi är god tack vare låg belåningsgrad. Dessutom hålls räntekostnaden nere genom att amorteringen ökats utöver ursprunglig plan och uppgår nu till 307 884 kr/år. Extraamortering gjordes under året med 1 200 000 kr.

Slutlig anskaffningskostnad

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 131 500 000 kr.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Bostadslägenheterna är befriade från fastighetsavgift fram till och med 2013. Från 2014 belastas föreningen med halv fastighetsavgift i fem år, ca 28.000:-/år, därefter med full fastighetsavgift.

Årsavgifter

Årsavgifterna sänktes med 10 % den 1 maj 2012 och varit oförändrade 2013.

Föreningsfrågor

Under året har 5 (5) stycken bostadsrätter överlåtit.

Verksamhet under året

Mycket tid har lagts ner på fasadproblematiken där JM och PEAB inte varit överens, kontakterna med vår advokat har varit många. Vi hoppas att vi får en slutgiltig lösning på detta under 2014.

Vi har bundit om ett lån på ca 10 miljoner till lägre ränta vilket är gynnsamt för ekonomin.

Problem med störningar i tv-sändningarna har rättats till och en uppgradering av programutbudet har kommit till stånd med fler digitala kanaler och erbjudande om digitalboxar kommer våren 2014.

Vi har skapat ytterligare två parkeringsplatser för att underlätta för de med mer än en bil.

Vi har skyltat upp så att utryckningsfordon och besökande lättare ska hitta till rätt adress.

En lagstadgad energideklaration har påbörjats av en energikonsult och kan då den är färdig användas vid försäljning av lägenheten.

Filter till våra ventilationssystem har delats ut till alla hushåll och kommer även att delas ut 2014 utan kostnad för den enskilde.

Styrelse och revisorer

Ordinarie ledamöter	Jan Svensson Johan Gustavsson Christoffer Martinsson Bengt Persson Pamela Ciardella	Ordförande Vice ordförande Sekreterare Ledamot Ledamot
Suppleanter	Anders Santesson Gullmaj Nilsson	Suppleant Suppleant
Revisorer	Helsingborgs Ekonomi o Revisions AB Anders Callert	
Valberedning	Yvonne Nyberg Göran Näsström	

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Föreningen har haft 8 styrelsemöten under 2013, samt ordinarie föreningsstämma den 13 maj 2013.

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 16 oktober 2006.

Flerårsjämförelse

	2011	2012	2013
Resultat efter finansiella poster	503 127	373 162	318 419
Soliditet (%)	71,7 %	71,9 %	70,5%
Avgift per kvm	714	667	643

Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står	
Balanserad vinst	90 658,50
Årets vinst	<u>318 419,00</u>
	409 077,50

Styrelsen föreslår att
Till föreningens fond för yttre underhåll överförs -400 000,00

I ny räkning överförs +9 077,50

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		2 724 386	2 825 336
Rörelsens kostnader			
Reparationer o löpande underhåll		-7 322	-39 327
Förbrukningsmaterial		-21 138	-23 787
Driftskostnader	1	-744 173	-731 634
Rådgivning, konsultarvoden		-52 500	-81 250
Arvoden och kostnadsersättning	2	-44 419	-35 659
Avskrivningar	4	-162 008	-150 436
		<u>-1 031 560</u>	<u>-1 062 093</u>
Rörelseresultat		1 692 826	1 763 244
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		10 719	14 500
Räntekostnader	3	-1 385 126	-1 404 582
		<u>-1 374 407</u>	<u>-1 390 082</u>
Resultat efter finansiella poster		318 419	373 162
Skatt på årets resultat		0	0
Årets resultat		318 419	373 162

Balansräkning

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

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	4	113 715 019	113 877 027
Mark	4	17 095 000	17 095 000
		<u>130 810 019</u>	<u>130 972 027</u>

Summa anläggningstillgångar 130 810 019 130 972 027

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader o upplupna intäkter	5	23 729	21 199
		<u>23 729</u>	<u>21 199</u>

Kassa och bank 1 157 021 1 034 532

Summa omsättningstillgångar 1 180 750 1 055 731

SUMMA TILLGÅNGAR 131 990 769 132 027 758

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Belopp i kr	Not	2013-01-01	2012-01-01
		2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		46 011 000	46 011 000
Upplåtelseavgifter		46 624 000	46 624 000
Föreningens fond för yttre underhåll		2 214 293	314 293
		94 849 293	92 949 293
Fritt eget kapital			
Årets resultat		318 419	373 162
Balanserat resultat		90 659	1 617 497
		409 078	1 990 659
Summa eget kapital		95 258 371	94 939 952
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	36 336 608	36 844 492
Summa långfristiga skulder		36 336 608	36 844 492
Kortfristiga skulder			
Förskott avgifter		208 933	88 237
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	186 857	155 077
Summa kortfristiga skulder		395 790	243 314
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		131 990 769	132 027 758
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar			
Fastighetsinteckningar		38 865 000,00	38 865 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd. 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 avskrivningar 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

Föreningen har sen 2012 en underhållsplan som uppvisar ett behov av underhållsavsättning på ca 945 000 kr per år. Uppdatering av underhållsplanen sker årligen och avsättningsbehovet kan komma att ändras bl.a med anledning av pågående fasadrenovering.

Definition av nyckeltal

Soliditet = Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet = Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder

Personal

Ingen personal finns.

Not 1 Driftskostnader	2013-12-31	2012-12-31
Grönyte och fastighetsskötsel	75 436	73 166
Snö och halkbekämpning	14 140	16 495
Trädgårdsavfall	295	0
El	28 031	29 236
Fjärrvärme	308 080	297 666
Vatten	101 877	97 729
Renhållning	50 145	48 308
Försäkring	33 064	29 558
Kabel-TV	69 880	68 156
Övriga förvaltningskostnader	63 225	71 320
	744 173	731 634
Not 2 Arvode och kostnadsersättning	2013-12-31	2012-12-31
Arvode inkl soc avgifter	38 169	26 284
Revisionsarvode	6 250	9 375
	44 419	35 659
Not 3 Räntekostnader o liknande resultatposter	2013-12-31	2012-12-31
Totalt inbetald ränta Handelsbanken	1 385 126	1 404 582
	1 385 126	1 404 582
Not 4 Byggnader och mark	2013-12-31	2012-12-31
Ingående värde byggnad	114 405 000	114 405 000
Årets avskrivningar byggnad	-162 008	-150 436
Ack avskrivningar	-689 981	-527 973
Bokfört värde byggnad	113 715 019	113 877 027
Bokfört värde mark	17 095 000	17 095 000
Not 5 Förutbetalda kostnader o upplupna intäkter	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	23 729	21 199
	23 729	21 199
Not 6 Långfristiga skulder	2013-12-31	2012-12-31
Checkkredit	1 000 000	0
Långfristig bankskuld	35 336 608	36 844 492
	36 336 608	36 844 492
Amortering inom ett år	-307 884	-307 884

Lån	Skuld 31 dec	Ränta	Villkorsändringsdag
700968	11 279 880	3,79%	2014-12-30
727696	7 893 200	3,43%	2015-06-01
794582	7 086 600	4,22%	2016-06-01
822663	9 076 928	2,92%	2017-12-01
	35 336 608		

Not 7	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2013-12-31	2012-12-31
	Uppl styrelsearvoden		30 000	20 000
	Uppl soc avgifter		9 426	6 284
	Uppl Snö/halkbekämpning		578	6 150
	Uppl kreditupplysningskostnad		413	0
	Uppl räntekostnader		22 511	0
	Uppl el nov-dec		5 643	5 631
	Uppl fjärrvärme nov-dec		82 332	83 180
	Uppl vatten/avlopp nov-dec		16 739	16 289
	Uppl renhållning nov-dec		9 215	7 542
	Uppl revision		10 000	10 000
			186 857	155 077

Not 8	Eget kapital			
	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre rep fond	Balanserat resultat
Belopp vid årets ingång	46 011 000	46 624 000	314 293	90 659
Disposition enl stämmobeslut			1 900 000	
Årets resultat				318 419
Belopp vid årets utgång	46 011 000	46 624 000	2 214 293	409 078

Taxeringsvärdet (2013) är 49 153 000 kr varav 7 553 000 kr avser mark.

Underskrifter:

Helsingborg 2014- 03- 06



Jan Svensson



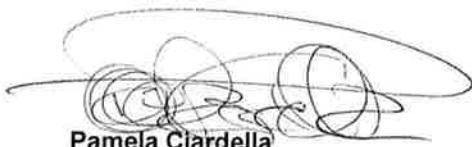
Johan Gustavsson



Christoffer Martinsson



Bengt Persson



Pamela Ciardella

Vår revisionsberättelse har avgivits 2014-04 -10
Helsingborgs Ekonomi och Revisions AB



Anders Callert
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Mariehäll 2, org.nr 769615-2094

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Mariehäll 2 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 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.

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 2 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande 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 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 ersättningskyldighet. 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 6/4 2014



Anders Callert

Auktoriserad revisor FAR