

# Årsredovisning

För

## Brf Mariehäll 2

Org.nr. 769615-2094

**Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning  
för räkenskapsåret 2014**

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

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

## **Att bo i bostadsrätt**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten.

Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s k bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## **Förvaltningsberättelse**

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Mariehäll 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 – 2014-12-31.

### **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 m<sup>2</sup>. 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 och teknisk förvaltning samt 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 ca 313 000 kr/år.

### **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 sedan dess.

### **Föreningsfrågor**

Under året har 4 (5) bostadsrätter överlåtit.

### **Verksamhet under året**

Vi har äntligen fått putsat om samtliga fasader och hoppas få gjort de målningsarbeten och andra delar som återstår, avklarade i vår, efter slutbesiktningen.

Ett av de stora lånen på ca 11 miljoner har skrivits om till betydligt lägre ränta, vilket är gynnsamt för ekonomin. Trots att avskrivningarna har ökats, behöver vi inte höja avgifterna för de boende i år heller.

Ett nytt avtal med Lamaro är tecknat, så de sköter den tekniska delen också, bl.a har service och rengöring av alla ventilationsanläggningarna gjorts.

### **Styrelse och revisorer**

Ordinarie ledamöter	Jan Svensson Johan Gustafsson Christoffer Martinsson Pamela Ciardella	Ordförande Vice ordförande Sekreterare Ledamot
Suppleanter	Gull-Maj Nilsson Anders Santesson	Suppleant Suppleant
Revisorer	Helsingborgs Ekonomi & Revision AB Anders Callert	
Valberedning	Jan-Erik Brink Therese Edvaldsson	

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

Föreningen har haft 6 styrelsemöten under 2014, samt ordinarie föreningsstämma den 10 maj 2014.

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 16 oktober 2006.

### Flerårsjämförelse

	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>
Resultat efter finansiella poster	373 162	318 419	210 484
Soliditet (%)	71,9 %	72,2%	72,4%
Avgift per kvm	667	643	643

Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar

### Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står	
Balanserat resultat	9 077,50
Årets resultat före fondförändring (vinst)	210 484,00
Årets avsättning till underhållsfonden	<u>- 945 000,00</u>
	- 725 438,50

Styrelsen föreslår följande disposition  
till årsstämman:

Balanseras i ny räkning	- 725 438,50
-------------------------	--------------

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

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter		<b>2 724 383</b>	<b>2 724 386</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	1	-36 711	-7 322
Löpande underhåll	2	-43 688	0
Förbrukningsmaterial		-909	-21 138
Driftskostnader	3	-758 261	-744 173
Rådgivning, konsultarvoden		-56 250	-52 500
Fastighetsavgift		-27 991	0
Arvoden och kostnadsersättning	4	-43 851	-44 419
Avskrivningar	5	-286 000	-162 008
		<b>-1 253 661</b>	<b>-1 031 560</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 470 722</b>	<b>1 692 826</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		344	10 719
Räntekostnader	6	-1 260 582	-1 385 126
		<b>-1 260 238</b>	<b>-1 374 407</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>210 484</b>	<b>318 419</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>210 484</b>	<b>318 419</b>
Avsättning till underhållsfond		-945 000	-400 000
<b>Resultat efter avsättning till underhållsfond</b>		<b>-734 516</b>	<b>-81 581</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
-------------	-----	--------------------------	--------------------------

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	5	113 429 019	113 715 019
Mark	5	17 095 000	17 095 000
		<b>130 524 019</b>	<b>130 810 019</b>

**Summa anläggningstillgångar** 130 524 019 130 810 019

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader o upplupna intäkter	7	45 872	23 729
		<b>45 872</b>	<b>23 729</b>

**Kassa och bank** 1 317 276 1 157 021

**Summa omsättningstillgångar** 1 363 148 1 180 750

**SUMMA TILLGÅNGAR** 131 887 167 131 990 769

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
<b>Eget kapital</b>	10		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		46 011 000	46 011 000
Upplåtelseavgifter		46 624 000	46 624 000
Föreningens fond för yttre underhåll		3 559 293	2 214 293
		<b>96 194 293</b>	<b>94 849 293</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Årets resultat		210 484	318 419
Balanserat resultat		-935 923	90 659
		<b>-725 439</b>	<b>409 078</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>95 468 855</b>	<b>95 258 371</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	36 023 064	36 336 608
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>36 023 064</b>	<b>36 336 608</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskott avgifter		208 212	208 933
Leverantörsskulder		73 171	0
Skatteskulder		2 572	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	111 293	186 857
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>395 248</b>	<b>395 790</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>131 887 167</b>	<b>131 990 769</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar			
Fastighetsinteckningar		38 865 000	38 865 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>



## Tilläggsupplysningar

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen ÅRL och bokföringsnämndens BFN:s allmänna råd, K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Principerna har tillämpats från 1 januari 2014, men har ej medfört några väsentliga effekter.

### 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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar:

Fr.o.m 2014 sker en linjär/rak avskrivning. Skriver endast av stommen/grunden som uppskattas till 25% av ingående byggnadsvärde och skrivs av på 100 år.

Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

### Redovisning av intäkter

Intäktredovisning 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 sedan 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.

<b>Not 1 Reparationer</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Soprum	3 414	1 849
P-skyltar	0	5 473
Borttagning träd, stolpar, staket. Linjemåln vid parkering	8 673	0
Avloppsspölning	2 036	0
Vattenutkastare	1 235	0
VVS-arbeten	1 955	0
Flyttning av dörr	19 398	0
	<b>36 711</b>	<b>7 322</b>

<b>Not 2 Löpande underhåll</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Energideklaration	43 688	0
	<b>43 688</b>	<b>0</b>

<b>Not 3 Driftskostnader</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Grönyte och fastighetsskötsel	76 836	75 436
Städning	1 750	0
Snö och halkbekämpning	2 663	14 140
Trädgårdsavfall	549	295
El	27 026	28 031
Fjärrvärme	297 534	308 080
Vatten	90 001	101 877
Renhållning	53 567	50 145
Försäkring	37 332	33 064
Kabel-TV	72 400	69 880
Samfällighetsavgift för 2013 och 2014	28 458	0
Ekonomisk- och administrativ förvaltning	54 620	53 624
Bolagsstämma	8 767	500
Övriga förvaltningskostnader	6 758	9 101
	<b>758 261</b>	<b>744 173</b>

<b>Not 4 Arvode och kostnadsersättning</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Styrelsearvode inkl soc avgifter	37 351	38 169
Revisionsarvode	6 500	6 250
	<b>43 851</b>	<b>44 419</b>

<b>Not 5 Byggnader och mark</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Ingående värde byggnad	114 405 000	114 405 000
Årets avskrivningar byggnad	-286 000	-162 008
Ack avskrivningar	-975 981	-689 981
Bokfört värde byggnad	<b>113 429 019</b>	<b>113 715 019</b>
Bokfört värde mark	<b>17 095 000</b>	<b>17 095 000</b>

<b>Not 6 Räntekostnader o liknande resultatposter</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Totalt inbetald ränta Handelsbanken	1 256 582	1 385 126
Räntekostnader för checkräkningskredit	4 000	0
	<b>1 260 582</b>	<b>1 385 126</b>

<b>Not 7 Förutbetalda kostnader o upplupna intäkter</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	27 205	23 729
Förutbetalda Kabel-TV avgifter	18 667	0
	<b>45 872</b>	<b>23 729</b>

<b>Not 8 Långfristiga skulder</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Checkkredit	1 000 000	1 000 000
Långfristig bankskuld	35 023 064	35 336 608
	<b>36 023 064</b>	<b>36 336 608</b>

Amortering inom ett år -383 295 -307 884

Lån Stadshypotek

Lån	Skuld 31 dec	Ränta	Villkorsändringsdag
700968	11 249 356	3,79%	2014-12-30
727696	7 877 180	3,43%	2015-06-01
794582	6 843 600	4,22%	2016-06-01
822663	9 052 928	2,92%	2017-12-01
	<b>35 023 064</b>		

<b>Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Uppl styrelsearvoden	30 000	30 000
Uppl soc avgifter	9 426	9 426
Uppl Snö/halkbekämpning	0	578
Uppl kreditupplysningskostnad	0	413
Uppl räntekostnader	0	22 511
Uppl el dec (2013 avsåg nov-dec)	2 711	5 643
Uppl fjärrvärme nov-dec "	45 903	82 332
Uppl vatten/avlopp nov-dec "	8 419	16 739
Uppl renhållning nov-dec "	4 709	9 215
Uppl revision	10 125	10 000
	<b>111 293</b>	<b>186 857</b>

**Not 10 Eget kapital**

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Upplåtelse-avgifter</b>	<b>Yttre rep fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>
Belopp vid årets ingång	46 011 000	46 624 000	2 214 293	409 078
Avsättning till underhållsfond 2013			400 000	-400 000
Avsättning till underhållsfond 2014			945 000	-945 000
Årets resultat				210 484
Belopp vid årets utgång	<b>46 011 000</b>	<b>46 624 000</b>	<b>3 559 293</b>	<b>-725 439</b>

Taxeringsvärde 49 153 000 kr varav 7 553 000 kr avser mark.

ÅRSREDOVISNING  
Räkenskapsåret  
2014-01-01 -- 2014-12-31

Underskrifter:

Helsingborg 2015-04-08



Jan Svensson



Johan Gustavsson



Chrstoffel Martinsson



Pamela Ciardella

Vår revisionsberättelse har avgivits 2015-04-28  
Helsingborgs Ekonomi och Revision 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 2014.

#### *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 revisionsssed 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 2014 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 2014.

#### *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 revisionsssed 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.

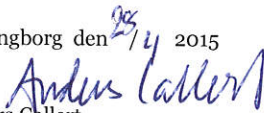
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bostadsrättsföreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda 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 förlusten behandlas enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Helsingborg den 27/4 2015

  
Anders Callert

Auktoriserad revisor FAR