

# Årsredovisning

För

## Brf Mariehäll 2

Org.nr. 769615-2094

**Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2012**

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

## **Förvaltningsberättelse**

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Mariehäll 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01 – 2012-12-31.

### **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>. Bilupställningsplats 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.

### **Slutlig anskaffningskostnad**

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

### **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 sänktes med 10 % den 1 maj 2012.

### **Föreningsfrågor**

Under året har 5 (4) stycken bostadsrätter överlåtits.

### **Verksamhet under året**

Under våren 2012 återupptogs arbetet med våra fasader. Efter att JM avslutat samarbetet med PEAB anlätade JM en annan putsfirma.

Den nya putsfirman hann med att färdigställa ett hus innan jul och nyårshelgerna.

Vi fick en ny putsordning där man skulle återuppta fasadarbetet igen vecka 10 - 2013, vilket man också har gjort.

### **Styrelse och revisorer**

Ordinarie ledamöter	Mats Malmström	Ordförande
	Johan Gustavsson	Vice ordförande
	Christoffer Martinsson	Sekreterare
	Bengt Persson	Ledamot
	Jan Svensson	Ledamot

Suppleanter	Slavuljub Zluanovic	Suppleant
	Jeanette Paulsson	Suppleant
	Pär Mattsson	Suppleant

Revisorer	Helsingborgs Ekonomi o Revisions AB Anders Callert
-----------	---

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

Föreningen har haft 7 styrelsemöten under 2012.

Föreningen har hållit ordinarie föreningsstämma den 23 maj 2012.

### **Valberedning**

Yvonne Nyberg  
Göran Näsström

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 16 oktober 2006.

**Flerårsjämförelse\***

	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>
Resultat efter finansiella poster	680 440	748 223	503 127	373 162
Soliditet (%)	70,4 %	70,7 %	71,7 %	71,9 %
Avgift per kvm	542	714	714	667
Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar				

**Resultatdisposition**

Till årsstämman förfogande står	
Balanserad vinst	1 617 497
Årets vinst	373 161,50
	<b>1 990 658 ,50</b>
Styrelsen föreslår att	
Till föreningens fond för yttre underhåll överförs	1 900 000
I ny räkning överförs	90 658 ,50

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

## 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.



**Resultaträkning**

Belopp i kr	Not	2012-01-01	2011-01-01
		2012-12-31	2011-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter		2 825 336,18	3 027 239
		<b>2 825 336,18</b>	<b>3 027 239</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer o löpande underhåll		-39 327,00	-9 050
Förbrukningsmateriel		-23 787,00	-21 208
Driftskostnader	1	-731 633,68	-685 618
Rådgivning advokat		-81 250,00	-142 250
Arvoden och kostnadsersättning	2	-35 659,00	-48 147
Avskrivningar		-150 436,00	-137 286
		<b>-1 062 092,68</b>	<b>-1 043 559</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 763 243,50</b>	<b>1 983 680</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		14 500,00	25 368
Räntekostnader	3	-1 404 582,00	-1 505 921
		<b>-1 390 082,00</b>	<b>-1 480 553</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>373 161,50</b>	<b>503 127</b>
Skatt på årets resultat		0,00	0
<b>Årets resultat</b>		<b>373 161,50</b>	<b>503 127</b>

<b>Balansräkning</b>		2012-01-01	2011-01-01
Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	4	113 877 027,00	114 027 463
Mark	4	17 095 000,00	17 095 000
		<b>130 972 027,00</b>	<b>131 122 463</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>130 972 027,00</b>	<b>131 122 463</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Förutbetalda kostnader o upplupna intäkter	5	21 199,00	31 365
		<b>21 199,00</b>	<b>31 365</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>1 034 531,50</b>	<b>830 221</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 055 730,50</b>	<b>861 586</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>132 027 757,50</b>	<b>131 984 049</b>



<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	40 909,00	2011-01-01
	41 274,00	2011-12-31
<b>Eget kapital</b>	8	
<b>Bundet eget kapital</b>		
Inbetalda insatser	46 011 000,00	46 011 000
Upplåtelseavgifter	46 624 000,00	46 624 000
Föreningens fond för yttre underhåll	314 293,00	208 368
	<b>92 949 293,00</b>	<b>92 843 368</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Årets resultat	373 161,50	503 127
Balanserat resultat	1 617 497,00	1 220 295
	<b>1 990 658,50</b>	<b>1 723 422</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>94 939 951,50</b>	<b>94 566 790</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	6	
Skulder till kreditinstitut	36 844 492,00	37 052 376
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>36 844 492,00</b>	<b>37 052 376</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Förskott avgifter	88 237,00	216 994
Leverantörsskulder	0,00	44 344
Personalens skatter o avgifter	0,00	11 499
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 155 077,00	92 046
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>243 314,00</b>	<b>364 883</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>132 027 757,50</b>	<b>131 984 049</b>

**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
<b>Ansvarsförbindelser</b>	<b>Inga</b>	<b>Inga</b>



<b>Not 1</b>	<b>Driftskostnader</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
	Grönyte och fastighetsskötsel	73 166,00	71 253
	Snö och halkbekämpning	16 495,00	13 328
	El	29 236,33	33 510
	Fjärrvärme	297 665,72	277 628
	Vatten	97 729,09	78 719
	Renhållning	48 307,54	45 218
	Försäkring	29 558,00	27 377
	Kabel-TV	68 156,00	65 495
	Övriga förvaltningskostnader	71 320,00	73 090
		<b>731 633,68</b>	<b>685 618</b>

<b>Not 2</b>	<b>Arvode och kostnadsersättning</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
	Arvode inkl soc avgifter	26 284,00	27 147
	Revisionsarvode	9 375,00	21 000
		<b>35 659,00</b>	<b>48 147</b>

<b>Not 3</b>	<b>Räntekostnader o liknande resultatposter</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
	Avgår räntebidrag	-	-59 548
	Totalt inbetald ränta Handelsbanken	1 404 582,00	1 565 469
		<b>1 404 582,00</b>	<b>1 505 921</b>

<b>Not 4</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
	Ingående värde byggnad	114 405 000,00	114 405 000
	Årets avskrivningar byggnad	- 150 436,00	-137 286
	Ack avskrivningar	- 527 973,00	-377 537
	Bokfört värde byggnad	<b>113 877 027,00</b>	<b>114 027 463</b>
	Bokfört värde mark	<b>17 095 000,00</b>	<b>17 095 000</b>

<b>Not 5</b>	<b>Förutbetalda kostnader o upplupna intäkter</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
	Förutbetalda försäkringspremier	21 199,00	18 959
	Räntebidrag	-	12 406
		<b>21 199,00</b>	<b>31 365</b>

<b>Not 6</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>41 274,00</b>	<b>2011-12-31</b>
	Långfristig banksskuld	36 844 492,00	37 052 376
	Amortering inom ett år	- 307 884,00	-107 884

Lån Stadshypotek				
Lån	Skuld 31 dec	Ränta		Villkorsändringsdag
727696	7 914 560	3,43%		2015-06-01
700968	11 310 404	3,79%		2014-12-30
822663	10 308 928	3,78%		2013-12-01
794 582	7 366 600	4,22%		2016-06-01
	36 900 492			

<b>Not 7</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	
	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
Upplupna styrelsearvoden	20 000,00	0
Upplupna soc avgifter	6 284,00	0
Luterkort advokater	-	24 750
Snö/halkbekämpning	6 150,00	0
Öresundskraft el	5 630,89	3 480
Öresundskraft fjärrvärme	83 180,32	35 318
Öresundskraft vatten	16 289,38	6 836
Öresundskraft renhållning	7 542,41	4 162
Revision	10 000,00	17 500
	<b>155 077,00</b>	<b>92 046</b>

<b>Not 8</b>	<b>Eget kapital</b>			
	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Upplåtelseavgifter</b>	<b>Yttre rep fond</b>	<b>Bal resultat</b>
Belopp vid årets ingång	46 011 000	46 624 000	314 293	1 617 497
Disposition enl stämmobeslut			1 900 000	-1 900 000
Årets resultat				373 162
Belopp vid årets utgång	<b>46 011 000</b>	<b>46 624 000</b>	<b>2 214 293</b>	<b>90 659</b>

Brf Mariehäll 1

Helsingborg 2013-04-09

Mats Malmström

Bengt Persson

Jan Svensson

Johan Gustavsson

Christoffer Martinsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2013-04-  
Helsingborgs Ekonomi och Revisions AB

Anders Callert  
Auktoriserad revisor

