

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hälleberget i Sigtuna

Organisationsnummer: 769605-1080

Årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 -- 2014-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1, 2, 3
Resultaträkning	4
Balansräkningar	5, 6
Bokslutskommentarer	7, 8, 9, 10
Nyckeltalsdefinitioner	11
Revisionsberättelse	

ÅRSREDOVISNING 2014

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hälleberget i Sigtuna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01--2014-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamhet

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sigtuna 2:125 i Sigtuna kommun. I föreningen finns det 59 lägenheter som alla är upplåtna som bostadsrätt. Föreningen bildades 1999.

Lägenhetsfördelning	2 rok	3 rok	4 rok
	15	33	11

Dessutom tillkommer:	Carport	P-platser	Lokaler
	30	43	1

Total bostadsarea: 4 969 kvm
Total tomtarea: 12 694 kvm

Årets taxeringsvärde 68 400 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 68 400 000 kr

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa och bostadsrättstillägget bekostas gemensamt av föreningen.

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2014-04-07 haft följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter

Bertil Hansson	Ordförande
Carin Baker	Ledamot
Mona Beckman	Ledamot
Rune Borg	Ledamot
Claes Edelfeldt	Ledamot
Lage Kleiner	Ledamot
Lillemor Skjöldebrand	Ledamot

Suppleant

Rigmor Nilsson

Ordinarie revisor

Helene Blom Crowe Horwath Osborne AB

Valberedning

Ingegerd Bane
Lena Oscarsson

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter och av Bertil J. Hansson och Mona Beckman i förening.

Förvaltning

Under 2014 har den ekonomiska förvaltning skötts av Riksbyggen men från och med 1 januari 2015 kommer den att skötas av Emvix förvaltning & Byggservice AB.

Föreningen har även avtal med:

Riksbyggen och Emvix AB	Ekonomisk förvaltning
Sweax	Teknisk förvaltning
Kone	Hissar
Telia	Kabel-TV, bredband, nöd- och porttelefoner
Vattenfall	Nätleverantör
Telge Energi	El leverantör
Karby VVS	Värmepump serviceavtal
Fortum	Fjärrvärme leverantör
Sita	Förpackningsåtervinning
Sigtuna Kommun	Vatten och sophämtning
Styrelseproffset	Administrativt datasystem

Underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer och underhåll för 303 tkr. Kostnaderna specificeras i not 4 till resultaträkningen.

Miljö

Följande åtgärder har bostadsrättsföreningen genomfört för att minska miljöbelastningen. Föreningen har använt Riksbyggens elektroniska fakturahanteringssystem vilket sparar brevgång och papper. Föreningen har källsortering av hushållsavfall samt insamling av förpackningar för återvinning. LED-belysning i trapphusen för elbesparing. Föreningen har bergvärme och använder fjärrvärme som backup, vilket är ett miljövänligt uppvärmningssätt.

Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 7 april 2014 samt ett allmänt medlemsmöte den 8 september 2014. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Antalet medlemmar:	59	(2014-12-31)
Antalet boende:	85	

Baserat på kontraktsdatumet har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätt skett. (Föregående år 3 st)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Pergolan och fontänen har reparerats.
Planket mot norr har reparerats och fått plåtskoning.
Nedre soprummet har målats samt fått kärl för källsortering.
Garage och Pojkarnas Hus har målats utvändigt.
Vid entrén Hus 2 har plattorna lagts om.
Trävirket vid alla entréer har målats.
Putsskador har reparerats på samtliga hus.
Databaserat administrativt system för medlemsregister, kommunikation, protokollshantering och hemsida har införts.
Reparerat dilatationsfogarna i golven i trapphusen.
Trädgården har rustats upp bl.a. genom att vegetations ridån i väster har rensats ut.
OVK kommer att genomföras under näst kommande år.

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	3 867	4 299	4 097	4 126
Resultat efter finansnetto	-117	187	-252	-176
Soliditet %	61%	61%	60%	61%
Likviditet %	1278%	556%	318%	298%
Årsavgiftsnivån för bostäder, kr /kvm	801	801	778	779
Lån, kr / kvm	10 810	10 810	10 618	10 618

Efter att ha antagit budget för kommande verksamhetsår har styrelsen beslutat om oförändrade avgifter. Senast förändrade föreningen årsavgifterna 1 januari 2013 då avgifterna höjdes med 3 %.

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår följande resultatdisposition.

Balanserat resultat	-2 521 227
Årets resultat	-116 800
	-2 638 027
Disponeras på följande sätt	
Avsättning till underhållsfond	-205 200
Anspråktagande av underhållsfond	156 183
I ny räkning balanseras	
	-2 687 044

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
BELOPP I SKR			
Rörelseintäkter, lagerförändringar mm			
Nettoomsättning	Not 1	3 867 508	4 299 489
		<u>3 867 508</u>	<u>4 299 489</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 275 663	-1 263 996
Övriga kostnader	Not 3	-18 073	-18 719
Reparation och underhåll	Not 4	-302 925	-400 685
Kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt		-35 902	-35 695
Avskrivningar	Not 5	-714 250	-714 250
Summa fastighetskostnader		<u>-2 346 813</u>	<u>-2 433 345</u>
Rörelseresultat		1 520 695	1 866 144
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		29 552	46 971
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 667 047	-1 725 925
Summa finansiella poster		<u>-1 637 495</u>	<u>-1 678 954</u>
Resultat efter finansiella poster		-116 800	187 190
Årets resultat		-116 800	187 190

BALANSRÄKNING

BELOPP I SKR		2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	Not 5	133 027 114	133 741 364
Summa materiella anläggningstillgångar		133 027 114	133 741 364
Summa anläggningstillgångar		133 027 114	133 741 364
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		19 657	6 439
Avgifts- och hyresfordringar		2 042	11 240
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 6	101 486	119 078
Summa kortfristiga fordringar		123 185	136 757
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen		0	2 900 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		4 639 259	1 588 123
Summa omsättningstillgångar		4 762 444	4 624 880
SUMMA TILLGÅNGAR		137 789 558	138 366 244

BALANSRÄKNING

BELOPP I SKR		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>	Not 7		
Insatser		85 593 000	85 593 000
Underhållsfond		747 139	632 999
Summa bundet eget kapital		86 340 139	86 225 999
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 521 227	-2 594 278
Årets resultat		-116 800	187 191
Summa fritt eget kapital		-2 638 027	-2 407 087
Summa eget kapital		83 702 112	83 818 912
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	Not 8	53 714 800	53 714 800
Summa långfristiga skulder		53 714 800	53 714 800
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		119 296	159 533
Övriga kortfristiga skulder		0	307
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 9	253 350	672 691
Summa kortfristiga skulder		372 646	832 532
Summa skulder		54 087 446	54 547 332
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		137 789 558	138 366 244
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Fastighetsinteckningar	Not 8	55 000 000	55 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Bokslutskommentarer och noter

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1

Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1

Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Intäkter

Intäkter som intjänats intäktsredovisas enligt följande:

Årsavgifter i den period avgiften avser.

Hysesintäkter i den period uthyrningen avser.

Ränteintäkter i enlighet med effektiv avkastning.

Lånekostnader

I föreningen redovisas samtliga lånekostnader som kostnader i den period till vilken de hänför sig.

Tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Kortfristiga fordringar

Fordringarna upptas till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Avsättning sker enligt stadgarna.

Avskrivningsprinciper	Avskrivningsplan	Antal år
Byggnader	Rak	200
Standardförbättringar	Rak	20
Markanläggning	Rak	20

Mark är ej föremål för avskrivning

		2014-12-31	2013-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	3 646 749	3 978 272
	Hysesintäkter carport/p-platser	204 500	192 478
	Hyra lokal	12 700	66 931
	Övriga ersättningar	0	4 446
	Övriga förvaltningsintäkter	3 559	57 362
		<u>3 867 508</u>	<u>4 299 489</u>

	2014-12-31	2013-12-31
Not 2 Driftskostnader		
Arvoden och sociala kostnader	97 850	57 668
Revisionsarvode	15 000	3 500
Fastighetsskötsel	293 826	299 670
Arvode förvaltning	58 805	57 260
El	321 065	312 241
Uppvärmning	50 733	96 150
Vatten	72 913	95 133
Sophämtning	68 798	51 295
Fastighetsförsäkring	64 680	53 790
Snöröjning och sandning	5 524	0
IT-kostnader	183 538	180 314
Förbrukningsmaterial	25 982	0
Obligatoriska besiktningar	0	56 975
Övriga kostnader	16 950	0
	<u>1 275 663</u>	<u>1 263 996</u>
 <i>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader styrelsen</i>		
Arvode förtroendevalda	89 994	79 994
Lön uppdragstagare	0	4 913
Sociala kostnader	7 856	-27 239
Summa arvoden och ersättningar	<u>97 850</u>	<u>57 668</u>
 Not 3 Övriga kostnader		
Kontorsmaterial	1 625	1 103
Telefon och porto	15 548	12 312
Medlemsavgifter	0	5 008
Bankkostnader	900	146
Övriga externa kostnader	0	150
	<u>18 073</u>	<u>18 719</u>
 Not 4 Reparation och underhåll		
Planerat underhåll installation	0	91 060
Löpande reparationer	73 839	9 648
Vattenskador	0	33 720
Lokaler	0	1 523
Tvättstugor	4 267	465
Gemensamma utrymmen	0	10 768
Installationer	0	64 551
Vatten/Avlopp	39 216	110 361
Värme	0	9 721
Ventilation	0	25 042
Hissar	29 420	3 776
Huskropp	44 627	30 875
Gårdar och grönanläggningar	111 556	6 550
Vandalisering	0	2 625
	<u>302 925</u>	<u>400 685</u>

	2014-12-31	2013-12-31
Not 5 Byggnader		
Anskaffningsvärden vid årets början		
Byggnader	120 630 000	120 630 000
Standardförbättringar	2 075 000	2 075 000
Markanläggningar	147 000	147 000
Mark	19 294 410	19 294 410
Summa anskaffningsvärde	142 146 410	142 146 410
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Byggnader	-7 970 456	-7 367 306
Standardförbättringar	-368 440	-264 690
Markanläggningar	-66 150	-58 800
	-8 405 046	-7 690 796
Årets avskrivningar enligt plan		
Byggnad	-603 150	-603 150
Standardförbättring	-103 750	-103 750
Markanläggningar	-7 350	-7 350
	-714 250	-714 250
Summa bokfört värde byggnad och mark	133 027 114	133 741 364
Taxeringsvärde:		
Byggnader	50 000 000	50 000 000
Mark	18 400 000	18 400 000
	68 400 000	68 400 000

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Försäkring	33 641	31 040
Kabel-TV	44 716	44 685
Förvaltning	14 688	37 576
Ränteintäkter	0	2 680
Övrigt	8 441	3 097
	101 486	119 078

Not 7 Eget kapital				
	Insatser och upplåtelseavgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	85 593 000	632 999	-2 594 278	187 191
Förändring under året			187 191	-187 191
Avsättning till underhållsfond		205 200	-205 200	
lanspråktagande av underhållsfonden		-91 060	91 060	
Årets resultat				-116 800
Belopp vid årets utgång	85 593 000	747 139	-2 521 227	-116 800

			2014-12-31	2013-12-31
Not 8	Skulder till kreditinstitut			
	<u>Långivare:</u>	<u>Räntesats</u>	<u>Bundet tom</u>	
	Stadshypotek	2,58%	2015-03-01	18 900 000
	Stadshypotek	1,15%	2015-12-30	20 314 800
	Stadshypotek	4,36%	2016-12-01	14 500 000
			53 714 800	53 714 800
Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			
	Förutbetalda hyror/avgifter		42 111	376 758
	Revision		12 750	9 000
	Sophämtning		2 426	0
	El		42 212	35 036
	Värme		4 927	7 724
	Arvoden och sociala avgifter		94 098	93 696
	Räntekostnader		105 753	150 477
			304 277	672 691

Sigtuna 2015-02-12



Bertil Hansson



Carin Baker



Mona Beckman



Rune Borg



Claes Edelfeldt



Lage Kleiner



Lillemor Skjöldebrand

Min revisionsberättelse har avgivits 2015-03-26



Helene Blom

Auktoriserad revisor

Crowe Horwath Osborne AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hälleberget i Sigtuna

Org.nr 769605-1080

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hälleberget i Sigtuna för räkenskapsåret 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.

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 2014-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen. 

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2013 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 19 mars 2014 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hälleberget i Sigtuna för räkenskapsåret 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.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar, 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 26 mars 2015



Helene Blom
Auktoriserad revisor