

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Hälleberget i Sigtuna
769605-1080

Räkenskapsåret
2015-01-01 – 2015-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar	8
Revisionsberättelse	14

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hälleberget i Sigtuna, med säte i Sigtuna, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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

Lägenhetstyp	Antal
2 Rok	15 st
3 Rok	33 st
4 Rok	11 st

Dessutom tillkommer:

	Antal
Carportplatser	30 st
P-platser	43 st
Gemensamhetslokal	1 st

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 fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa och bostadsrättstillägget bekostas gemensamt av föreningen.



Allmänt om verksamheten

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2015-04-20 haft följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter

Björn Holmén	Ordförande
Claes Edelfeldt	Ledamot
Lillemor Skjöldebrand	Ledamot
Bror Fläckerud	Ledamot
Ann-Charlotte Malmberg	Ledamot
Kurt Nordgren	Ledamot

Suppleant

Charlotta Tidholm

Ordinarie revisor

Helene Blom Crowe Horwath Osborne AB

Valberedning

Britt Fransson
Bengt Johansson

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelseledamöterna Björn Holmén och Ann-Charlotte Malmberg i förening.

Förvaltning

Föreningen har följande avtal med leverantörer:

Emvix förvaltning & Byggservice AB	Ekonomisk förvaltning
Sweax	Teknisk förvaltning
Kone	Hissar
Telia	Kabel-TV, bredband, nöd- och porttelefoner
Vattenfall	Nätleverantör
Telge Energi	El leverantör
Kaby VVS	Serviceavtal värmepump
Fortum	Fjärrvärme leverantör
Sita	Förpackningsåtervinning
Sigtuna Kommun	Vatten och sophämtning
Styrelseproffset	Administrativt datasystem

Reparation och underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer och underhåll för 146 968 kr. Kostnaderna specificeras i not 3 till resultaträkningen.

Miljö

Följande åtgärder har bostadsrättsföreningen genomfört för att minska miljöbelastningen. Föreningen har använt Emvix 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.



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 11 protokollförda styrelsemöten, varav ett överlämnandemöte med den förra styrelsen.

Styrelsen har vid sitt konstituerande styrelsemöte fördelat ansvarsområden mellan ledamöterna. Fördelningen av ansvarsområden finns på föreningens hemsida.

Delar av styrelsen har genomgått en utbildningsdag tillsammans med Karby VVS gällande skötseln av undercentralen.

OVK-besiktning (Obligatorisk Ventilationskontroll) har genomförts i fastigheten under 2015.

Avtalet med SWEAX har justerats under året.

Ett medlemsmöte med information från Polisen och Räddningsverket har hållits.

Grönytorna har besiktigats. varefter ett murket träd tagits bort och häcken mellan Hus 1 och Hus 2 ansats.

Balkonginventering har påbörjats och fortsätter under 2016.

Pergolan ska målas under 2016.

I samband med omsättningen av föreningens lån 2015-12-30 gjordes en extra amortering med 2,3 miljoner kr.

Lånet har nu en fast ränta på 1,24 % fram till 2018-12-30.

Avskrivningstiden för byggnad har ändrats från 200 år till 150 år vilket gett högre avskrivningar med ca 200 tkr jämfört med föregående år, se även ytterligare information under redovisningsprinciper på sidan 8.

Medlemsinformation

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 20 april 2015 samt ett allmänt medlemsmöte. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar (Lägenheter)	59	(2015-12-31)
Antal boende (Ägare)	81	

Under räkenskapsåret har, baserat på kontraktsdatum, 5 st överlåtelser skett i föreningen. 

Flerårsöversikt (Tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	4 193	3 867	4 299	4 097	4 126
Resultat efter finansiella poster	715	-117	187	-252	-176
Soliditet (%)	62	61	61	60	61
Kassalikviditet (%)	1 034	1 278	556	318	298
Årsavgiftsnivå för bostäder (kr/kvm)	801	801	801	778	779
Lån (kr/kvm)	10 344	10 810	10 810	10 618	10 618

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

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 behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 687 044
årets vinst	714 695
	-1 972 349
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	205 200
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-16 333
i ny räkning överföres	-2 161 216
	-1 972 349

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



Resultaträkning

	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	4 192 635	3 867 508
Övriga rörelseintäkter		27 540	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 220 175	3 867 508
Rörelsekostnader			
Reparation och underhåll	3	-146 968	-302 925
Driftskostnader	4	-1 224 562	-1 275 664
Övriga externa kostnader	5	-108 200	-53 975
Personalkostnader	6	-119 906	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-919 321	-714 250
Summa rörelsekostnader		-2 518 957	-2 346 814
Rörelseresultat		1 701 218	1 520 694
Finansiella poster			
Ränteintäkter		66	29 552
Räntekostnader		-986 589	-1 667 046
Summa finansiella poster		-986 523	-1 637 494
Resultat efter finansiella poster		714 695	-116 800
Resultat före skatt		714 695	-116 800
Årets resultat		714 695	-116 800

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	132 107 793	133 027 114
Summa materiella anläggningstillgångar		132 107 793	133 027 114
Summa anläggningstillgångar		132 107 793	133 027 114
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		21 839	2 042
Övriga fordringar		211	19 657
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	101 842	101 486
Summa kortfristiga fordringar		123 892	123 185
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 982 232	4 639 260
Summa kassa och bank		3 982 232	4 639 260
Summa omsättningstillgångar		4 106 124	4 762 445
SUMMA TILLGÅNGAR		136 213 917	137 789 559

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		85 593 000	85 593 000
Fond för yttre underhåll		796 156	747 139
Summa bundet eget kapital		86 389 156	86 340 139
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 687 044	-2 521 227
Årets resultat		714 695	-116 800
Summa fritt eget kapital		-1 972 349	-2 638 027
Summa eget kapital		84 416 807	83 702 112
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	51 400 000	53 714 800
Summa långfristiga skulder		51 400 000	53 714 800
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		155 674	119 296
Skatteskulder		28 831	0
Övriga skulder		24 277	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	188 328	253 351
Summa kortfristiga skulder		397 110	372 647
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		136 213 917	137 789 559

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar	55 000 000	55 000 000
Summa ställda säkerheter	55 000 000	55 000 000

Ansvarsförbindelser	0	0
----------------------------	---	---

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Föreningen har tidigare haft en avskrivning på byggnaderna med 0,5 % vilket motsvarar en beräknad livslängd på 200 år. Med anledning av den allmänna översyn och diskussion som pågår av redovisningsreglerna kring ändamålsenliga avskrivningstider för byggnader i bostadsrättsföreningar har nyttjandeperioden reviderats. En avskrivningstid upp till 100 år, som också föreningen tillämpat under åren 2004-2009, förefaller allmänt accepterad. Byggnadernas nyttjandeperiod har bedömts till 150 år, vilket styrelsen anses motiverad utifrån hög byggnadsstandard samt att underhållsplan finns upprättad med regelbunden revidering. Om en nyttjandeperiod om 100 år istället hade tillämpats skulle avskrivningarna för 2015 vara ca 400 tkr högre och resultatet 400 tkr lägre.

Byggnader	150 år
Markanläggningar	20 år
Standardförbättringar	20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomsättning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Nettoomsättning

	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Årsavgifter bostäder	3 978 324	3 646 749
Hysesintäkter förråd/lokal	7 450	12 700
Hyror garage och parkeringsplatser	206 862	204 500
Öresutjämning	-1	0
Övriga förvaltningsintäkter	0	3 559
	4 192 635	3 867 508

A.

Not 3 Reparation och underhåll

	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Löpande reparationer	101 809	73 839
Tvättstugor	485	4 267
Vatten/Avlopp	16 236	39 216
Huskropp	0	44 627
Gårdar och grönanläggningar	0	111 556
Hisservice, Hissbesiktningar	0	29 420
Hissreparationer	11 555	0
Yttre miljö	550	0
Underhåll bergvärmeanläggning	16 333	0
	146 968	302 925

Not 4 Driftskostnader

	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Uppvärmning	28 101	50 733
El	321 602	321 065
Vatten	72 993	72 913
Sophämtning	75 314	68 798
Snöröjning Sandning	17 993	5 524
Bredband	178 864	183 538
Serviceavtal (Bergvärmeanläggning)	32 541	0
Fastighetsförsäkring	69 076	64 680
Fastighetsskötsel	294 000	293 826
Förvaltningskostnader	58 752	58 805
Förbrukningsmateriel	1 245	25 982
Revisionsarvoden	25 800	15 000
Övriga förvaltningskostnader	900	16 950
Hisservice, Hissbesiktning	28 631	0
Arvoden och sociala kostnader	0	97 850
Obligatorisk ventilationskontroll	18 750	0
	1 224 562	1 275 664

Not 5 Övriga externa kostnader

	2015-01-01	2014-01-01
	-2015-12-31	-2014-12-31
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	73 307	35 902
Kontorsmaterial	0	1 625
Telefon och porto	14 552	15 548
Hemsidesadministration	2 631	0
Årsstämma	6 271	0
Konsultarvoden	9 450	0
Bankkostnader	1 671	900
Tidningar facklitteratur	318	0
	108 200	53 975

Not 6 Personalkostnader

	2015-01-01	2014-01-01
	-2015-12-31	-2014-12-31
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Lön uppdragstagare	13 775	0
Sociala kostnader	10 731	0
Styrelsearvoden	95 400	0
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	119 906	0

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2015-01-01	2014-01-01
	-2015-12-31	-2014-12-31
Avskrivn byggnader	808 221	603 150
Avskrivn standardförbättringar	103 750	103 750
Avskrivn markanläggningar	7 350	7 350
	919 321	714 250

Not 8 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	142 146 410	142 146 410
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	142 146 410	142 146 410
Ingående avskrivningar	-9 119 296	-8 405 046
Årets avskrivningar	-919 321	-714 250
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 038 617	-9 119 296
Utgående redovisat värde	132 107 793	133 027 114
Taxeringsvärden byggnader	50 000 000	50 000 000
Taxeringsvärden mark	18 400 000	18 400 000
	68 400 000	68 400 000
Bokfört värde byggnader	112 813 383	113 732 704
Bokfört värde mark	19 294 410	19 294 410
	132 107 793	133 027 114

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Försäkring	35 244	33 641
Serviceavtal Hemsida	1 869	0
Förvaltning	14 700	14 688
Kabel-TV	44 716	44 716
Serviceavtal Bergvärme	5 313	8 441
	101 842	101 486

Not 10 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	65 034 000	20 559 000	747 139	-2 521 227	-116 800
Disposition av föregående års resultat:				-116 800	116 800
Avsättning yttre fond			205 200	-205 200	
Ianspråkstag. yttre fond			-156 183	156 183	
Årets resultat					714 695
Belopp vid årets utgång	65 034 000	20 559 000	796 156	-2 687 044	714 695

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Stadshypotek	4,36	2016-12-01	14 500 000	14 500 000
Stadshypotek	0,471	2016-03-01	18 900 000	18 900 000
Stadshypotek	0,730	2015-12-30	0	20 314 800
Stadshypotek	1,24	2018-12-30	18 000 000	0
			51 400 000	53 714 800

Kortfristig del av långfristig
skuld

0

0,
/s.

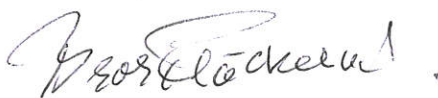
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Räntekostnader	58 345	105 753
Revision	19 800	12 750
Sophämtning	2 205	2 426
El	38 436	42 212
Värme	3 218	4 927
Arvoden och sociala avgifter	0	94 098
Förutbetalda hyror/avgifter	47 346	42 111
Ej fakturerat vatten April-Juni 2015	18 978	0
	188 328	304 277

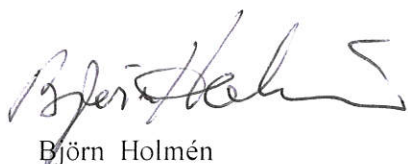
Sigtuna den 15 februari 2016



Claes Edelfeldt



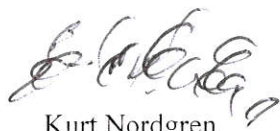
Bror Fläckerud



Björn Holmén



Ann-Charlotte Malmberg



Kurt Nordgren



Lillemor Skjöldebrand

Min revisionsberättelse har lämnats 2016-04-07



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 2015.

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 2015-12-31 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. 

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 2015.

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.

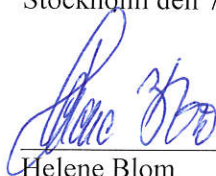
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 7 april 2016



Helene Blom

Auktoriserad revisor