allabrf.se



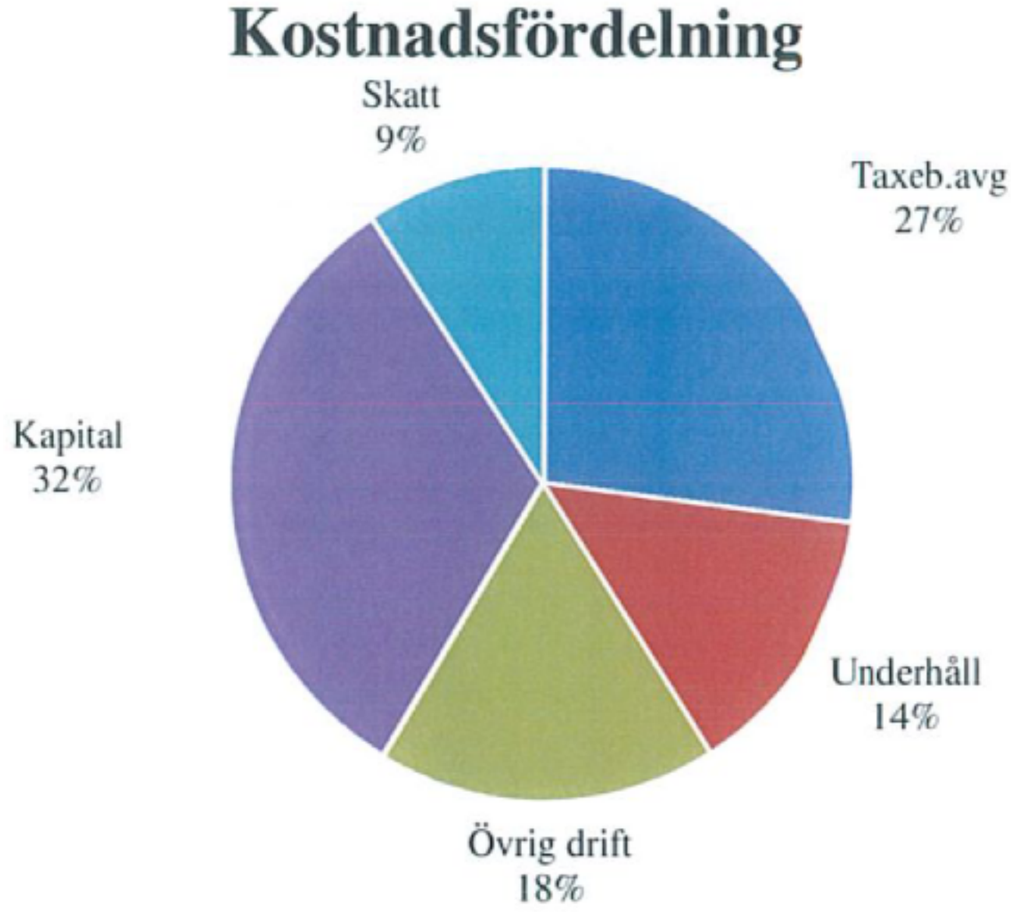
Bostadsrättsföreningen Helge 2

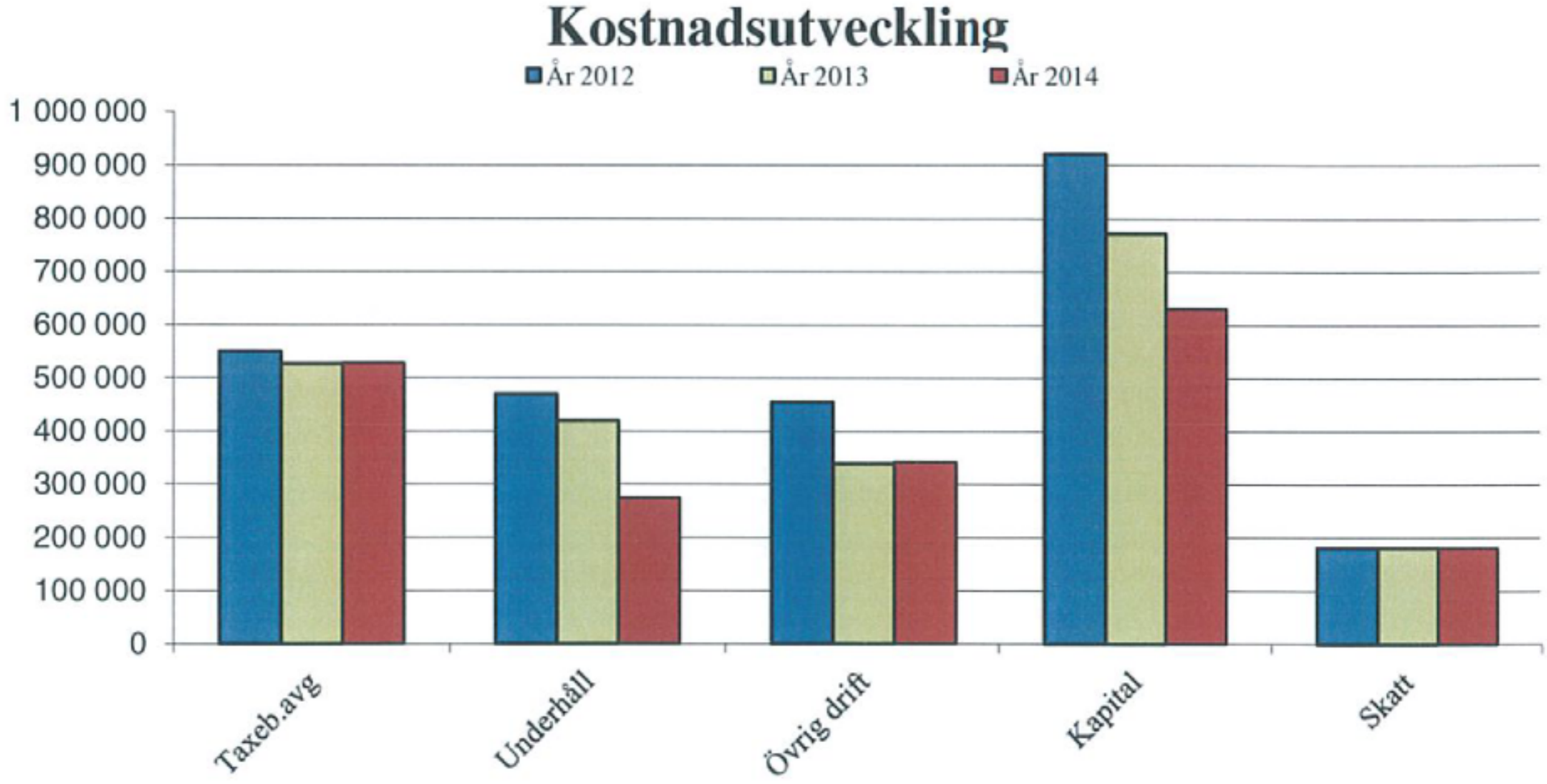
Org.nr. 716456-7401

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2014-01-01—2014-12-31

Året i sammandrag





Nyckeltal

	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelseintäkter, tkr	2 928	2 928	2 928	2 928	2 928
Resultat efter finansiella kostnader, tkr	511	215	-100	-566	-397
Avg.nivå för bostäder, kr/kvm	678	678	678	678	678
Fond för yttre underhåll, kr/kvm	42	7	0	0	180
Lån per kvm	4913	5072	5211	5304	5408
Soliditet i %	8	6	5	5	7
Kassalikviditet i %	71	44	84	61	138
Genomsnittlig skuldränta i %	2,97	3,52	4,09	3,58	2,52

Förvaltningsberättelse

Verksamhetens art och inriktning

Föreningen är ett privatbostadsföretag vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Helge 1,2 och 3. På fastigheten har under året 1988 uppförts 40 hus med adress Arons Eriks väg 3-81 och innehåller 40 småhus med bostadsrätt. Föreningen äger och förvaltar dessutom fastigheten Helge S:1. På fastigheten har 1989 uppförts 1 hus som används som gemensamhetslokal med adress Arons Eriks Väg 83.

Lägenhetstyp	Antal	Yta (m2)
4 rum och kök	40	4320
Bostäder	40	4320

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade. Försäkringsbolag är Dalarnas försäkringsbolag och i försäkringen ingår gemensamt bostadsrättstillägg för alla lägenheter.

Underhållsplanen uppdaterades i juli 2014.

Avgifter och hyror

Avgifterna höjdes senast den 1 januari 2009 med 200 kr (3,4 %). Styrelsen har fastställt budgeten för år 2015 och beslutat om att sänka avgifter med 150 kr/månad (-2,46 %). Årsavgifterna uppgår därefter till i genomsnitt 661 kr/m². I avgiften ingår värme, vatten och kabel-TV.

Medlemsantal

Under året har 8 (9) lägenhetsöverlåtelser skett. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 62 (61). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls den 2 juni 2014. I stämman deltog 11 medlemmar.

Styrelse
Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Mats Lindqvist	ordförande
Per Kruse	vice ordförande
Sara Neil Florén	sekreterare
Marcus Roos	
Johan Johansson	
Hafije Berisha	suppleant
Mikael Nilsson	suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Per Kruse, Marcus Roos och Johan Johansson samt för suppleanterna Mikael Nilsson och Hafije Berisha.

Styrelsen har under året hållit 7 (7) sammanträden.

Firmatecknare
Firmatecknare har varit Mats Lindqvist, Per Kruse, Sara Neil Florén och Johan Johansson, två i förening.

Revisorer
Revisorer har varit Björn Larsson samt BoRevision AB valda av föreningen.

Valberedning
Valberedning har varit Carl Gunnar Höij, Anna Magnusson och Eva Pettersson med Carl-Gunnar Höij som sammankallande.

Ekonomi

Föreningen har en underhållsplan uppdaterad i juli 2014

Historik, underhåll
Alla värmepannor har bytts ut under åren 2003 – 2011
Badrum, både uppe och nere är renoverade under åren 1999-2009
Garageportar har satts in under åren 2002-2009
Målning av fasader på samtliga hus och carportar samt fönster som påbörjades 2009 har slutförts.
Även föreningslokalen är målad och där har stuprör bytts ut.
Samtliga tak är besiktigade 2010 och trasiga takpannor har bytts ut liksom skadade vindskivor.
Nya möbler till föreningslokalen har införskaffats 2010
Alla ytterdörrar är utbytta fram till 2011
Nocktätning är gjord på samtliga hus, skogen gallrades, underhåll av asfaltering är påbörjad, termostater har bytts ut i 20 hus och i föreningslokalen samt viss belysningsarmatur byttes ut under 2012
Termostater har bytts ut i resterande hus samt nya varvtalsstyrda pumpar och styrutrustning till dessa i samtliga fjärrvärmecentralen under 2013.

Årets underhåll
Nya vitvaror i föreningslokalen.
Taken i Helge 2 övre har rengjorts och behandlats mot mossa och annan påväxt.
Ny asfalt har lagts på infart Helge 2 nedre och övre, samt förbättringar enligt plan.

Planerat underhåll
Ny asfalt enligt plan.
Takrengöring samt behandling av taken i Helge 2 mitt och nedre.

Yttre fond och balanserat resultat

Fritt eget kapital vid årets början		**25 772**
Styrelsens behandling av yttre fond		
Avgår avsättning till yttre fond enligt fastställd underhållsplan	-426 000	
Omföring av årets utförda, planerade underhåll från yttre fond	274 645	
Förändring av yttre fond (ökning i - / minskning i +)	**-151 355**	-151 355
Balanserat resultat efter disposition av yttre fond		**-125 583**
Årets resultat		510 545
Totalt att disponera		**384 961**

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att det samlade resultatet balanseras i ny räkning	384 961

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat- och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning		**2014**	**2013**
Rörelseintäkter	Not 1	**2 928 000**	**2 928 000**
Rörelsekostnader			
Drift	Not 2	-983 325	-977 449
Planerat underhåll	Not 3	-274 645	-420 230
Övriga externa kostnader	Not 4	-15 109	-19 139
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-53 876	-51 001
Avskrivningar		-461 513	-475 215
Summa rörelsekostnader		-1 788 468	-1 943 034
Rörelseresultat		**1 139 532**	**984 966**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	1 656	1 889
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-630 643	-772 030
Summa finansiella poster		-628 987	-770 141
Resultat efter finansiella poster / före skatt		**510 545**	**214 825**
Årets resultat		**510 545**	**214 825**

Tilläggsupplysning

Årets resultat	*510 545*	*214 825*
Avsättning till yttre fond enligt underhållsplan	*-426 000*	*-450 000*
Omföring av årets utförda, planerade underhåll från yttre fond	*274 645*	*420 230*
Årets överskott/underskott	***359 190***	***185 055***

allabrf.se

Balansräkning		**2014-12-31**	**2013-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	22 798 440	23 259 953
		22 798 440	23 259 953
Summa anläggningstillgångar		**22 798 440**	**23 259 953**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	100
Aktuella skattefordringar		1 507	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	58 570	57 497
Betaltjänstkonto HSB Dalarna		596 047	502 380
		656 124	559 976
Kortfristiga placeringar	Not 10	300 000	0
Kassa och bank	Not 11	3 000	3 000
		3 000	3 000
Summa omsättningstillgångar		**959 124**	**562 976**
Summa tillgångar		**23 757 564**	**23 822 929**

Balansräkning		**2014-12-31**	**2013-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 12		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 390 917	1 390 917
Yttre underhållsfond		181 405	30 050
		1 572 322	1 420 967
Fritt eget kapital/Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-125 583	-189 053
Årets resultat		510 545	214 825
		384 961	25 772
Summa eget kapital		**1 957 283**	**1 446 738**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	20 534 950	21 222 500
		20 534 950	21 222 500
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	Not 13	688 600	690 000
Leverantörsskulder		323 118	168 321
Aktuella skatteskulder		0	15 125
Fond för inre underhåll		6 216	6 216
Övriga skulder	Not 14	10 936	11 639
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	236 461	262 389
		1 265 331	1 153 691
Summa skulder		**21 800 281**	**22 376 191**
Summa eget kapital och skulder		**23 757 564**	**23 822 929**
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut			
Uttagna panter		29 381 000	29 381 000
Ställda panter		29 381 000	29 381 000
Ansvarsförbindelser		*Inga*	*Inga*

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3 kapitel 35. Denna förening är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2013 enligt K3 principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande genomsnittliga avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,7%

Fordringar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Ovriga tillgångar samt skulder och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter beslutas av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan/budget. Liksom omföring från yttre fond avseende årets utförda underhåll.

Statlig inkomstskatt

Från och med 2010 upphörde beskattning på kapitalintäkter hänförliga till föreningens fastighet.
På eventuella andra finansiella intäkter kan beskattning ske.
Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 12 509 219 kr.

Noter		2014	2013
Not 1	**Rörelseintäkter**		
	Årsavgifter	2 928 000	2 928 000
		2 928 000	2 928 000
		2 928 000	**2 928 000**
Not 2	**Drift**		
	Fastighetsskötsel, besiktningar mm	46 031	46 482
	Löpande underhåll	13 102	24 267
	Taxebundna kostnader:		
	El	22 201	28 657
	Uppvärmning	343 031	343 394
	Vatten	113 729	105 077
	Sophämtning	45 664	45 822
	Fastighetsavgift/skatt	181 500	181 500
	Förvaltningskostnader	123 331	110 906
	Övriga driftskostnader	94 736	91 343
		983 325	**977 449**
Not 3	**Planerat underhåll**		
	Utfört underhåll installationer	0	412 819
	Utfört underhåll huskropp utvändigt	81 600	0
	Utfört underhåll mark	185 575	0
	Utfört underhåll övrigt	7 470	7 411
		274 645	**420 230**
Not 4	**Övriga externa kostnader**		
	Kontorsmaterial, tele, porto	4 362	6 276
	Juridiska åtgärder, inkasso och förluster	85	811
	Extern revision	9 862	10 652
	Övriga externa kostnader	800	1 400
		15 109	**19 139**
Not 5	**Personalkostnader och arvoden**		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	30 946	30 280
	Mötesarvode	9 045	8 528
	Arvode internrevisor	1 000	0
		40 991	**38 808**
	Övriga anställda		
	Sociala kostnader	12 885	12 193
	Föreningen har inga anställda		
Not 6	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Dalarna	817	1 889
	Ränteintäkter bank och kortfristiga placeringar	839	0
		1 656	**1 889**
Not 7	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	**630 643**	**772 030**

Noter		2014-12-31	2013-12-31
Not 8	**Byggnader och ombyggnader**		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	32 181 038	32 181 038
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 181 038	32 181 038
	Ingående ackumulerad nedskrivning av fastighet	-4 700 000	-4 700 000
	Utgående ackumulerade nedskrivningar	-4 700 000	-4 700 000
	Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader och ombyggnader	-5 687 684	-5 212 469
	Årets avskrivningar	-461 513	-475 215
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 149 197	-5 687 684
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 466 599	1 466 599
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	1 466 599	1 466 599
	Bokfört värde	**22 798 440**	**23 259 953**
	Taxeringsvärde		
	Byggnad	18 120 000	18 120 000
	Mark	6 080 000	6 080 000
	Taxeringsvärde totalt	**24 200 000**	**24 200 000**
Not 9	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Förutbetald fastighetsförsäkring	47 494	46 764
	Förutbetald kabel-TV	10 862	10 733
	Upplupna ränteintäkter	214	0
		58 570	**57 497**
Not 10	**Kortfristiga placeringar**		
	Kortfristig placering i HSB Dalarna	**300 000**	**0**
Not 11	**Kassa och Bank**		
	Handkassa	**3 000**	**3 000**

Not 12 Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Arets resultat
Belopp vid årets ingång	1 390 917	30 050	-189 053	214 825
2013 års vinstdisp enlig stämmobeslut			214 825	-214 825
Årets omföring enligt styrelsebeslut		151 355	-151 355	
Årets resultat				510 545
Belopp vid årets slut	**1 390 917**	**181 405**	**-125 583**	**510 545**

Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut		Räntesats	Konv.datum	Kapitalskuld	Kapitalskuld
Stadshypotek	17-87901-6132	2,79%	2015-03-01	7 905 000	8 245 000
Stadshypotek	17-87901-6132	2,99%	2016-03-01	6 510 000	6 790 000
Stadshypotek	17-87901-6674	2,72%	2017-03-01	6 808 550	6 877 500
				21 223 550	21 912 500
	Kortfristig del av långfristig skuld			688 600	690 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			**20 534 950**	**21 222 500**

Not 14	**Övriga kortfristiga skulder**		
	Källskatt	**10 936**	**11 639**
Not 15	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**		
	Upplupna arbetsgivaravgifter	12 886	12 193
	Förutbetalda hyror och avgifter	196 794	221 825
	Upplupna räntekostnader	15 929	16 614
	Upplupet revisionsarvode	10 852	10 640
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 117
		236 461	**262 389**

Borlänge den 26/2 2015

Johan Johansson

Markus Roos

Mats Lindqvist

Per Kruse

Sara Neil Florén

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 9/3 2015

Björn Larsson
Av föreningen vald revisor

Hans Kypengren, BoRevision

allabrf.se

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Helge 2, org.nr. 716456-7401

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Helge 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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Helge 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 bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av 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 bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Borlänge den 9/3 2015

Björn Larsson
Av föreningen vald revisor

Hans Kypengren
BoRevision AB

allabrf.se

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på föreningens byggnader och inventarier. Avskrivningarna görs för att fördela kostnaderna på flera år.

BALANSRÄKNINGEN (BR) visar föreningens samtliga tillgångar, skulder och eget kapital per bokslutsdagen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning och notförteckning.

INRE UNDERHÅLLSFOND är en fond, som disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga omföringen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

KASSALIKVIDITET visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. Det gör man genom att jämföra förhållandet mellan likvida tillgångar och kortfristiga skulder. God likviditet är över 120 %.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som föreningen skall betala inom ett år.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som föreningen skall betala efter ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är likvida medel samt kortfristiga placeringar och fordringar som kommer att betalas inom kort.

RESULTATRÄKNINGEN (RR) visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för räkenskapsåret. Bland kostnader finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året, t ex värdeminskning på inventarier och byggnader eller omföring till inre/yttre fond. Om intäkterna har varit större än kostnaderna blir det en vinst och omvänt förhållande ger en förlust. Ifall det finns kostnader för planerat underhåll som belastar RR, regleras det i resultatdispositionen genom uttag ur yttre fond.

SOLIDITET visar föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Det egna kapitalets andel av de totala tillgångarna. Ju större del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital desto bättre soliditet. Soliditetstalet har i denna årsredovisning inte påverkats av fastighetens verkliga värde.

STÄLLDA PANTER avser pantbrev/inteckningar, som föreningen har lämnat som säkerhet för lån.

YTTRE FONDEN är en fond som föreningen gör omföring till varje år enligt underhållsplan. Denna fond skall resultatmässigt täcka framtida underhållsbehov.