
Årsredovisning

Brf Hallaren
1/1 2013 - 31/12 2013
Org nr 769605-8895

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 operativa 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 teck-

nats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	7
Nyckeltal och diagram	Bilagor

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för Brf Hallaren får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		Utsedd av
Björn Jacobsson	Ordförande	Stämman
Daniel Andersson	Vice ordförande	Stämman
Monica Lärfars	Ledamot	Stämman
Bertil Hansson	Ledamot	Stämman
Margareta Johansson	Ledamot	Stämman

Styrelsesuppleanter

Annelie Gisudden		Stämman
Linnea Tirmen		Stämman

I tur att avgå är ledamöterna Daniel Andersson, Bertil Hansson och Margareta Johansson samt suppleanterna Annelie Gisudden och Linne Tirmen

Ordinarie revisorer

Eva Stein	Auktoriserad	Stämman
-----------	--------------	---------

Revisorssuppleanter

Peter Johansson	Föreningsvald	Stämman
-----------------	---------------	---------

Valberedning

Anna Berglund		Stämman
Joachim Wessman		Stämman

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hallaren i Stockholms kommun. På fastigheten finns 4 st byggnader med 44 st lägenheter och 7 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1951. Fastigheternas adress är Skälderviksplan 2-10 och Järnlundsvägen 1-5 i Stockholm.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun. Avtalet gäller till och med 2021.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok
21	20	3

Dessutom tillkommer:

Lokaler	P-platser
7	1

Total bostadsarea:	2 859 kvm
Total lokalarea:	715 kvm

Årets taxeringsvärde	48 899 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	43 648 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i länsförsäkringar.
Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas gemensamt av föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Stockholm har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 221 tkr och planerat underhåll för 60 tkr. Kostnaderna specificeras i not 2 och 3 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 1 030 tkr för de närmaste 8 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 129 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 200 tkr.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 6 juni 2013. Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Planerat underhåll

Under 2013 genomförde föreningen en renovering av el-stammar med uppgradering från 1-fas till 3-fas system, i samband med detta arbete installerades ett fastighetsnät för bredbandsanslutning. Alla lägenheter fick i samband med detta jordfelsbrytare samt 3-fas framdragen till spis och två jordade el-uttag på balkongen. I arbetet ingick även att byta föreningens belysning i källare och trappuppgångar till energibesparande LED belysning som automatiskt tänds vid rörelse och trappuppgångarna har ständig 10 % belysning för att öka säkerheten för de boende.

Under året genomfördes den obligatoriska OVK-besiktningen som kontrollerar ventilation samt kompletterande radon-mätningar.

Den gemensamma lekplatsen i föreningen har besiktigats av Lekplatskontroll AB och lever upp till de myndighetskrav som finns.

Med ovan aktiviteter ser styrelsen att föreningen ligger i fas med den underhållsplan som Riksbyggen har hjälpt föreningen att ta fram och som sträcker sig 50 år fram i tiden.

Under året anlätades företaget Två Smälningar för att sköta klippning av förenings gräsmattor.

Ekonomi

Föreningen har under 2013 amorterat 1 000 000 på ett av föreningens lån, under året har även löptiden på lån gått ut och föreningen har vid förlängning av de utlöpta lånen kunnat sänka den bundna räntan vilket kommer gynna föreningens ekonomi.

Styrelsen har arbetat mer aktivt med avtalen för lokalerna och följt upp att indexreglering sker i enlighet med avtalen vilket genererar ökade intäkter för föreningen. Avtalet med livsmedelsbutiken har skrivits om då ny ägare för butiken har tillträtt.

På grund av självriskkostnader vid vattenskador har föreningen haft kostnader som legat utöver budgeterade kostnader vilket framgår av den ekonomiska sammanställningen.

De 9 kvarvarande hyresrätterna har fått en höjd hyra på 2,35% från 1/4.

Gemensamma aktiviteter

Under året har föreningen haft två stycken städdagar med stor uppslutning bland medlemmarna vilket har gett en gemenskap i föreningen. Under städdagarna har vildvuxna buskar tagits bort, buskar har beskärts, gräs och rabatter har planterats.

Styrelsen har under 2013 även haft en informationsträff för att ge medlemmar löpande information om de frågor som behandlas i styrelsen.

Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	2 766	2 666	2 626	2 645	2 616
Årets resultat	83	98	- 90	120	281
Balansomslutning	67 515	68 314	64 962	65 216	65 062
Soliditet %	66%	65%	63%	58%	58%
Likviditet %	186%	509%	189%	189%	169%
Ränta, kr / kvm	217	239	253	266	254

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga bostadsarea + lokalarea som beräkningsgrund.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 april 2013 då avgifterna höjdes med 5%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (förutom 9 som upplåts med hyresrätt).

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk och teknisk förvaltning
Com Hem AB	Kabeltv
MJ Kontraktor	Snöröjning
Renhållningsförvaltningen	Sophämtning

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	180 712
Årets resultat före fondförändring	82 874
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	60 125
Summa överskott	<u>123 712</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	<u>123 712</u>
----------------------------	----------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	2 702 984	2 621 064
Hyses- och avgiftsbortfall		–	- 17 231
Bränsleavgifter		63 129	61 436
Övriga förvaltningsintäkter		180	960
		<u>2 766 294</u>	<u>2 666 229</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	2	- 220 566	- 25 876
Planerat underhåll	3	- 60 125	- 91 410
Fastighetsavgift/skatt		- 76 230	- 94 540
Driftkostnader	4	-1 410 338	-1 395 162
Övriga kostnader	5	- 7 695	- 4 190
Personalkostnader	6	- 62 818	- 58 980
Avskrivning av anläggningstillgångar	7	- 125 991	- 78 407
		<u>-1 963 763</u>	<u>-1 748 566</u>
Rörelseresultat		802 531	917 663
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	8	56 070	32 756
Räntekostnader fastighetslån		- 775 726	- 852 907
		<u>- 719 656</u>	<u>- 820 151</u>
Resultat efter finansiella poster		82 874	97 512
Årets resultat		82 874	97 512
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 200 000	- 100 000
Ianspråktagande av underhållsfond		60 125	91 410
Resultat efter fondförändring		- 57 001	88 922

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	65 438 582	63 662 809
Summa anläggningstillgångar		65 438 582	63 662 809
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 000	5 980
Skattefordringar		16 302	–
Skattekonto		681	1 133
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	77 758	69 144
		<u>95 741</u>	<u>76 257</u>
Kassa och bank			
Handkassa		3 000	–
Bankkonto SBAB		853 928	–
Avräkning med Swedbank		1 124 197	4 575 163
		<u>1 981 125</u>	<u>4 575 163</u>
Summa omsättningstillgångar		2 076 866	4 651 420
SUMMA TILLGÅNGAR		67 515 448	68 314 229

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
Bundet eget kapital			
Insatser		41 456 000	41 456 000
Upplåtelseavgifter		2 658 000	2 658 000
Underhållsfond		274 283	134 408
		<u>44 388 283</u>	<u>44 248 408</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		180 712	91 790
Årets resultat		82 874	97 512
Avsättning till underhållsfond		- 200 000	- 100 000
Ianspråktagande av underhållsfond		60 125	91 410
		<u>123 712</u>	<u>180 712</u>
Summa eget kapital		44 511 995	44 429 120
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	12	21 887 394	22 971 231
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	12	83 507	76 815
Leverantörsskulder		399 045	89 050
Skatteskulder		17 219	24 886
Övriga kortfristiga skulder	13	195 570	317 729
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	420 718	405 398
		<u>1 116 059</u>	<u>913 878</u>
Summa skulder		23 003 453	23 885 109
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		67 515 448	68 314 229
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		28 587 586	28 587 586
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

”Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av”

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 074 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns

som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m. m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år
Byggnader	Rak	0,10%
Tvättstuga	Rak	10%

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-12-31 2012-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	1 610 968	1 490 118
Hyror, bostäder	710 307	772 035
Hyror, lokaler	377 510	354 111
Hyror, p-platser	4 200	4 800
	<u>2 702 984</u>	<u>2 621 064</u>

Not 2 Reparationer

Bostäder	2 960	4 236
Vattenskador	96 874	1 988
Tvättstugor	1 933	1 506
Installationer	–	8 969
Vatten/Avlopp	8 526	716
Värme	28 008	–
Ventilation	9 300	–
Elinstallationer	16 788	–
Låssystem	1 850	2 460
Huskropp	23 617	3 507
Gårdar och grönanläggningar	24 804	–
Vandalisering	5 906	2 494
	<u>220 566</u>	<u>25 876</u>

Not 3 Planerat underhåll

Bostäder	–	31 035
VA/Sanitet	60 125	–
Huskroppar	–	60 375
	<u>60 125</u>	<u>91 410</u>

Not 4 Driftkostnader

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2021)	226 000	199 600
Vägavgifter, arrende	1 960	–
Företagsförsäkring	39 036	32 727
Förvaltningsarvode	260 321	262 044
Kabel-TV	11 662	11 616
IT-kostnader	19 423	19 423
Juridiska kostnader	425	1 600
Arvode, yrkesrevisor	11 500	11 500
Möteskostnader	–	196
Övriga förvaltningskostnader	8 947	15 301
Städning gemensamma utrymmen	4 312	4 193
Obligatoriska besiktningar	21 450	8 478
Snö- och halkbekämpning	59 002	98 809
Förbrukningsmateriel	5 843	9 089
Vatten	88 958	84 536
El	20 175	15 930
Uppvärmning	577 924	569 730
Sophantering och återvinning	53 401	50 391
	<u>1 410 338</u>	<u>1 395 162</u>

Not 5 Övriga kostnader

Kreditupplysningar	2 700	–
Medlems- och föreningsavgifter	1 251	1 390
Köpta tjänster	3 644	2 500
Bankkostnader	100	300
	<u>7 695</u>	<u>4 190</u>

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	45 000	45 000
Arvode vicevärd	2 800	–
Summa	<u>47 800</u>	<u>45 000</u>
Sociala kostnader	15 018	13 980
	<u>62 818</u>	<u>58 980</u>

Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	43 688	43 648
Avskrivning om- och tillbyggnader	82 303	34 759
	<u>125 991</u>	<u>78 407</u>

Not 8 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	948	1 250
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	1 194	30 198
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	–	1 303
Övriga ränteintäkter	53 928	5
	<u>56 070</u>	<u>32 756</u>

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	63 624 664	63 584 664
Standardförbättringar	347 594	347 594
	<u>63 972 258</u>	<u>63 932 258</u>
Årets anskaffningar		
Byggnader	–	40 000
Standardförbättringar	1 901 764	–
	<u>1 901 764</u>	<u>40 000</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>65 874 022</u>	<u>63 972 258</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 170 413	- 126 765
Standardförbättringar	- 139 036	- 104 277
	<u>- 309 449</u>	<u>- 231 042</u>
Årets avskrivning byggnader	- 43 688	- 43 648
Årets avskrivning standardförbättringar	- 82 303	- 34 759
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 435 440</u>	<u>- 309 449</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>65 438 582</u>	<u>63 662 809</u>

2013-12-31 2012-12-31

Taxeringsvärden		
bostäder	46 600 000	40 200 000
lokaler	2 299 000	3 448 000
Totalt taxeringsvärde	48 899 000	43 648 000
varav byggnader	27 603 000	27 151 000

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	10 262	8 249
Förutbetald kabel-tv-avgift	2 915	2 914
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	4 781	4 781
Förutbetald tomträttsavgäld	59 800	53 200
	77 758	69 144

Not 11 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	2 658 000	41 456 000	134 408	83 200	97 512
Disposition enl årsstämmobeslut				97 512	- 97 512
Avsättning till underhållsfond			200 000	- 200 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 60 125	60 125	
Årets resultat					82 874
Vid årets slut	2 658 000	41 456 000	274 283	40 837	82 874

Not 12 Fastighetslån

Fastighetslån	21 970 901	23 048 046
Avgår nästa års amortering	- 83 507	- 76 815
Skuld vid årets slut	21 887 394	22 971 231

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,45%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	2,64%	2014-10-21	5 800 000		1 000 000	4 800 000
SBAB	2,91%	2015-10-12	1 592 667		6 421	1 586 246
SBAB	2,73%	2016-10-12	5 304 843		27 465	5 277 378
SBAB	3,90%	2014-12-09	5 400 000			5 400 000
SBAB	3,94%	2016-08-22	4 950 536		43 259	4 907 277
			23 048 046		1 077 145	21 970 901

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

Depositioner	188 000	94 000
Räntor förfallodag 2012-12-31, 2013-01-02	–	223 729
Övriga kortfristiga låneskulder	7 570	–
	195 570	317 729

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	60 125	4 780
Upplupna elkostnader	2 885	1 130
Upplupna värmekostnader	76 453	96 057
Upplupna revisionsarvoden	12 000	12 000
Upplupna styrelsearvoden	59 139	59 139
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 740	–
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	–	4 550
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 960	37 090
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	206 416	190 652
	<u>420 718</u>	<u>405 398</u>

Stockholm 2014

 Björn Jacobsson

 Daniel Andersson

 Monica Lärfars

 Bertil Hansson

 Margareta Johansson

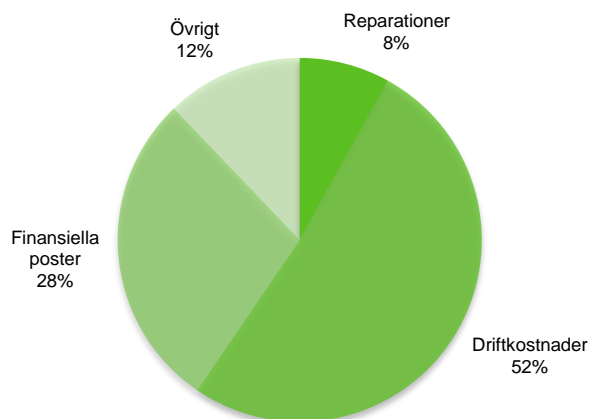
Min revisionsberättelse har lämnats 2014

 Eva Stein
 Auktoriserad revisor

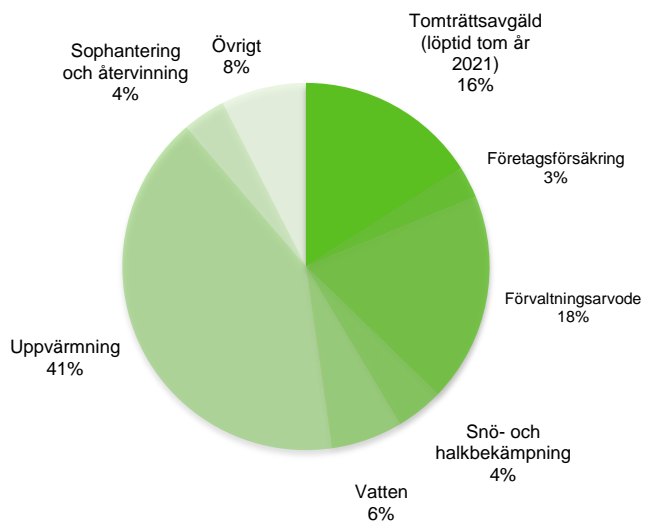
 Peter Jonsson
 Föreningsvald revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2013	2012
Reparationer	220 566	25 876
Planerat underhåll	60 125	91 410
Fastighetsavgift/skatt	76 230	94 540
Driftkostnader	1 410 338	1 395 162
Övriga kostnader	7 695	4 190
Personalkostnader	62 818	58 980
Avskrivning av anläggningstillgångar	125 991	78 407
Finansiella poster	775 726	852 907
Summa kostnader	2 739 489	2 601 473



Driftskostnadsfördelning	2013	2012
Tomträtsavgäld (löptid tom år 2021)	226 000	199 600
Vägavgifter, arrende	1 960	0
Företagsförsäkring	39 036	32 727
Förvaltningsarvode	260 321	262 044
Kabel-TV	11 662	11 616
IT-kostnader	19 423	19 423
Juridiska kostnader	425	1 600
Arvode, yrkesrevisorer	11 500	11 500
Möteskostnader	0	196
Övriga förvaltningskostnader	8 947	15 301
Städning gemensamma utrymmen	4 312	4 193
Obligatoriska besiktningar	21 450	8 478
Snö- och halkbekämpning	59 002	98 809
Förbrukningsmateriel	5 843	9 089
Vatten	88 958	84 536
El	20 175	15 930
Uppvärmning	577 924	569 730
Sopphantering och återvinning	53 401	50 391
Summa driftkostnader	1 410 338	1 395 162



Nyckeltalsanalys för driftkostnader	2013	2012
BOA (kvm):	2859	2859
	Kr / kvm	Kr / kvm
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2021)	79	70
Vägavgifter, arrende	1	0
Företagsförsäkring	14	11
Förvaltningsarvode	91	92
Kabel-TV	4	4
IT-kostnader	7	7
Juridiska kostnader	0	1
Arvode, yrkesrevisorer	4	4
Övriga förvaltningskostnader	3	5
Städning gemensamma utrymmen	2	1
Obligatoriska besiktningar	8	3
Snö- och halkbekämpning	21	35
Förbrukningsmateriel	2	3
Vatten	31	30
El	7	6
Uppvärmning	202	199
Sophantering och återvinning	19	18
Summa driftkostnader	493	488

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultat-räkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna.

En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter. Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Brf Hallaren

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Brf Hallaren i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se