
Årsredovisning

BRF KRISTINEHALL 7
1/1 2013 - 31/12 2013
Org nr 769608-6037

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, fastighetsservice 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.

DAGORDNING BRF KRISTINEHALL
ENLIGT § 28 I FÖRENINGENS STADGAR

- 1 STÄMMANS ÖPPNANDE
- 2 GODKÄNNANDE AV DAGORDNINGEN
- 3 VAL AV STÄMMOORDFÖRANDE
- 4 ANMÄLAN AV STÄMMOORDFÖRANDENS VAL AV PROTOKOLLFÖRARE.
- 5 VAL AV TVÅ JUSTERINGSMÄN TILLIKA RÖSTRÄKNARE
- 6 FRÅGA OM STÄMMAN BLIVIT I STADGEENLIG ORDNING UTLYST
- 7 FASTSTÄLLANDE AV RÖSTLÄNGD
- 8 FÖREDRAGNING AV STYRELSENS ÅRSREDOVISNING
- 9 FÖREDRAGNING AV REVISORERNAS BERÄTTELSE
- 10 BESLUT OM FASTSTÄLLANDE AV RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING
- 11 BESLUT OM RESULTATDISPOSITION
- 12 FRÅGA OM ANSVARSFRIHET FÖR STYRELSELEDAMÖTERNA
- 13 BESLUT OM ARVODEN ÅT STYRELSELEDAMÖTER OCH REVISORER
FÖR NÄSTKOMMANDE VERKSAMHETSÅR
- 14 VAL AV STYRELSELEDAMÖTER OCH SUPPLEANTER
- 15 VAL AV REVISORER OCH REVISORSSUPPLEANT
- 16 VAL AV VALBEREDNING
- 17 AV STYRELSEN TILL STÄMMAN HÄNSKJUTNA FRÅGOR SAMT
AV FÖRENINGSMEDLEM ANMÄLT ÄRENDE
- 18 AVSLUTANDE

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF KRISTINEHALL 7
får härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämma
Fredrik Ljung	Ordförande	Stämman	2014
Lena Jönsson Winter	Ledamot	Stämman	2014
Annelen Holmgren-Möller	Ledamot	Stämman	2015

Styrelsesuppleanter

Henrik Lillhonga	Stämman	2014
Lennart Dencker	Stämman	2015

Ordinarie revisorer

Anders Callert	Auktoriserad revisor	Stämman
----------------	----------------------	---------

Valberedning

Styrelsen	Stämman
-----------	---------

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kristinehall 7 i Helsingborgs kommun med därpå uppförda 18 st lägenheter och 7 st lokaler. Byggnaderna är uppförda 1907. Fastighetens adress är Drottninggatan 35 och Tågagatan 4 i Helsingborg.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
3	5	5	5

Dessutom tillkommer:

Lokaler	P-platser
7	6

Total bostadsarea:	2 137 kvm
Total lokalarea:	653 kvm

Årets taxeringsvärde	30 039 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	28 566 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas gemensamt av föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Helsingborg har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Norra Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 190 tkr och planerat underhåll för 127 tkr. Kostnaderna specificeras i not 5 och 6 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan (alt. Styrelsens bedömning) visar på ett underhållsbehov på 1 378 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 49,40 kr (64,45 kr/kvm). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 32,30 kr/kvm.

Föreningen har utfört eller planerar att utföra nedanstående underhåll.

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fasadputsning	2012	Hela fastigheten
Passagesystem	2012	Nytt
Takreivering	2012	Hela fastigheten
Soprum	2012	Nytt
Takreivering	2012	Hela fastigheten
Undercentral	2012	Byte värmeväxlare

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen 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 16 april 2013. Styrelsen har hållit 2 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	2 477	2 391	2 225	1 619
Årets resultat	144	166	357	93
Resultat efter fondförändringar	181	42	274	93
Balansomslutning	37 477	37 669	37 148	31 789
Soliditet %	19%	19%	19%	21%
Likviditet %	340%	183%	388%	171%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	761	761	739	458
Driftskostnad, kr / kvm	225	232	228	246
Ränta, kr / kvm	372	372	357	168
Underhållsfond, kr / kvm	206	219	175	114
Lån, kr / kvm	10 681	10 681	10 681	8 889

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 februari 2011.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 761 kr/kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Schindler Hiss AB	Hissar
Com Hem AB	Kabeltv
Öresundskraft AB	El och fjärrvärme
SBAB	Lån

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-761 739
Årets resultat före fondförändring	143 853
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-90 117
Årets ianspråktagande av underhållsfond	126 895
Summa underskott	<u>-581 108</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	-581 108

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	2 370 285	2 342 572
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 900	–
Bränsleavgifter	3	39 960	39 960
Övriga förvaltningsintäkter	4	67 813	8 153
		<u>2 477 158</u>	<u>2 390 685</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	5	- 190 613	- 160 640
Planerat underhåll	6	- 126 895	- 15 652
Fastighetsavgift/skatt		- 64 170	- 92 098
Driftkostnader	7	- 626 396	- 645 977
Övriga kostnader	8	- 17 273	- 11 221
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 286 689	- 286 689
		<u>-1 312 035</u>	<u>-1 212 278</u>
Rörelseresultat		1 165 123	1 178 407
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	10	16 428	26 904
Räntekostnader och liknande poster	11	-1 037 698	-1 039 053
		<u>-1 021 270</u>	<u>-1 012 149</u>
Resultat efter finansiella poster		143 853	166 257
Årets resultat		143 853	166 257
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 90 117	- 140 000
Ianspråktagande av underhållsfond		126 895	15 652
Resultat efter fondförändring		180 631	41 909

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	35 924 877	36 202 868
Inventarier, verktyg och installationer	13	26 088	34 784
Pågående byggnation och förskott	14	4 765	–
		<u>35 955 730</u>	<u>36 237 652</u>
Summa anläggningstillgångar		35 955 730	36 237 652
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		–	7 357
Skattefordringar	15	12 267	–
Övriga fordringar	16	69 722	249
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	24 507	22 741
		<u>106 496</u>	<u>30 347</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	18	400 000	300 000
Värdepapper	19	620 350	607 045
		<u>1 020 350</u>	<u>907 045</u>
Kassa och bank			
Avräkning med Swedbank		394 295	494 316
		<u>394 295</u>	<u>494 316</u>
Summa omsättningstillgångar		1 521 142	1 431 708
SUMMA TILLGÅNGAR		37 476 871	37 669 360

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	20		
Bundet eget kapital			
Insatser		4 236 163	4 236 163
Kapitaltillskott		3 000 000	3 000 000
Underhållsfond		574 456	611 234
		<u>7 810 619</u>	<u>7 847 397</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 761 739	- 803 648
Årets resultat		143 853	166 257
Avsättning till underhållsfond		- 90 117	- 140 000
Ianspråktagande av underhållsfond		126 895	15 652
		<u>- 581 107</u>	<u>- 761 739</u>
Summa eget kapital		7 229 511	7 085 658
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	21	29 800 000	29 800 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		111 355	258 197
Skatteskulder		37 956	4 464
Övriga kortfristiga skulder	22	–	21 280
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	298 049	499 761
		<u>447 360</u>	<u>783 702</u>
Summa skulder		30 247 360	30 583 702
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 476 871	37 669 360
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		29 800 000	29 800 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

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 343 347 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 inneha vet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Rak	145	2150
Fasad, tak och undercentral	Rak	40	2052
Balkongskydd	Rak	5	2017

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-12-31 2012-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	1 625 700	1 625 700
Hyror, lokaler	672 885	649 972
Hyror, garage	71 700	66 900
	<u>2 370 285</u>	<u>2 342 572</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 900	–
	<u>- 900</u>	<u>–</u>

Not 3 Bränsleavgifter

Bränsleavgifter, övrigt	39 960	39 960
	<u>39 960</u>	<u>39 960</u>

Not 4 Övriga förvaltningsintäkter

Fakturerade kostnader	–	8 153
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 1	–
Försäkringsersättningar	67 814	–
	<u>67 813</u>	<u>8 153</u>

Not 5 Reparationer

Vattenskador	111 642	107 255
Lokaler	–	4 632
Tvättstugor	3 832	–
Gemensamma utrymmen	1 531	–
Vatten/Avlopp	–	32 284
Värme	5 814	7 417
Ventilation	24 281	–
Elinstallationer	5 215	2 176
Hissar	4 625	–
Låssystem	1 834	1 063
Övriga installationer	825	–
Huskropp	8 740	5 813
Garage och parkeringsplatser	4 375	–
Självrisk	17 900	–
	<u>190 613</u>	<u>160 640</u>

Not 6 Planerat underhåll

Rörligt arvode på underhåll utfört 2012 och fast arvode enl avtal på underhåll 2013	92 307	6 663
Elinstallationer	–	4 051
Huskroppar	–	4 938
Underhållsplan	34 589	–
	<u>126 895</u>	<u>15 652</u>

Not 7 Driftkostnader

Övrigt	–	852
Företagsförsäkring	17 723	16 126
Förvaltningsarvode	81 751	66 146
Kabel-TV	19 173	19 507
IT-kostnader	2 156	–
Juridiska kostnader	200	–
Arvode, yrkesrevisor	4 790	4 580
Möteskostnader	–	599
Övriga förvaltningskostnader	1 890	8 563
Fastighetsskötsel	60 772	57 329
Trädgårdsskötsel	2 112	–
Bevakningskostnader	876	–
Systematiskt brandskyddsarbete	11 060	10 682
Obligatoriska besiktningar	8 431	31 218
Bevakningskostnader	–	2 390
Övriga utgifter, köpta tjänster	10 428	2 408
Snö- och halkbekämpning	6 137	3 174
Materiel, skötsel och städning	3 618	2 544
Förbrukningsmateriel	4 370	30 152
Vatten	77 494	60 118
El	40 337	55 157
Uppvärmning	241 059	240 099
Sophantering och återvinning	32 018	34 333
	<u>626 396</u>	<u>645 977</u>

Not 8 Övriga kostnader

Annonsering	2 861	2 488
Telefon och porto	5 596	4 143
Köpta tjänster	1 424	2 165
Övriga externa kostnader	7 392	2 425
	<u>17 273</u>	<u>11 221</u>

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	139 000	139 000
Standardförbättringar	138 993	138 993
Inventarier, verktyg och installationer	8 696	8 696
	<u>286 689</u>	<u>286 689</u>

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter bank	13 305	16 983
Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	350	395
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	2 755	9 522
Övriga ränteintäkter	18	4
	<u>16 428</u>	<u>26 904</u>

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	1 009 150	1 009 179
Övriga räntekostnader	–	18
Övriga finansiella kostnader	28 548	29 856
	<u>1 037 698</u>	<u>1 039 053</u>

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	2 754 885	2 754 885
Mark	1 020 044	1 020 044
Standardförbättringar	5 559 701	–
	<u>9 334 630</u>	<u>3 774 929</u>
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	–	5 559 701
	<u>–</u>	<u>5 559 701</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>9 334 630</u>	<u>9 334 630</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 131 276	- 113 039
Standardförbättringar	- 138 992	–
	<u>- 270 268</u>	<u>- 113 039</u>
Årets avskrivning byggnader	- 139 000	- 18 237
Årets avskrivning standardförbättringar	- 138 993	- 138 993
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 548 261</u>	<u>- 270 269</u>
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Vid årets början	17 495 748	17 495 748
Avyttringar och utrangeringar	9 763 522	9 763 522
Under året återförda nedskrivningar	- 120 763	- 120 763
Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar	<u>27 138 507</u>	<u>27 138 507</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>35 924 877</u>	<u>36 202 868</u>
Varav		
Byggnader	29 623 116	29 762 116
Mark	1 020 044	1 020 044
Standardförbättringar	5 281 717	5 420 708

	2013-12-31	2012-12-31
Taxeringsvärden		
bostäder	25 800 000	23 200 000
lokaler	4 239 000	5 366 000
Totalt taxeringsvärde	30 039 000	28 566 000
varav byggnader	19 398 000	19 379 000

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	43 480	43 480
	43 480	43 480
Summa anskaffningsvärden	43 480	43 480
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 8 696	—
	- 8 696	—
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 8 696	- 8 696
	- 8 696	- 8 696
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 17 392	- 8 696
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 17 392	- 8 696
Restvärde enligt plan vid årets slut	26 088	34 784
Varav		
Inventarier och verktyg	26 088	34 784

Not 14 Pågående byggnation och förskott

Pågående byggnation och förskott	4 765	—
	4 765	—

Not 15 Skattefordringar

Skattefordringar	12 267	—
	12 267	—

Not 16 Övriga fordringar

Skattekonto	267	249
Andra kortfristiga fordringar	69 455	—
	69 722	249

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	1 843	83
Förutbetalda försäkringspremier	17 816	17 723
Förutbetald kabel-tv-avgift	4 848	4 935
	24 507	22 741

Not 18 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	400 000	300 000
-------------------------------------	---------	---------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	400 000	2,10	2014-01-14

Not 19 Värdepapper

Specialutlåning	620 350	607 045
	620 350	607 045

Not 20 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	3 000 000	4 236 163	611 234	- 927 996	166 257
Disposition enl årsstämmobeslut				166 257	- 166 257
Avsättning till underhållsfond			90 117	- 90 117	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 126 895	126 895	
Årets resultat					143 853
Vid årets slut	3 000 000	4 236 163	574 456	- 724 960	143 853

Not 21 Fastighetslån

Fastighetslån	29 800 000	29 800 000
Skuld vid årets slut	29 800 000	29 800 000

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,48%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STATENS BOSTADS AB	3,22%	2014-08-22	8 266 000			8 266 000
STATENS BOSTADS AB	3,22%	2014-08-22	8 268 000			8 268 000
STATENS BOSTADS AB	3,22%	2014-08-22	5 000 000			5 000 000
STATENS BOSTADS AB	3,82%	2016-08-22	8 266 000			8 266 000
			29 800 000			29 800 000

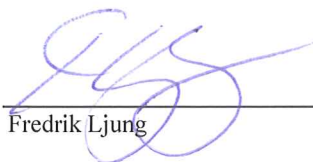
Not 22 Övriga kortfristiga skulder

Redovisningskonto för moms	–	21 280
	–	21 280

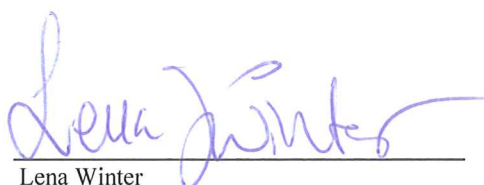
Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	84 094	84 096
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	—	220 340
Upplupna elkostnader	3 853	6 606
Upplupna vattenavgifter	5 561	4 584
Upplupna värmekostnader	34 124	43 004
Upplupna kostnader för renhållning	3 139	2 533
Upplupna revisionsarvoden	5 000	5 000
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	—	3 174
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	162 278	130 424
	<u>298 049</u>	<u>499 761</u>

Helsingborg 2014-



Fredrik Ljung




Lena Winter



Annelen Holmgren-Möller

Vår revisionsberättelse har lämnats den

7-1-2014



Anders Callert
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kristinehall 7,
org.nr 769608-6037

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Kristinehall 7 för år 2013.

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.

Revisorernas 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 bolaget 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 31 december 2013 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till disposition beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Kristinehall 7 för år 2013.

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.

Revisorernas ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår 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 bostadsrättsföreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet. 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 vårt uttalande.

Uttalande

Jag tillstyrker att föreningsstämman förlusten behandlas enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Helsingborg den 2/14 2014

Anders Callert

Auktoriserad revisor FAR

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse 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 KRISTINEHALL 7

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för BRF KRISTINEHALL 7 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