

# Årsredovisning

**BRF KRISTINEHALL 7**  
**1/1 2014 - 31/12 2014**  
**Org nr 769608-6037**

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



**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	7
Balansräkning	8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	9
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	10
Nyckeltal och diagram	Bilaga

## 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 lämnas 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 fastighetsservice 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.

# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF KRISTINEHALL 7  
får härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2014-01-01 - 2014-12-31

## Föreningens verksamhet

### Allmänt om verksamheten

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 äger fastigheten Kristinehall 7 i Helsingborgs kommun med därpå uppförda 18 st lägenheter och 8 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	4	6

#### Dessutom tillkommer:

Lokaler	P-platser	MC-plats
8	6	1

Total bostadsarea:	2 137 m <sup>2</sup>
Total lokalarea:	653 m <sup>2</sup>

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar sedan 2015. Dessförinnan i Folksam.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas gemensamt av föreningen.

Föreningen ändrade årsavgiften senast den 1 september 2014 då den sänktes.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna för 2014 uppgick i genomsnitt till 715 kr/m<sup>2</sup>/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 20 tkr och planerat underhåll för 384 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

**Föreningens underhållsplan** uppdaterades senast 2014 av Riksbyggen. Denna underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 237 tkr per år för de närmaste 5 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 90 000 kr.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Fasadrenovering	2012	Hela fastigheten
Passagesystem	2012	Nytt
Byte av tak	2012	Hela fastigheten
Soprum	2012	Nytt
Renov tvättstuga/trapphus	2012	Hela fastigheten
Undercentral	2012	Byte värmeväxlare
Ny markbeläggning	2012	

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Gårdshus, renovering	384

Planerat underhåll	År	Kommentar
Stampsopning	2015	
Enligt underhållsplan	2016-2022	

Riksbyggens kontor i Helsingborg har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal under 2014.

#### Föreningen hade följande avtal 2014:

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

Efter den senaste stämman 2014-04-09 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen haft följande sammansättning

#### Styrelse

<i>Ordinarie ledamöter</i>	<i>Uppgift</i>	<i>Utsedd av</i>	<i>Vald t.o.m. årsstämman</i>
Lena Winter	Ordförande (avgår 2015 pga utl flytt)	Stämman	2016
Annalen Holmgren-Möller	Ledamot	Stämman	2015
Bente Snekenes	Ledamot	Stämman	2016

#### *Styrelsesuppleanter*

Lennart Dencker	Stämman	2015
Jesper Jönsson	Stämman	2016
Fredrik Ljung	Stämman	2016

#### Revisorer och övriga funktionärer

##### *Ordinarie revisorer*

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

##### *Valberedning*

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

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

I resultatet ingår avskrivningar med 290 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 351 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet. Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3). Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal avviker från äldre årsredovisningar.

## Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Bostadsrättsföreningen Kristinehall 7 har under de senaste åren genomgått stora positiva förändringar, bland annat i form av omfattande fastighetsrenoveringar, det gamla gårdshuset renoverades förra året och hyrs ut även det som affärslokal och omläggning av större delen av föreningens lån till mycket gynnsam ränta. Samtliga sex affärslokaler, två källarlokal och två förråd är uthyrt på tre årskontrakt och vi är glada över att ha så bra hyresgäster. Dessa förändringar gjorde det möjligt för styrelsen att sänka avgifterna i september 2014. Inga avgiftsändringar är planerade.

Föreningen har haft fyra bundna lån i SBAB på sammanlagt 29 800 kkr. 2014-08-22 förföll tre av lånen med 21 534 kkr. Styrelsen förhandlade med fyra banker för bästa räntevillkor och valet föll på Swedbank som kunde erbjuda den bästa räntan. De tre lånen avslutades på SBAB och nya lån öppnades på Swedbank på sammanlagt 19 000 kkr med en rörlig ränta på 1,65%. Ett kapitaltillskott samt användande av överlikviditet gjorde att lånebeloppet blev lägre. Från och med 2014 beräknar föreningen att årligen amortera 300 000 kr och om möjligt göra extra amorteringar när det finns möjlighet.

Det bundna lån som finns kvar hos SBAB på 8 266 kkr förfaller 2016-08-22.

I februari valde styrelsen att göra en extra amortering med 500 kkr då vi hade överlikviditet och en checkkredit lades upp på samma belopp.

## Ytterligare förbättringar i föreningen

Vår gemensamma gård har genomgått en härlig förändring och är idag välkomnade och gemytlig med blomster och gröna växter, uteplatser och möjlighet att grilla.

Vi har kompletterat NSR med RagnSells AB för bättre och enklare källsortering och vid årsskiftet bytte vi förvaltare som passar föreningens behov bättre. Nu sköts den tekniska förvaltningen av Anderssons Fastighetsförvaltning i Helsingborg AB och den ekonomiska förvaltningen av BoNea i Malmö. I och med att vi bytte förvaltare har vi tecknat ny fastighetsförsäkring med Länsförsäkringar som även innefattar bostadsrättslägg.

Förutom de sex bilparkeringar vi har idag är det utökat med en MC parkering.

Styrelsen har under verksamhetsåret aktivt arbetat med att se över och göra kostnadsbesparingar i föreningen.

Vi är sedan cirka 18 månader tillbaka medlemmar i organisationen Bostadsrätterna som för våra medlemmar bland annat ger rabatt på till exempel hemförsäkringar, fria utbildningar i Bostadsrättsskolan, tidningen Din Bostadsrätt mm <http://www.bostadsratterna.se>

Bostadsrättsföreningen Kristinehall 7 har en egen hemsida <http://www.hemsidan.com/kristinehallnr7>  
Välkomna in!

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 9 april 2014.

Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden under perioden 15 april 2014 - 17 mars 2015.

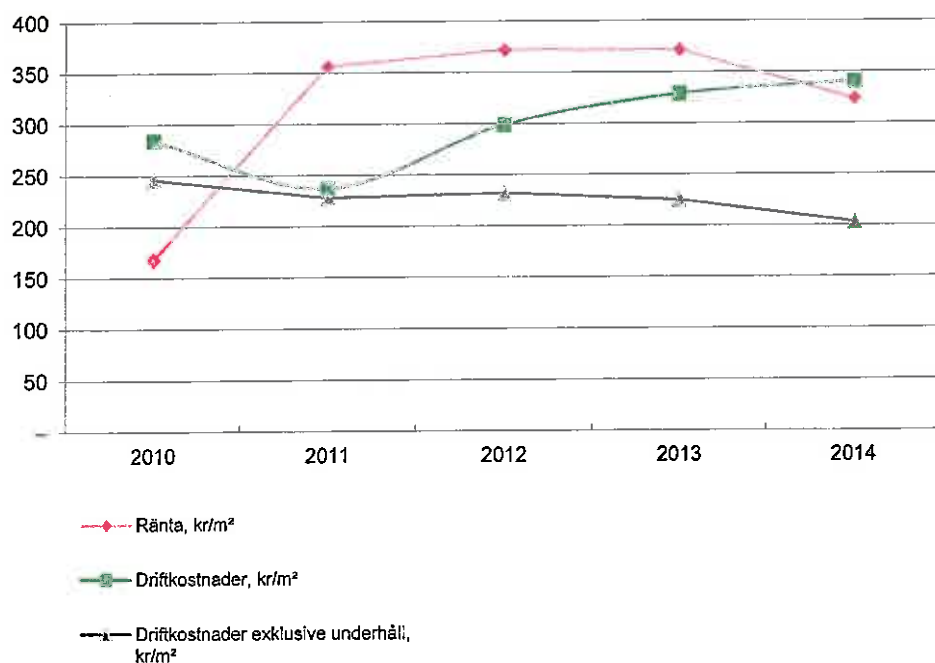


## Medlemsinformation

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

## Flerårsöversikt

Kostnadsutveckling, räntekostnader och driftkostnader



Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	2 322	2 477	2 391	2 225	1 619
Årets resultat	61	144	166	357	93
Resultat efter finansiella poster	61	144	166	357	93
Resultat före avskrivningar	351	431	453	496	232
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	261	340	313	410	232
Avsättning till underhållsfond kr/m²	32	32	50	31	–
Balansomslutning	36 598	37 477	37 669	37 148	31 789
Soliditet	25%	19%	19%	19%	21%
Likviditet	198%	340%	183%	388%	171%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	715	761	761	739	458
Driftkostnader, kr/m²	341	329	299	237	284
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	203	225	232	228	246
Ränta, kr/m²	324	372	372	357	168
Underhållsfond, kr/m²	103	206	219	175	114
Lån, kr/m²	9 747	10 681	10 681	10 681	8 889

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-581 107
Årets resultat före fondförändring	61 280
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-90 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>376 389</u>
Summa underskott	-233 439

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-233 439
----------------------------	----------

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

# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	2 278 712	2 369 385
Övriga rörelseintäkter	2	42 873	107 773
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 321 585</b>	<b>2 477 158</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	- 950 331	- 917 286
Fastighetsadministration	4	- 130 572	- 108 061
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	- 289 597	- 286 688
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 370 499</b>	<b>-1 312 035</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>951 085</b>	<b>1 165 123</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster	6	12 998	16 428
Räntekostnader och liknande poster	7	- 902 804	-1 037 698
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>- 889 805</b>	<b>-1 021 270</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>61 280</b>	<b>143 853</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>61 280</b>	<b>143 853</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8	35 763 135	35 924 876
Inventarier, verktyg och installationer	9	17 392	26 088
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	10	–	4 765
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>35 780 527</b>	<b>35 955 729</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>35 780 527</b>	<b>35 955 729</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	11	7 999	–
Övriga fordringar	12	28 128	81 989
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	4 909	24 507
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>41 036</b>	<b>106 496</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	14	400 000	1 020 350
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>400 000</b>	<b>1 020 350</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	15	375 989	394 295
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>375 989</b>	<b>394 295</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>817 026</b>	<b>1 521 142</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>36 597 553</b>	<b>37 476 871</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	16		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		4 236 163	4 236 163
Kapitaltillskott		4 700 000	3 000 000
Fond för yttre underhåll		288 067	574 456
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>9 224 230</u>	<u>7 810 619</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		- 294 719	- 724 960
Årets resultat		61 280	143 853
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>- 233 439</u>	<u>- 581 107</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>8 990 791</u>	<u>7 229 511</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	27 194 125	29 800 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>27 194 125</u>	<u>29 800 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till och förskott från medlemmar, hyresgäster	18	23 997	—
Leverantörsskulder		58 707	111 355
Övriga kortfristiga skulder	19	41 134	37 956
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	288 799	298 049
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>412 637</u>	<u>447 360</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>36 597 553</u>	<u>37 476 871</u>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckning		29 800 000	29 800 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<u>29 800 000</u>	<u>29 800 000</u>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga
<b>Summa ansvarsförbindelser</b>		0	0

# Noter med redovisnings- principer och tilläggsuppgifter

## Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är 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.

## Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 112 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2014
- Nyttigen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

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.

## Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas nyr-, 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 uppräknats till belopp varmed de beräknas inflyta.

## Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	145	2150
Fasad , tak och undercentral	Linjär	40	2052
Balkongskydd	Linjär	5	2017
Gårdshus	Linjär	40	2054

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-12-31      2013-12-31

### Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	1 527 745	1 625 700
Hyrer, lokaler	681 067	672 885
Hyrer, garage	69 900	71 700
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	—	- 900
	2 278 712	2 369 385

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

Bränsleavgifter, övrigt	39 960	39 960
Inkassointäkter	360	—
Övriga rörelseintäkter	2 553	—
Försäkringsersättningar	—	67 814
	42 873	107 773

### Not 3 Driftkostnader

Reparationer	19 701	172 713
Självrisk	—	17 900
Underhåll	383 744	126 895
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	64 296	64 170
Försäkringspremier	17 816	17 723
Kabel- och digital-TV	19 394	19 173
Fastighetsskötsel	66 473	60 772
Trädgårdsskötsel	—	2 112
Bevakningskostnader	—	876
Systematiskt brandskyddsarbete	11 760	11 060
Obligatoriska besiktningar	14 002	8 431
Övriga utgifter, köpta tjänster	—	10 428
Snö- och halkbekämpning	6 476	6 137
Materiel, skötsel och städning	964	3 618
Förbrukningsmateriel	1 535	4 370
Vatten	39 227	77 494
El	38 454	40 337
Uppvärmning	237 453	241 059
Sophantering och återvinning	29 036	32 018
	950 331	917 286

**Not 4 Fastighetsadministration**

Förvaltningsarvode	99 805	81 751
Annonsering	—	2 861
IT-kostnader	1 690	2 156
Juridiska kostnader	1 116	200
Arvode, yrkesrevisorer	5 500	4 790
Övriga förvaltningskostnader	—	1 890
Kreditupplysningar	213	—
Kontorsmateriel	1 155	—
Telefon och porto	6 861	5 596
Medlems- och föreningsavgifter	4 119	—
Köpta tjänster	—	1 424
Bankkostnader	75	—
Övriga externa kostnader	10 039	7 392
	<u>130 572</u>	<u>108 061</u>

**Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	139 000	139 000
Standardförbättringar (fasad, tak, undercentral, gårdshus)	141 901	138 992
Maskiner och inventarier (balkongskydd)	8 696	8 696
	<u>289 597</u>	<u>286 688</u>

**Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

Ränteintäkter från bank	7 506	13 305
Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	395	350
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	4 939	2 755
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	66	—
Övriga ränteintäkter	92	18
	<u>12 998</u>	<u>16 428</u>

**Not 7 Räntekostnader och liknande poster**

Räntekostnader för fastighetslån	873 004	1 009 150
Övriga finansiella kostnader	29 800	28 548
	<u>902 804</u>	<u>1 037 698</u>



## Not 8 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	5 559 701
	<u>9 334 630</u>	<u>9 334 630</u>
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar (gårdshus)	119 160	—
	<u>119 160</u>	<u>—</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>9 453 790</u>	<u>9 334 630</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 270 276	- 131 276
Standardförbättringar	- 277 985	- 138 993
	<u>- 548 261</u>	<u>- 270 269</u>
Årets avskrivning byggnader	- 139 000	- 139 000
Årets avskrivning standardförbättringar	- 141 901	- 138 992
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 829 162</u>	<u>- 548 261</u>
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar	17 495 748	17 495 748
Uppskrivningar hänförliga till sålda/utrangerade fastigheter	9 763 522	9 763 522
Årets nedskrivning av tidigare uppskrivna belopp	- 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>35 763 135</u>	<u>35 924 876</u>
Varav		
Byggnader	29 484 116	29 623 116
Mark	1 020 044	1 020 044
Standardförbättringar	<u>5 258 975</u>	<u>5 281 716</u>
Taxeringsvärden		
bostäder	25 800 000	25 800 000
lokaler	<u>4 239 000</u>	<u>4 239 000</u>
Totalt taxeringsvärde	<u>30 039 000</u>	<u>30 039 000</u>
varav byggnader	<u>19 398 000</u>	<u>19 398 000</u>

**Not 9 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	- 17 392	- 8 696
	- 17 392	- 8 696
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 8 696	- 8 696
	- 8 696	- 8 696
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 26 088	- 17 392
Restvärde enligt plan vid årets slut	17 392	26 088
Varav		
Inventarier och verktyg	17 392	26 088

**Not 10 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

Pågående nyanläggningar och förskott för byggnader och mark	—	4 765
	—	4 765

**Not 11 Kund-, avgifts- och hyresfordringar**

Avgifts- och hyresfordringar	7 999	—
	7 999	—

**Not 12 Övriga fordringar**

Skattefordringar	27 769	12 267
Skattekonto	359	267
Andra kortfristiga fordringar	—	69 455
	28 128	81 989

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Upplupna ränteintäkter	8	1 843
Förutbetalda försäkringspremier	—	17 816
Förutbetald kabel-tv-avgift	4 901	4 848
	4 909	24 507

2014-12-31 2013-12-31

**Not 14 Övriga kortfristiga placeringar**

Likviditetsplacering via Riksbanken					400 000	400 000
	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
	30 dagar	400 000	0,70	2015-02-02		
Specialutlåning					—	620 350
					400 000	1 020 350

**Not 15 Kassa och bank**

Bankmedel	170 111	—
Förvaltningskonto i Swedbank	205 879	394 295
	375 989	394 295

Not 16 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Kapitaltillskott	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	3 000 000	4 236 163	574 456	- 724 960	143 853
Disposition enl årsstämmobeslut				143 853	- 143 853
Avsättning till underhållsfond			90 000	- 90 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 376 389	376 389	
Nytt kapitaltillskott	1 700 000				
Årets resultat					61 280
Vid årets slut	4 700 000	4 236 163	288 067	- 294 719	61 280

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

Inteckningslån	27 194 125	29 800 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	27 194 125	29 800 000

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,32%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STATENS BOSTADS AB	3,22%	Löst	8 266 000		8 266 000	
STATENS BOSTADS AB	3,22%	Löst	5 000 000		5 000 000	
STATENS BOSTADS AB	3,22%	Löst	8 268 000		8 268 000	
STATENS BOSTADS AB	3,82%	2016-08-22	8 266 000			8 266 000
SWEDBANK HYPOTEK	1,12%	Nytt lån		6 333 000		6 333 000
SWEDBANK HYPOTEK	1,12%	Nytt lån		5 750 000		5 678 125
SWEDBANK HYPOTEK	1,12%	Nytt lån		6 917 000		6 917 000
			29 800 000	19 000 000	21 534 000	27 194 125

**Not 18 Skulder till och förskott från medlemmar, hyresgäster och kunder**

Depositionsavgifter	23 997	—
	23 997	—

2014-12-31

2013-12-31

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Skuld för moms	40 374	37 956
Avräkning hyror och avgifter	760	—
	<u>41 134</u>	<u>37 956</u>

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	50 936	84 094
Upplupna elkostnader	4 665	3 853
Upplupna vattenavgifter	4 459	5 561
Upplupna värmekostnader	40 698	34 124
Upplupna kostnader för renhållning	1 657	3 139
Upplupna revisionsarvoden	5 500	5 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38 238	—
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	<u>142 647</u>	<u>162 278</u>
	<u>288 799</u>	<u>298 049</u>

Helsingborg 2015-05-28



Lena Winter



Annelen Holmgren-Möller



Bente Sneekenes

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-


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 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.

#### 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 2014 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 föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Kristinehall 7 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 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 ersättningsansvar. 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 21/5 2015

  
Anders Gallert

Auktoriserad revisor FAR

## 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 tillgode-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rättshavaren 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.

### Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

### 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. Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **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 bostads-  
rättsföreningar 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](http://www.riksbyggen.se)