

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Gamla Stan Helsingborg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2014.

### Förvaltningsberättelse

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Nuvarande stadgar registrerades 2014-08-22 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privat bostadsföretag dvs. en äkta bostadsrättsförening.

### Fakta om fastigheten

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Kommun
Ruuth 49	Helsingborg

Fastigheten är försäkrad via Länsförsäkringar och ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Fastighetens värdeår är 1986.

Byggnadens totalyta är 1 566 kvadratmeter, varav 1 566 kvadratmeter utgör lägenhetsyta enligt taxeringsbeskedet.

### Lägenheter

Föreningen har 20 lägenheter och alla är upplåtna som bostadsrätter. Fastigheten är klassade som flerbostadshus.

### Bostadsrättsmedlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 20 st.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	1 st
2 rok	8 st
3 rok	6 st
4 rok	3 st
5 rok	2 st

Under räkenskapsåret har 4 överlåtelse skett.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift kan tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen.

Brf Gamla Stan Helsingborg  
Org.nr 716407-3533

#### Styrelsen

Olof Hasselblatt	Ordförande
Martin Lövgren	Vice ordförande
Johan Granath	Ledamot
Kristian Magnusson	Ledamot
Rolf Rosenquist	Ledamot

Margareta Sommark	Suppleant
Caroline von Post	Suppleant
Carina Månsson	Suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret avhållit 10 protokollförda möten.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-07.

#### Valberedning

Lotta Köie Zetterstrand	Sammanställande
Anna Rosenberg	

#### Revisorer

Nestorkonsult AB	Ordinarie Extern
Anders Sandelin	Ordinarie Intern

#### Förvaltning

Adbus Affärspartner AB sköter den ekonomiska förvaltningen.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

- \*Nytt klinkergolv i tvättstuga, mangelrum och toalett.
- \*Nytt klinkergolv i trapphus 26 an och källarplan.
- \*Nytt torkskåp.
- \*Byte av värmepåsar.
- \*Målning av tre balkongräcken.
- \*Lgh 11 hcp anpassad istället för lgh 8.
- \*Balkongen lgh 19 har fått nytt tätskikt.
- \*Handledare trapphus Prästgatan 30 åtgärdat.
- \*Fuktskada källarförråd till lgh 7 åtgärdat.

#### Väsentliga händelser och planerat underhållsarbete nästa verksamhetsår

- \*Åtgärda brandmuren till fastigheten Prästgatan 24.

#### Övrig information

- \*Dörrposten har utkommit med 4 nr.
- \*Extra årsstämma för att kunna ändra stadgar har hållits.
- \*Lussefika med glögg som vanligt i vinkällaren.

#### Skatter och avgifter

Den kommunala avgiften för bostäderna under verksamhetsåret 2014 är 1 217 kronor för varje lägenhet dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för flerbostadshus med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande angående ränteintäkter för privatbostadsföretag. Därav utgår det ingen skatt på ränteintäkter som kan vara hänförliga till föreningens fastighet.

**Dispositionsförslag**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Årets resultat	-467 831
Balanserad vinst före reservering till yttre fond	257 547
<b>Summa balanserat resultat</b>	<b>-210 284</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

Reservering till fond för yttre underhåll	-100 000
Anspråkta fond för yttre underhåll	400 000
<b>Att i ny räkning överförs</b>	<b>89 714</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>1 JANUARI – 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	992 388	992 388
Övriga intäkter		6 769	4 692
		<u>999 157</u>	<u>997 080</u>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-119 010	-96 816
Reparationer		-171 427	-78 235
Underhåll		-403 800	-200 622
Taxebundna kostnader		-256 665	-321 340
Övriga driftskostnader		-30 565	-29 666
Fastighetsskatt		-24 340	-24 200
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-44 466	-50 578
Personalkostnader		-37 584	-25 889
Avskrivningar		-185 787	-111 792
		<u>-1 273 644</u>	<u>-939 138</u>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-274 487</b>	<b>57 942</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		1 973	8 058
Räntekostnader		-195 317	-212 788
		<u>-193 344</u>	<u>-204 730</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-467 831</b>	<b>-146 787</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>	
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Byggnader och mark	Not 3	12 126 634	12 274 630
Maskiner och inventarier	Not 4	0	37 791
		<u>12 126 634</u>	<u>12 312 421</u>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Långfristig placeringar		<u>400 000</u>	<u>400 000</u>
		<b>400 000</b>	<b>400 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>12 526 634</b>	<b>12 712 421</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
Insats Riksbyggen		1 500	1 500
Övriga fordringar		6 881	6 807
Skattefordran		3 710	3 850
Förutbetalda kostnader	Not 5	18 480	18 200
		<u>30 571</u>	<u>30 357</u>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		<u>696 991</u>	<u>1 115 848</u>
		<b>696 991</b>	<b>1 115 848</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>727 562</b>	<b>1 146 205</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>13 254 196</b>	<b>13 858 626</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 6		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		6 064 215	6 064 215
Fond för yttre underhåll	Not 7	<u>767 217</u>	<u>817 217</u>
		<b>6 831 432</b>	<b>6 881 432</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		257 547	354 334
Årets resultat		<u>-467 831</u>	<u>-146 787</u>
		<b>-210 284</b>	<b>207 547</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>6 621 148</b>	<b>7 088 979</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	<u>6 483 708</u>	<u>6 483 708</u>
		<b>6 483 708</b>	<b>6 483 708</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskuld		234	234
Upplupna kostnader	Not 9	87 412	214 511
Förutbetalda avgifter och hyror		<u>72 544</u>	<u>71 194</u>
		<b>149 340</b>	<b>285 939</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>13 254 196</b>	<b>13 858 626</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar		10 942 000	10 942 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer  
Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 (K2-rådet).  
Årsredovisning i mindre ekonomisk förening.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i % tillämpas.

	2014	2013
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	1,11 %	Fast belopp
Inventarier	20 %	20 %

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

Not 1	2014	2013
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	992 388	992 388
	<b>992 388</b>	<b>992 388</b>
<b>Not 2</b>		
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Teknisk fastighetskontroll	47 914	47 235
Städning	18 987	0
Teknisk fastighetskontroll	438	0
Snöröjning	4 094	9 756
Gård	11 174	5 112
Serviceavtal	31 633	31 555
Hissbesiktning	2 348	2 315
Förbrukningsmaterial	2 422	843
	<b>119 010</b>	<b>96 816</b>
<b>Reparationer</b>		
Fastighet förbättringar	79 007	33 927
Lägenhet	120	7 679
VVS	0	7 384
Ventilation	0	1 375
Gård/markområde	30 545	4 553
Lås	32 963	248
Tvättstuga	25 000	11 645
Vattenskada	0	9 358
Klottersanering	3 792	2 066
	<b>171 427</b>	<b>78 235</b>
<b>Underhåll</b>		
Byggnad	403 800	200 622
	<b>403 800</b>	<b>200 622</b>

	2014	2013
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	35 865	41 999
Värme	167 858	223 959
Vatten	36 077	37 243
Renhållning	16 865	18 139
	<u>256 665</u>	<u>321 340</u>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	12 953	12 445
Kabel-TV	17 612	17 221
	<u>30 565</u>	<u>29 666</u>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>24 340</b>	<b>24 200</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Kontorsmaterial	598	0
Föreningskostnader	3 704	5 636
Styrelsekostnader	0	2 450
Extern revisor	9 125	14 805
Övriga förvaltningskostnader	0	3 063
Redovisningstjänster	25 281	17 569
Bankavgift	1 048	3 045
Bostadsrätterna	4 210	4 010
Övriga externa kostnader	500	0
	<u>44 466</u>	<u>50 578</u>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
<b>Personalkostnader</b>		
Styrelse och internrevisor	30 000	20 000
Arbetsgivaravgifter	7 584	5 889
	<u>37 584</u>	<u>25 889</u>
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	147 996	73 999
Förbättringar	37 791	37 793
	<u>185 787</u>	<u>111 792</u>
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>1 273 644</b>	<b>939 138</b>



<b>Not 3</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	13 765 824	13 765 824
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>13 765 824</b>	<b>13 765 824</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-1 491 193	-1 417 194
Årets avskrivningar enligt plan	-147 996	-73 999
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 639 189</b>	<b>-1 491 193</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>12 126 634</b>	<b>12 274 630</b>
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	375 000	375 000
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	13 400 000	13 400 000
Taxeringsvärde mark	7 000 000	7 000 000
	<b>20 400 000</b>	<b>20 400 000</b>
<b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</b>		
Bostäder	20 400 000	20 400 000
<b>Not 4</b>		
<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	188 963	188 963
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>188 963</b>	<b>188 963</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-151 172	-113 379
Årets avskrivningar enligt plan	-37 791	-37 793
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-188 963</b>	<b>-151 172</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>37 791</b>
<b>Not 5</b>		
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Försäkring	13 189	12 954
Kabel-TV	4 449	4 402
Serviceavtal	842	843
	<b>18 480</b>	<b>18 200</b>

**Not 6**

**EGET KAPITAL**

	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut</b>	<b>Belopp vid årets ingång</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	2 159 392	0	0	2 159 392
Insats-höjning	3 904 823	0	0	3 904 823
Fond för yttre underhåll	767 217	0	-50 000	817 217
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>6 831 432</b>	<b>0</b>	<b>-50 000</b>	<b>6 881 432</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserad vinst	257 547	0	-96 787	354 334
Årets resultat	-467 831	-467 831	146 787	-146 787
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-210 284</b>	<b>-467 831</b>	<b>50 000</b>	<b>207 547</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>6 621 148</b>	<b>-467 831</b>	<b>0</b>	<b>7 088 979</b>

**Not 7**

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Vid årets början	817 217	717 217
Reservering enligt stadgar	0	0
Reservering enligt stämmobeslut	100 000	100 000
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-150 000	0
Vid årets slut	<b>767 217</b>	<b>817 217</b>


**Not 8**

**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	<b>2014-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>	
Swedbank	3,550 %	3 698 708	3 698 708	2015
Swedbank	1,721 %	2 785 000	2 785 000	rörligt
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>6 483 708</b>	<b>6 483 708</b>	

Not 9	2014-12-31	2013-12-31
<b>UPPLUPNA KOSTNADER</b>		
Fastighetsskötsel	3 813	0
Teknisk fast.kontroll	0	538
El	3 307	7 158
Värme	23 336	56 832
Vatten	3 241	6 617
Renhållning	1 259	2 560
Planerat underhåll	0	102 063
Bokslut/revisionsarvode	10 000	11 500
Styrelsearvode	18 190	8 190
Soc. avgifter	5 715	2 572
Ränta	14 868	16 481
	<b>87 412</b>	<b>214 511</b>

Helsingborg den 6/5 2015



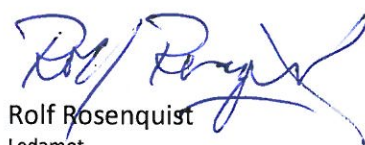
Olof Hasselblatt  
Ordförande



Martin Lövgren  
Ledamot



Johan Granath  
Ledamot



Rolf Rosenquist  
Ledamot



Kristian Magnusson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16/4 2015



Ronnie Nestor  
Extern revisor  
Nestorkonsult AB



Anders Sandelin  
Intern revisor

# FIRMA NESTORKONSULT

- Revision
- Bolagsärenden
- Bolagsbildningar
- Ekonomikonsult

---

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i  
Brf. Gamla Stan Helsingborg  
Org. nr 716407-3533

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf. Gamla Stan Helsingborg för räkenskapsåret 2014.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Dalby 2015-04-16



Ronnie Nestor