

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gamla Stan Helsingborg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2013.

Förvaltningsberättelse

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

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.

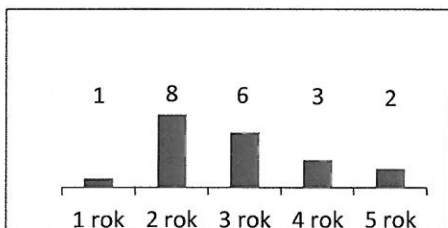
Lägenheter

Föreningen har 20 lägenheter med bostadsrätt. Fastigheten är klassade som flerbostadshus.

Bostadsrättsmedlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 20 st.

Lägenhetsfördelning:



Under räkenskapsåret har 3 överlåtelser skett.

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

Brf Gamla Stan Helsingborg
Org.nr 716407-3533

Styrelsen

Andreas Blixt	Ordförande
Olof Hasselblatt	Vice ordförande
Johan Granath	Ledamot
Emma Samsioe	Ledamot
Rolf Rosenquist	Ledamot

Margareta Sommark	Suppleant
Caroline von Post	Suppleant
Kristian Magnusson	Suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret avhållit 10 protokollförda möten.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-07.

Valberedning

Lotta Köie Zetterstrand	Sammanställande
Anna Rosenberg	

Revisorer

Kenneth Nilsson	Ordinarie Extern
Rolf Persson	Ordinarie Intern
Anders Sandelin	Suppleant Intern

Förvaltning

Adbus Affärspartner AB sköter den ekonomiska förvaltningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

*Element har inspekterats i alla lägenheter och de element som har bedömts som undermåliga har bytts ut.

*Trapphusen i 26 och 32 har målats om och även nytt golv i 26.

*Gången mellan 30 och 32 har byggts om till soprum och cykelförvaring.

*Hål utanför port 32 inne på gården har lagats och resulterat i att marken inte längre är underminerad vid denna port.

*Handikappliften utanför lägenhet 8 är borttagen.

Övrig information

*Föreningens hemsida är nu uppdaterad.

*Glöggräff hade vi den 18 december för alla medlemmar.

*"Dörrposten" har utkommit 4 gånger under året.

Skatter och avgifter

Den kommunala avgiften för bostäderna under verksamhetsåret 2013 är 1 210 kronor för varje lägenhet dock högst 0,4 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.

Brf Gamla Stan Helsingborg
Org.nr 716407-3533

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Årets resultat	-146 787
Balanserad vinst före reservering till yttre fond	354 334
Summa balanserat resultat	207 547

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

Reservering till fond för yttre underhåll	-100 000
Ianspråkta fond för yttre underhåll	150 000
Att i ny räkning överförs	257 547

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

Brf Gamla Stan Helsingborg
Org.nr 716407-3533

RESULTATRÄKNING		2013	2012
1 JANUARI – 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	992 388	1 001 288
Övriga intäkter		4 692	0
		<u>997 080</u>	<u>1 001 288</u>
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-96 816	0
Reparationer		-78 235	-34 376
Underhåll		-200 622	0
Taxebundna kostnader		-321 340	-495 443
Övriga driftskostnader		-29 666	-3 431
Fastighetsskatt		-24 200	0
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-50 578	-53 751
Personalkostnader		-25 889	0
Avskrivningar		-111 792	-111 793
		<u>-939 138</u>	<u>-698 794</u>
RÖRELSERESULTAT		57 942	302 494
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		8 058	8 633
Räntekostnader		-212 788	-232 422
		<u>-204 730</u>	<u>-223 789</u>
ÅRETS RESULTAT		-146 787	78 705

Brf Gamla Stan Helsingborg
Org.nr 716407-3533

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	12 274 630	12 348 629
Maskiner och inventarier Not 4	37 791	75 584
	<u>12 312 421</u>	<u>12 424 213</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Långfristig placeringar	400 000	400 000
	<u>400 000</u>	<u>400 000</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	12 712 421	12 824 213
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgiftsfordran	1 500	1 500
Övriga fordringar	6 807	6 752
Skattefordran	3 850	750
Förutbetalda kostnader Not 5	18 200	18 749
	<u>30 357</u>	<u>27 751</u>
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 115 848	1 241 556
	<u>1 115 848</u>	<u>1 241 556</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 146 205	1 269 307
SUMMA TILLGÅNGAR	13 858 626	14 093 520

Brf Gamla Stan Helsingborg
Org.nr 716407-3533

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		6 064 215	6 064 215
Fond för yttre underhåll	Not 7	817 217	717 217
		<u>6 881 432</u>	<u>6 781 432</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		354 334	375 629
Årets resultat		-146 787	78 705
		<u>207 547</u>	<u>454 334</u>
SUMMA EGET KAPITAL		7 088 979	7 235 766
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	6 483 708	6 679 213
		<u>6 483 708</u>	<u>6 679 213</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskuld		234	32 160
Upplupna kostnader	Not 9	214 511	75 288
Förutbetalda avgifter och hyror		71 194	71 093
		<u>285 939</u>	<u>178 541</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		13 858 626	14 093 520
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar		10 942 000	10 942 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Brf Gamla Stan Helsingborg

Org.nr 716407-3533

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

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 beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i år tillämpas. Samma redovisnings- och värderingsprincip har används som föregående år.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	Fast belopp	Fast belopp
Inventarier	20 %	20 %
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.		
Not 1	2013	2012
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	992 388	1 001 288
	992 388	1 001 288
Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Teknisk fastighetskontroll	47 235	0
Snöröjning	9 756	0
Gård	5 112	0
Serviceavtal	31 555	0
Hissbesiktning	2 315	0
Förbrukningsmaterial	843	0
	96 816	0
Reparationer		
Fastighet förbättringar	33 927	34 376
Lägenhet	7 679	0
VVS	7 384	0
Ventilation	1 375	0
Gård/markområde	4 553	0
Lås	248	0
Tvättstuga	11 645	0
Vattenskada	9 358	0
Klottersanering	2 066	0
	78 235	34 376
Underhåll		
Byggnad	200 622	0
	200 622	0

	2013	2012
Taxebundna kostnader		
Ej specificerat	0	495 443
El	41 999	0
Värme	223 959	0
Vatten	37 243	0
Renhållning	18 139	0
	321 340	495 443
Övriga driftskostnader		
Ej specificerat	0	3 431
Försäkring	12 445	0
Kabel-TV	17 221	0
	29 666	3 431
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	24 200	0
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Ej specificerat	0	53 751
Föreningskostnader	5 636	0
Styrelsekostnader	2 450	0
Extern revisor	14 805	0
Övriga förvaltningskostnader	3 063	0
Redovisningstjänster	17 569	0
Bankavgift	3 045	0
Bostadsrätterna	4 010	0
	50 578	53 751
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Personalkostnader		
Styrelse och internrevisor	20 000	0
Arbetsgivaravgifter	5 889	0
	25 889	0
Avskrivningar		
Byggnad	73 999	74 000
Förbättringar	37 793	37 793
	111 792	111 793
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	939 138	587 001

Brf Gamla Stan Helsingborg
Org.nr 716407-3533

Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	13 765 824	13 765 824
Utgående anskaffningsvärde	13 765 824	13 765 824
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 417 194	-1 343 194
Årets avskrivningar enligt plan	-73 999	-74 000
Utgående avskrivning enligt plan	-1 491 193	-1 417 194
Planenligt restvärde vid årets slut	12 274 630	12 348 630
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	375 000	375 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	13 400 000	
Taxeringsvärde mark	7 000 000	
	20 400 000	
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	20 400 000	
Not 4		
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	188 963	188 963
Utgående anskaffningsvärde	188 963	188 963
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-113 379	-75 586
Årets avskrivningar enligt plan	-37 793	-37 793
Utgående avskrivning enligt plan	-151 172	-113 379
Planenligt restvärde vid årets slut	37 791	75 584
Not 5	2013	2012
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	12 954	12 445
Kabel-TV	4 403	4 292
Ränta	0	1 210
Serviceavtal	843	802
	18 200	18 749

Not 6

EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	2 159 392	0	0	2 159 392
Insats-höjning	3 904 823	0	0	3 904 823
Fond för yttre underhåll	817 217	0	100 000	717 217
Summa bundet eget kapital	6 881 432	0	100 000	6 781 432
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	354 334	0	-21 295	375 629
Årets resultat	-146 787	-146 787	-78 705	78 705
Summa fritt eget kapital	207 547	-146 787	-100 000	454 334
Summa eget kapital	7 088 979	-146 787	0	7 235 766

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2013	2012
Vid årets början	717 217	617 217
Reservering enligt stadgar	0	0
Reservering enligt stämmobeslut	100 000	100 000
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	817 217	717 217

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2013-12-31	Belopp 2013-12-31	Belopp 2012-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	3,550 %	3 698 708	3 698 708	2015
Swedbank		0	195 505	
Swedbank	2,545 %	2 785 000	2 785 000	rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		6 483 708	6 679 213	

Not 9	2013-12-31	2012-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
Teknisk fast.kontroll	538	0
El	7 158	3 778
Värme	56 832	37 351
Vatten	6 617	3 597
Renhållning	2 560	1 297
Planerat underhåll	102 063	0
Bokslut/revisionsarvode	11 500	12 000
Styrelsearvode	8 190	0
Soc. avgifter	2 572	0
Ränta	16 481	17 265
	214 511	75 288

Helsingborg den 10/14 2014



Andreas Blixt
Ordförande



Olof Hasselblatt
Ledamot



Johan Granath
Ledamot



Emma Samsioe
Ledamot



Rolf Rosenquist
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 28/14 2014



Kenneth Nilsson
Auktoriserad revisor

Rolf Persson
Intern revisor