

---

# Årsredovisning

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

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



# Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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 vid föreningsstämma enl. § 36

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 1) Stämmans öppnande.
- 2) Godkännande av dagordningen.
- 3) Val av stämмоordförande.
- 4) Anmälan av stämмоordförande val av protokollförare.
- 5) Val av två justeringsmän tillika rösträknare.
- 6) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- 7) Fastställande av röstlängd.
- 8) Framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse.
- 9) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- 10) Beslut om resultatdisposition.
- 11) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- 12) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
- 13) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- 14) Val av revisorer och revisorssuppleant.
- 15) Val av valberedning.
- 16) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt 34 §.
- 17) Stämmans avslutande.

---

# Innehållsförteckning

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

# Förvaltnings- berättelse

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

## Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

### Ordinarie ledamöter

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

### Styrelsesuppleanter

Annelie Gisudden		Stämman
Linnea Tirmén		Stämman

I tur att avgå är ledamöterna Daniel Andersson, Bertil Hansson och Margareta Johansson samt suppleanterna Annelie Gisudden och Linnea Tirmén.

### Ordinarie revisorer

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

### Revisorssuppleanter

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

### Valberedning

Anna Berglund	Sammanställande	Stämman
Joachim Wessman		Stämman

## Firmateckning

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

## Fastighetsuppgifter

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

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

### Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok
21	20	3

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	P-platser
7	1

Total bostadsarea:	2 859 kvm
Total lokalarea:	715 kvm

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

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

## Förvaltning/organisationsanslutning

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

## Underhåll och miljö

### Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 164 tkr och planerat underhåll för 95 tkr. Kostnaderna specificeras i not 2 och 3 till resultaträkningen.

### Underhållsplan

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

## Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

### Allmänt

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

### Ekonomi

#### Planerat underhåll

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

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

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

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

Under året anlätades företaget Två Smälänningar för att sköta klippning av föreningens gräsmattor.

#### Ekonomi

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

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

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

De 9 kvarvarande hyresrätterna har fått en höjd hyra på 2,35% från 1/4-2013.

#### Gemensamma aktiviteter

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

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

<b>Resultat och ställning (tkr)</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Rörelsens intäkter	2 766	2 666	2 626	2 645	2 616
Årets resultat	154	98	- 90	120	281
Balansomslutning	67 587	68 314	64 962	65 216	65 062
Soliditet %	66%	65%	63%	58%	58%
Likviditet %	186%	509%	189%	189%	169%
Ränta, kr / kvm	217	239	253	266	254

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

#### Årsavgifter

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

#### Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

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

#### Avtal

Föreningen har följande avtal:

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

### Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	180 712
Årets resultat före fondförändring	154 168
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	94 617
Summa överskott	<u>229 498</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	<u>229 498</u>
----------------------------	----------------

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

# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	2 702 984	2 621 064
Hyses- och avgiftsbortfall		–	- 17 231
Bränsleavgifter		63 129	61 436
Övriga förvaltningsintäkter		180	960
		<u>2 766 294</u>	<u>2 666 229</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	2	- 163 899	- 25 876
Planerat underhåll	3	- 94 617	- 91 410
Fastighetsavgift/skatt		- 76 230	- 94 540
Driftkostnader	4	-1 408 763	-1 395 162
Övriga kostnader	5	- 7 695	- 4 190
Personalkostnader	6	- 62 818	- 58 980
Avskrivning av anläggningstillgångar	7	- 78 447	- 78 407
		<u>-1 892 469</u>	<u>-1 748 566</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>873 825</b>	<b>917 663</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande poster	8	56 070	32 756
Räntekostnader fastighetslån		- 775 726	- 852 907
		<u>- 719 656</u>	<u>- 820 151</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>154 168</b>	<b>97 512</b>
<b>Årets resultat</b>		<u><b>154 168</b></u>	<u><b>97 512</b></u>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Avsättning till underhållsfond		- 200 000	- 100 000
Ianspråktagande av underhållsfond		94 617	91 410
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<u><b>48 785</b></u>	<u><b>88 922</b></u>

✓



# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	9	63 584 362	63 662 809
Pågående byggnation och förskott	10	1 925 514	–
		<u>65 509 876</u>	<u>63 662 809</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>65 509 876</b>	<b>63 662 809</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		1 000	5 980
Skattefordringar		16 302	–
Skattekonto		681	1 133
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	77 758	69 144
		<u>95 741</u>	<u>76 257</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Handkassa		3 000	–
Bankkonto SBAB		853 928	–
Avräkning med Swedbank		1 124 197	4 575 163
		<u>1 981 125</u>	<u>4 575 163</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 076 866</b>	<b>4 651 420</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>67 586 742</b>	<b>68 314 229</b>

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	12		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		41 456 000	41 456 000
Upplåtelseavgifter		2 658 000	2 658 000
Underhållsfond		239 791	134 408
		<u>44 353 791</u>	<u>44 248 408</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		180 712	91 790
Årets resultat		154 168	97 512
Avsättning till underhållsfond		- 200 000	- 100 000
Ianspråktagande av underhållsfond		94 617	91 410
		<u>229 498</u>	<u>180 712</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>44 583 289</b>	<b>44 429 120</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	13	21 887 394	22 971 231
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Fastighetslån, kortfristiga	13	83 507	76 815
Leverantörsskulder		399 045	89 050
Skatteskulder		17 219	24 886
Övriga kortfristiga skulder	14	195 570	317 729
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	420 718	405 398
		<u>1 116 059</u>	<u>913 878</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>23 003 453</b>	<b>23 885 109</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>67 586 742</b>	<b>68 314 229</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		28 587 586	28 587 586
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

✓

# Noter med redovisningsprinciper och

## Allmänna redovisningsprinciper

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

## Redovisning av intäkter

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

## Skatter och avgifter

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

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

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

## Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns

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

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

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

## Pågående ombyggnad

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

## Värderingsprinciper m. m.

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

## Fordringar

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

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

## Materiella anläggningstillgångar

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

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

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-12-31 2012-12-31

#### Not 1 Årsavgifter och hyror

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

#### Not 2 Reparationer

Underhållsadministration, enligt avtal	2 960	4 236
Vattenskador	96 874	1 988
Tvättstuga	1 933	1 506
Installationer	–	8 969
Vatten/Avlopp	8 526	716
Värme	4 258	–
Elinstallationer	16 788	–
Låssystem	1 850	2 460
Huskropp	–	3 507
Gårdar och grönanläggningar	24 804	–
Vandalisering	5 906	2 494
	<u>163 899</u>	<u>25 876</u>

#### Not 3 Planerat underhåll

Bostäder	–	31 035
Stampsolning	60 125	–
Brytskydd	23 617	60 375
	<u>94 617</u>	<u>91 410</u>

#### Not 4 Driftkostnader

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2021)	226 000	199 600
Tillsynsavgift	1 960	–
Företagsförsäkring	39 036	32 727
Förvaltningsarvode	260 321	262 044
Kabel-TV	11 662	11 616
IT-kostnader	19 423	19 423
Juridiska kostnader	425	1 600
Arvode, yrkesrevisor	11 500	11 500
Möteskostnader	–	196
Övriga förvaltningskostnader	8 947	15 301
Städning gemensamma utrymmen	4 312	4 193
Obligatoriska besiktningar	19 875	8 478
Snö- och halkbekämpning	59 002	98 809
Förbrukningsmateriel	5 843	9 089
Vatten	88 958	84 536
El	20 175	15 930
Uppvärmning	577 924	569 730
Sophantering och återvinning	53 401	50 391
	<u>1 408 763</u>	<u>1 395 162</u>

**Not 5 Övriga kostnader**

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

**Not 6 Personalkostnader**

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

**Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar**

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	43 688	43 648
Tvättstuga	34 759	34 759
	<u>78 447</u>	<u>78 407</u>

**Not 8 Ränteintäkter och liknande poster**

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

**Not 9 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	63 624 664	63 584 664
Tvättstuga	347 594	347 594
	<u>63 972 258</u>	<u>63 932 258</u>
Årets anskaffningar		
Byggnader	–	40 000
	<u>–</u>	<u>40 000</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>63 972 258</u>	<u>63 972 258</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 170 413	- 126 765
Tvättstuga	- 139 036	- 104 277
	<u>- 309 449</u>	<u>- 231 042</u>
Årets avskrivning byggnader	- 43 688	- 43 648
Tvättstuga	- 34 759	- 34 759
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 387 896</u>	<u>- 309 449</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>63 584 362</u>	<u>63 662 809</u>

	2013-12-31	2012-12-31
Taxeringsvärden		
bostäder	46 600 000	40 200 000
lokaler	2 299 000	3 448 000
Totalt taxeringsvärde	48 899 000	43 648 000
<i>varav byggnader</i>	27 603 000	27 151 000

#### Not 10 Pågående byggnation och förskott

El-stigar	1 925 514	—
	1 925 514	—

#### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

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

#### Not 12 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	2 658 000	41 456 000	134 408	83 200	97 512
Disposition enl årsstämmobeslut				97 512	- 97 512
Avsättning till underhållsfond			200 000	- 200 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 94 617	94 617	
Årets resultat					154 168
Vid årets slut	2 658 000	41 456 000	239 791	75 329	154 168

#### Not 13 Fastighetslån

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

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,45%

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

#### Not 14 Övriga kortfristiga skulder

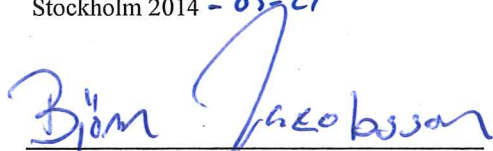
Depositioner	188 000	94 000
Räntor förfallodag 2012-12-31, 2013-01-02	—	223 729
Övriga kortfristiga låneskulder	7 570	—
	195 570	317 729

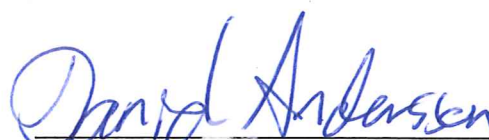
2013-12-31 2012-12-31

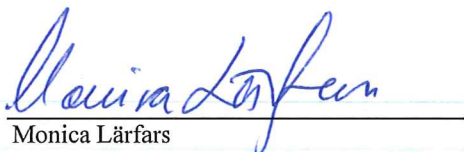
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


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

Stockholm 2014 - 05-21

  
Björn Jacobsson


  
Daniel Andersson

  
Monica Lärfars

  
Bertil Hansson

  
Margareta Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2014 - 05-21

  
Eva Stein  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

**Till årsstämman i Brf Hallaren**  
Org.nr 769605-8895

## Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Hallaren för räkenskapsåret 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.

### Revisorns 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 föreningen 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 för föreningen. ✓



## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för Brf Hallaren 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 bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

### **Revisorns ansvar**

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens resultat har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

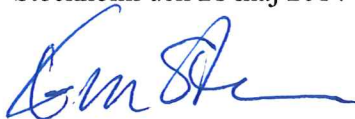
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### **Uttalanden**

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar överskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 21 maj 2014

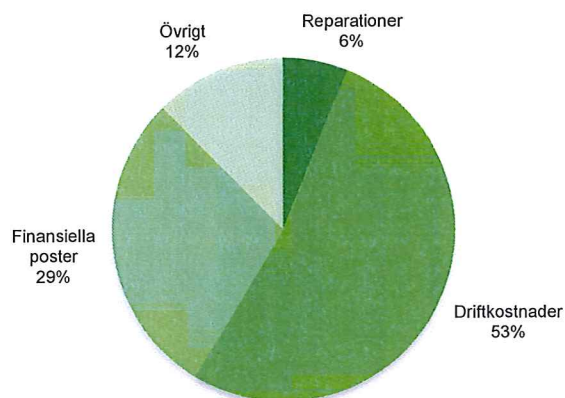


Eva Stein

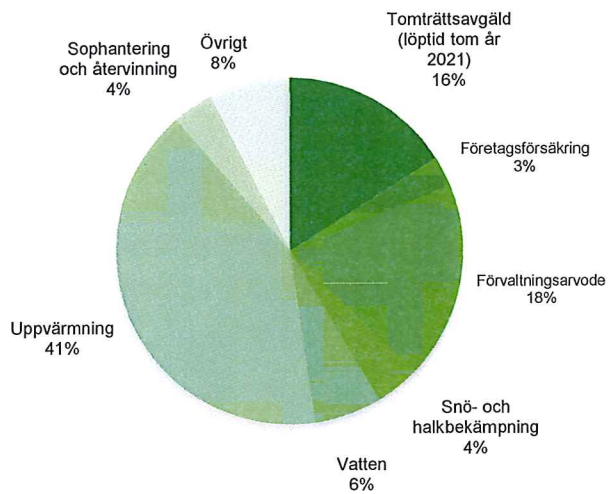
Auktoriserad revisor

# Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2013	2012
Reparationer	163 899	25 876
Planerat underhåll	94 617	91 410
Fastighetsavgift/skatt	76 230	94 540
Driftkostnader	1 408 763	1 395 162
Övriga kostnader	7 695	4 190
Personalkostnader	62 818	58 980
Avskrivning av anläggningstillgångar	78 447	78 407
Finansiella poster	775 726	852 907
<b>Summa kostnader</b>	<b>2 668 195</b>	<b>2 601 473</b>



Driftskostnadsfördelning	2013	2012
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2021)	226 000	199 600
Tillsynsavgift	1 960	0
Företagsförsäkring	39 036	32 727
Förvaltningsarvode	260 321	262 044
Kabel-TV	11 662	11 616
IT-kostnader	19 423	19 423
Juridiska kostnader	425	1 600
Arvode, yrkesrevisorer	11 500	11 500
Möteskostnader	0	196
Övriga förvaltningskostnader	8 947	15 301
Städning gemensamma utrymmen	4 312	4 193
Obligatoriska besiktningar	19 875	8 478
Snö- och halkbekämpning	59 002	98 809
Förbrukningsmateriel	5 843	9 089
Vatten	88 958	84 536
El	20 175	15 930
Uppvärmning	577 924	569 730
Sophantering och återvinning	53 401	50 391
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 408 763</b>	<b>1 395 162</b>



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

---

# Ordlista

## Anläggningsstillgångar

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 motsvaras av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

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

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Värdeminskning av fastigheten**

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

### **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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



---

## Brf Hallaren

---

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

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

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

RIKSBYGGEN:  
tel. 0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

