



**Bostadsrättsföreningen Helge
Idrottsgatan 12 753 35 Uppsala
Organisationsnummer 717600-0813**

**Årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01—12-31,
föreningens 49:e verksamhetsår**

Styrelsen avger följande årsredovisning

Årsredovisningens innehåll:

- **Kallelse (uppsatt 29 mars 2014 på anslagstavla i varje trapphus)**
- **Ordlista**
- **Förvaltningsberättelse**
- **Resultaträkning**
- **Balansräkning**
- **Särskilda säkerheter och ansvarförbindelser**
- **Tilläggsupplysningar**
- **Noter**
- **Styrelsens underskrifter**
- **Revisionsberättelse**
- **Verksamhetsberättelse**
- **Medlemsförteckning**
- **Bugetförslag för 2014**

Bostadsrättsföreningen Helge
Idrottsgatan 12
753 35 Uppsala

Kallelse till föreningsstämma

Härmed kallas medlemmarna i Brf Helge till ordinarie föreningsstämma
onsdagen den 23 april 2014 kl. 19.00.

Lokal: Brf Torbjörns samlingslokal, Torbjörnsgatan 32, källarplanet.

Förslag till dagordning:

1. Stämman öppnas
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar samt eventuella ombud och biträden.
3. Fastställande av dagordning.
4. Val av ordförande vid stämman.
5. Val av sekreterare vid stämman
6. Val av två justeringsmän att jämte stämмоordföranden justera protokollet.
7. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisorernas berättelse.
10. Fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Fråga om ansvarfrihet för styrelsen.
12. Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust.
13. Fråga om arvoden.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter.
16. Val av valberedning.
17. Anmälda frågor och/eller ärenden.
18. Information från styrelsen.
19. Stämman avslutas.

Medlem som önskar få visst ärende behandlat under punkt 17, ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast 10 dagar före stämman.

Efter mötet finns möjlighet att ställa allmänna frågor till styrelsen.

Ta med denna kallelse till stämman!

Välkomna!

Med vänlig hälsning

Styrelsen

Ordlista

Anläggningstillgångar	Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.
Avskrivningar	Den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl a föreningens byggnad och inventarier. Kostnaden fördelas på flera år.
Balansräkning	Finns med i årsredovisningen och visar på föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.
Förvaltningsberättelse	Del av årsredovisning som återger styrelsens redovisning av verksamheten i text.
Inre reparationsfond	Pengar som finns inestående hos föreningen för att användas till underhåll av lägenheten.
Inre underhåll	Den skyldighet som en bostadsrättshavare har att sköta underhållet av sin lägenhet.
Insats	Den kapitalinsats den första ägaren till en bostadsrätt gjorde när bostadsrätten var ny och skulle köpas för första gången.
Insatshöjning	Beslut på föreningsstämma att medlemmarna ska skjuta till mer pengar. Se kapitaltillskott.
Kapitaltillskott	Inbetalning av mer insatser för att föreningen ska kunna avbetala på lån eller reparera huset. Kan också vara del av de amorteringar som föreningen gjort under den tid man ägt bostadsrätten. Tillskottet kan i allmänhet användas för att minska reavinstskatten. Se insatshöjning.
Korfristiga skulder	Skulder som ska regleras inom ett år.
Likviditet	Mått på den kortsiktiga betalningsförmågan, det vill säga hur mycket pengar föreningar har i framför allt kassan, på bank och postgiro.
Långfristiga skulder	Skulder som ska regleras efter ett år.
Motion	Förslag som medlemmar vill att den årliga föreningsstämman skall besluta om.
Omsättningstillgångar	Andra tillgångar än anläggningstillgångar, det vill säga för kortvarigt bruk.
Pantsättning	Att lämna egendom (bostadsrätt) som pant till säkerhet för exempelvis lån.
Resultaträkning	Finns intagen i årsredovisningen och visar hur föreningens intäkter och kostnader ser ut och om föreningen gått med vinst eller förlust.
Soliditet	Ett mått på den långsiktiga betalningsförmågan.
Ställda panter	Pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.
Underhållsfond	Fond som föreningen gör avsättning till varje år, oftast enligt stadgarna. Innehåller ej likvida medel.
Upplupna intäkter	Intäkter som tillhör räkenskapsåret men ej erhållits per bokslutsdag.
Upplupna kostnader	Kostnader som tillhör räkenskapsåret men faktura ej erhållits per bokslutsdag.
Upplåtelse	Den handling man gör när bostadsrätt tillskapas första gången vid ombildning och nyproduktion, se även upplåtelseavtal.
Upplåtelseavgift	Extra kapitalinsats som kan begäras av förening då exempelvis en hyresrätt konverteras till bostadsrätt. Föreningen vill då ha mer betalt än vad de ursprungliga köparna var tvungna att betala. Kan sägas vara mellanskillnaden mellan marknadspris och insats
Upplåtelseavtal	Det avtal som ingås mellan förening och köpare då en bostadsrätt tillskapas och köps första gången.
Årsavgift	Den avgift som en bostadsrättshavare betalar till föreningen för att täcka föreningens olika kostnader. Avgiften betalas vanligtvis uppdelad per månad.
Årsstämma	Det årliga möte varje förening måste ha för att ta ställning till det gångna räkenskapsåret. På mötet behandlas och godkänns räkenskaperna, beslutas om ansvarsfrihet, genomförs olika val samt fattas beslut över olika förslag.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Helge, 717600-0813 får härmed avge årsredovisning för 2013. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning

<i>Årsstämmorna:</i>		<i>Vald för tiden mellan</i>
Gunnar Wiksten	ordförande	åren 2013 och 2014
Martin Hall	vice ordförande	åren 2013 och 2015
Jenny Zaine	sekreterare	åren 2013 och 2015
Hans von Koch		åren 2012 och 2014
Lars Persson		åren 2012 och 2014
Göran Häagg	suppleant	åren 2012 och 2015
Stig Gustafsson	suppleant	åren 2012 och 2014

Firmatecknare

Ordföranden jämte en ordinarie styrelseledamot eller vicevärden har varit firmatecknare.

Revisorer

Sture Eriksson
Gunnar Åsberg

Suppleanter:

Tobias Tjärnquist
Jonas Ljungholm

Valberedning

Tobias Tjärnqvist, sammankallande, Stig Gustafsson och Alice Rangson.

Sammanträden

Ordinarie årsstämma hölls den 2013-04-24 i Brf Torbjörns samlingslokal i närvaro av 35 medlemmar.

Styrelsen har haft tio protokollförda sammanträden och dessutom ett antal informella sammankomster.

Årsarvoden

Följande arvoden har beslutats att utgå för år 2013:

till ordföranden		15 000 kronor
till vice ordföranden och sekreteraren	å 5 000 kronor,	10 000 kronor
till de båda övriga ordinarie styrelseledamöterna	å 3 500 kronor,	7 000 kronor
till de båda ordinarie revisorerna	å 1 200 kronor,	2 400 kronor
till de två styrelsesuppleanterna	å 1 000 kronor,	2 000 kronor
Summa kornor		36 400 kronor

Dagarvode vid styrelsesammanträde kr 100 till varje mötesdeltagare.

Vicevärd och anställda

Leif Åhman har tjänstgjort som vicevärd hela året.
Fastighetsskötseln och lokalvården har utförts av Uppsala Fastighetstjänst.

Medlemmar

Samtliga bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 5 överlåtelser skett. Upplåtelse av lägenhet får endast ske till fysisk person.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på kr 800. Eventuell pantsättningsavgift uttas med kr 300 av vederbörande medlem.

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Patent- och Registreringsverket år 2005.

Helgeblad

Sju Helgeblad med allmän information har distribuerats till medlemmarna. Dessutom har annan skriftlig information i aktuella frågor delats ut eller anslagits i respektive entré.

Renoveringar

1987 och 2006	Fasadrenovering
1995 och 2005	Takrenovering
2001	Fönsterrenovering
2003	Stamrenovering
2003 - 2004	Hissrenovering
2005	Byte av garageportar
2005	Installation av bredband
2005	Extra plåtbeslag på taken
2006	Byte radiatorventiler
2006	Renovering av tvättstuga
2007	Nytt låssystem
2010	Stamrenovering
2011	Reparation av taket hus 12
2011	Asfaltering av gårdsplan
2011	Rörelsedetektor i gången utanför tvättstugan
2012	Relining av avloppet
2012	Byte av tak, hänggrännor och stuprör på garagen
2012	Ombyggnad av undercentralen
2012	Ommålning av samtliga yttertak

Föreningens byggnader

Byggnaderna, som uppfördes under åren 1965-1966, ligger i Uppsala kommun och har beteckningen Svartbäcken 18:1. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. I fastighetsförsäkringen ingår s k bostadsrättstillägg till medlemmarnas hemförsäkringar. Byggnaderna utgörs av fyra sexvåningshus med 72 lägenheter (24 st 2 rum och kök, 24 st 4 rum och kök, och 24 st 5 rum och kök). Därtill finns 30 garage och 34 parkeringsplatser som hyrs av föreningens medlemmar.

Ekonomi

Taxeringsvärdet på fastigheten Svartbäcken 18:1 har för år 2013 varit kr 73 949 000.

Årsavgifterna höjdes med 3% 1 april 2013. P-platser höjdes med 10% från 1 januari 2013 och garage med 18%.

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Visma Services Uppsala AB.

Ekonomisk översikt

	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31	2009-12-31
Nettoomsättning, tkr	3 450,4	3 229,0	3 226,5	2 920,4	2 951,5
Årets resultat, tkr	222,1	-753,0	-179,4	64,4	232,5
Underhållsfond, tkr	389,8	1 051,0	1 292,8	1 242,8	1 242,8
Genomsnittlig skuldränta, %	3,3	3,5	3,7	3,6	4,6
Taxeringsvärde, tkr	73 949	66 446	66 446	66 446	47 259

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	337 301
årets resultat	222 140
Totalt	559 441

Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att

reserveras till underhållsfond	50 000
i ny räkning överförs	509 441

Totalt	559 441
---------------	----------------

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Nettoomsättning			
Årsavgifter och hyror	1	3 450 420	3 207 260
Övriga intäkter		-41	21 763
S:a Nettoomsättning		3 450 379	3 229 023
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetskostnader	2	-1 863 312	-2 690 424
Fastighetsavgift		-98 610	-104 740
Övriga externa kostnader		-89 202	-72 643
Personalkostnader	3	-108 768	-72 000
S:a kostnader för fastighetsförvaltning		-2 159 892	-2 939 807
Avskrivningar	4,5	-474 273	-444 304
Rörelseresultat		816 214	-155 088
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		799	8 987
Räntekostnader		-594 873	-606 925
Resultat efter finansiella poster		222 140	-753 026
Resultat före skatt		222 140	-753 026
Årets resultat		222 140	-753 026

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	19 815 042	19 287 793
Inventarier	5	2 551	5 100
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		-	329 392
		<u>19 817 593</u>	<u>19 622 285</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>19 817 593</u>	<u>19 622 285</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		39 693	33 563
Övriga kortfristiga fordringar		1 195	3 017
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	<u>98 378</u>	<u>143 303</u>
		139 266	179 883
Kassa och bank		<u>867 649</u>	<u>643 207</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 006 915</u>	<u>823 090</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>20 824 508</u>	<u>20 445 375</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		769 000	769 000
Underhållsfond		389 791	1 050 972
		<u>1 158 791</u>	<u>1 819 972</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		337 301	429 146
Årets resultat		222 140	-753 026
		<u>559 441</u>	<u>-323 880</u>
Summa eget kapital		<u>1 718 232</u>	<u>1 496 092</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	18 012 599	17 259 425
		<u>18 012 599</u>	<u>17 259 425</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		229 528	219 528
Leverantörsskulder		173 222	621 500
Medlemmars reparationsfond	9	271 898	267 196
Övriga skulder	9	1 608	1 610
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	417 421	580 024
		<u>1 093 677</u>	<u>1 689 858</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>20 824 508</u>	<u>20 445 375</u>

Ställda panter och säkerheter

Fastighetsinteckningar	19 519 000	19 519 000
------------------------	------------	------------

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Tilläggsupplysningar

Belopp i kr om inget annat anges. Belopp i parentes avser föregående års värde.

Allmänna redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen samt bokföringsnämndens allmänna råd och vägledningar. Redovisningsprinciperna är där annat inte anges oförändrade med föregående år.

Värderingsprinciper m m

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

Definition av nyckeltal

Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Underhållsfond

Reservering till föreningens underhållsfond ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till underhållsfond.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader, renoveringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Linjär avskrivningsmetod används.

Anläggningstillgångar	% per år
Byggnader	1
Stamrenovering	2
Renovering	3
Fönsterrenovering	3
Räntelån	10
Inventarier, verktyg och installationer	20

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Hyror	4 050	5 400
Garage och p-platser	178 795	154 672
Övriga hyror	138 068	70 000
Årsavgifter	3 060 766	2 993 788
Avsättning medl. rep.fond	-24 000	-24 000
El	35 886	-
Kravavgift	470	500
Överlåtelseavgift	3 200	4 800
Pantsättningsavgift	2 700	2 100
Försäkringsersättning	50 485	
Summa	3 450 420	3 207 260

Not 2 Fastighetskostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Fastighetsskötsel och städ	369 192	365 643
Sotning	46 045	-
Hissbesiktning	3 350	3 250
Övriga fastighetskostnader	4 685	22 099
Reparationer	114 782	196 523
Reparation hissar	34 290	-
Reparation byggnad	-	711 181
Hissavtal	34 290	65 974
Serviceavtal	-	9 375
El	172 312	196 373
Fjärrvärme	753 201	788 118
Vatten	144 333	140 696
Sophämtning	51 903	60 265
Fastighetsförsäkring	43 003	41 667
Kabel-Tv	91 926	89 260
Summa	1 863 312	2 690 424

Not 3 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Löner och andra ersättningar:		
Styrelsearvode	40 200	23 500
Vicevärdsarvode	48 000	40 000
Revisorsarvode	2 400	1 200
Övriga ersättningar	5 321	5 191
Totala löner och ersättningar	95 921	69 891
Sociala avgifter enligt lag och avtal	12 847	2 109
Totala löner, ersättningar och sociala avgifter	108 768	72 000

I revisionsarvodet 2011, ingår arvode avseende 2010 och 2011

Not 4 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Byggnad		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	5 839 000	5 839 000
Utgående anskaffningsvärde	5 839 000	5 839 000
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-2 196 237	-2 137 847
Årets avskrivning på byggnad	-58 390	-58 390
Utgående avskrivningar enl plan på byggnad	-2 254 627	-2 196 237
Utgående redovisat värde på byggna	3 584 373	3 642 763
Renovering		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	1 653 796	1 653 796
Utgående anskaffningsvärde	1 653 796	1 653 796
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-778 063	-728 449
Årets avskrivningar	-49 614	-49 614
Utgående avskrivningar enligt plan	-827 677	-778 063
Utgående redovisat värde för renovering	826 119	875 733
Stamrenovering		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	13 838 091	13 838 091
Utgående anskaffningsvärde	13 838 091	13 838 091
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-553 524	-276 762
Årets avskrivningar	-276 762	-276 762
Utgående avskrivningar enligt plan	-830 286	-553 524
Utgående redovisat värde för renovering	13 007 805	13 284 567
Takrenovering		
Anskaffningsvärde		
Årets aktivering	824 719	824 719
Utgående anskaffningsvärde	824 719	824 719
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-32 989	
Årets avskrivningar	-32 989	-32 989
Utgående avskrivningar enligt plan	-65 978	-32 989
Utgående redovisat värde för renovering	758 741	791 730

Fönsterrenovering

Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	800 000	800 000
Utgående anskaffningsvärde	800 000	800 000
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivning enligt plan	-288 000	-264 000
Årets avskrivningar	-24 000	-24 000
Utgående avskrivningar enligt plan	-312 000	-288 000
Utgående redovisat värde för renovering	488 000	512 000

Miljöhus

Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	65 625	65 625
Utgående anskaffningsvärde	65 625	65 625
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivning enligt plan	-65 625	-65 625
Utgående avskrivningar enligt plan	-65 625	-65 625
Utgående redovisat värde för renovering	-	-

Undercentral

Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	329 392	
Årets inköp	669 581	329 392
Utgående anskaffningsvärde	998 973	329 392
Avskrivningar enligt plan		
Årets avskrivningar	-29 969	
Utgående avskrivningar enligt plan	-29 969	-
Utgående redovisat värde för renovering	969 004	329 392

Mark

Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	181 000	181 000
Utgående anskaffningsvärde	181 000	181 000
Utgående redovisat värde för mark	181 000	181 000

Taxeringsvärde	2013-12-31	2012-12-31
Taxeringsvärde byggnad:	49 709 000	45 286 000
Taxeringsvärde mark:	24 240 000	21 160 000
	<u>73 949 000</u>	<u>66 446 000</u>
Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande		
Bostäder:	72 800 000	65 800 000
Lokaler:	1 149 000	646 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2013-12-31	2012-12-31
Anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	174 403	174 403
Utgående anskaffningsvärde	174 403	174 403
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-169 303	-166 754
Årets avskrivning	-2 549	-2 549
Utgående avskrivningar enligt plan	<u>-171 852</u>	<u>-169 303</u>
Utgående redovisat värde	2 551	5 100

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	43 359	43 003
Förutbetalt ComHem	23 483	22 979
Förutbetald Fastighetsskötsel	31 535	61 532
Uppsala Vatten		15 789
	<u>98 377</u>	<u>143 303</u>

Not 7 Eget kapital

	Insats- kapital	Reserv- fond	Underhåll- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Årets förändringar av eget kapital					
Belopp vid årets ingång	769 000	-	1 050 972	429 146	-753 026
Disposition enligt föreningsstämma				-91 845	
Överföring till underhållsfond			50 000		
Anspråktagande av underhållsfond			-711 181		
Balanseras i ny räkning					753 026
Årets resultat					<u>222 140</u>
Belopp vid årets utgång	769 000	-	389 791	337 301	222 140

Not 8 Långfristiga skulder

	Ränta%	Räntan är bunden tom	Amorteringar år 2014 enl låneavtal	Lånebelopp 2013-12-31
Långgivare				
Stadshypotek	4,28	2017-01-30	14 848	1 385 878
Stadshypotek	2,48	2014-03-04	14 488	1 351 186
Stadshypotek	3,43	2017-09-30	10 988	1 030 926
Stadshypotek	4,09	2015-12-01	17 492	530 624
Stadshypotek	3,54	2015-06-30	58 700	5 679 225
Stadshypotek	2,11	2014-04-01	48 000	4 644 360
Stadshypotek	3,19	2016-09-01	55 012	2 627 428
Stadshypotek	2,89	2016-01-30	10 000	992 500
Totalt			229 528	18 242 127
Kortfristig del nästa års amortering				-229 528
				18 012 599

Not 9 Övriga kortfristiga skulder

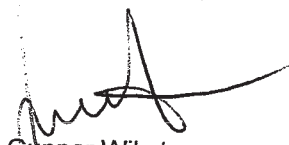
	2013-12-31	2012-12-31
Personalens källskatter	1 200	1 200
Sociala avgifter	408	410
Medlemmarnas reparationsfond	271 898	267 196
	273 506	268 806

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda hyresinkomster	266 908	260 439
Upplupna räntor	49 951	72 230
Upplupna sociala avgifter	720	720
Upplupet revisionsarvode	2 400	2 400
Ber upplupen värme dec	80 180	92 235
Takarbeten (Andreassons Plåtslageri)		135 000
Ber upplupen el t o m 31/12	2 842	17 000
Övriga kostnader	14 420	
	417 421	580 024

Underskrifter

Uppsala 2014-03-25



Gunnar Wiksten
Styrelseordförande

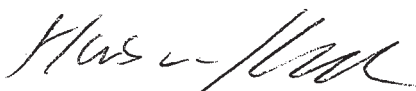
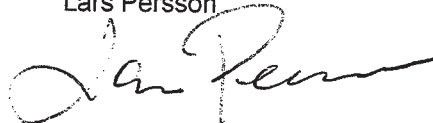


Martin Hall
Vice ordförande



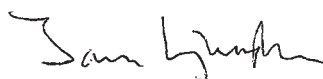
Jenny Zaine
Sekreterare

Lars Persson

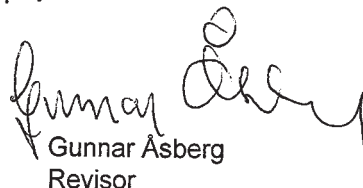


Hans von Koch

Min revisionsberättelse har lämnats 2014-03-19



~~Sture Eriksson~~ Jonas Ljungholm
Revisor



Gunnar Asberg
Revisor

Revisionsberättelse för
Bostadsrättsföreningen HELGE
Svartbäcken 18:1 Uppsala

Vi valda revisorer har granskat årsredovisningen, föreningens mötesprotokoll samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31.

Styrelsen föreslår att medlen behandlas så

att reserveras till underhållsfond	50.000
att i ny räkning överförs	<u>509.441</u>
Totalt	559.441

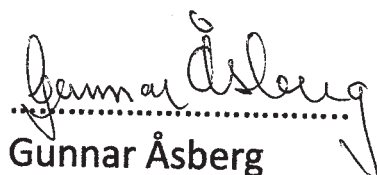
Granskningen har utförts enligt god revisionssed.

Årsredovisningen har upprättas enligt föreningslagen.

Vi tillstyrker

att resultat och balansräkning fastställts,
att resultatet behandlas enligt förslaget i förvaltningsberättelsen,
samt att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 19 mars 2014.


Gunnar Åsberg


Jonas Ljungholm

Brf Helges verksamhetsberättelse 2013

Föreningen hade i början av 2013 ganska stora utgifter med anledning av investeringar som gjorts. Ett nytt lån om 1 miljon kronor togs upp under februari.

Avtalet med Svenska UTMS AB som har takantenner på hus 10 har indexuppräknats och gav för 2013 en kraftig höjning. För 2014 blir höjningen inte lika mycket.

Två vattenskador upptäcktes och har betalats av föreningen, ingen av dessa täcktes av försäkringsbolaget.

Hus 12, 14 och 16 har utsatts för klotter av den aggressiva typen, tektyl. Bottagande av klotter och förebyggande åtgärder har ordnats till.

Inga justeringar av värmen i lägenheterna inför vintern 2013-2014 gjordes. Vi har följt utvecklingen vad gäller flödet av fjärrvärmen och dess kostnader. En minskning av flödet och kostnaden kan ses. I samband med förhandlingar har garantitiden, för ombyggnationen av undercentralen som styr värmen, justerats fram till hösten 2015. Flera läckage i rörkopplingar har upptäckts i framförallt källaren i 10:an. Åtgärdat inom garantin.

Med SH-bygg har förts diskussioner om återstående ej gjorda garantiarbeten, vissa har åtgärdats, andra kvarstår. Arbetet fortsätter under 2014.

Ett större elfel i tvättstugan p.g.a. felaktigt beteende gjorde att elcentralen byttes. Säkerhetsgenomgång att maskiner såsom att manglar inte tippas har gjorts i tvättstugan. Kontroll av el i tvättstugan samt i husens el-centraller gjordes. En inte fackmannamässig elanslutning i tvättstugan (i samband med stamreoveringen) konstaterades och åtgärdades. Automatisk tändning/släckning av lampa utanför hissar i källarplan har installerats i alla hus.

Källartrappor har renoverats av styrelsemedlemmar.

21 december ordnades en medlemsträff med glögg och lite julmat i Helgerummet, ett drygt 30-tal medlemmar kom. Stort tack till alla som ställde upp och höll grytorna varma.

Vår vicevärd Leif Åhman avled på julaftonen och arbetsuppgifterna har tillfälligt övertagits av styrelsen.

Ekonomi för föreningen har utvecklats positivt under 2013.

Vad händer under 2014?

Vi ser över ekonomin genom att amortera lite mer på våra lån. Detta ger en i längden minskad räntekostnad.

Vi planerar för att förse lägenheterna med uppkoppling till Stadsnät, som innebär tillgång till höghastighetsnät för data såsom spel, överföring av bilder, filmer och TV/telefoni. Varje lägenhetsinnehavare bestämmer sedan själv om de vill koppla in det. Det finns redan idag Stadsnät framdraget till hus 10. Föreningen bekostar detta och lägenhetens värde, vid en försäljning, ökar.

	Budgetförslag Budget 2014	Utfall tom 2013-12-31	Budget 2013	% av budget
INTÄKTER				
3010 Hyror	9 600	4 050	5 400	75%
3015 Garage och p-platser	180 000	178 795	182 100	98%
3019 Övriga hyror	88 000	138 068	70 000	
3086 Avs medlemmars rep.fond	24 000	-24 000	-24 000	100%
3020 Årsavgifter	3 088 600	3 060 766	3 061 100	100%
3120 EI		35 886		
3215 Kravavgift		470		
3520 Överlåtelseavgift		3 200		
3530 Pantsättningsavgift		2 700		
3990 Övriga intäkter		-40		
3994 Försäkringsersättning		50 485		
SUMMA INTÄKTER	3 326 200	3 450 380	3 294 600	105%
Fastighetskostnader				
4110 Fastighetsskötsel och städ	-376 600	-369 192	-376 600	98%
4130 Sotning		-46 045		
4142 Hissbesiktning	-3 400	-3 350	-3 300	102%
4190 Övriga fastighetskostnader	-20 000	-4 685	-25 000	19%
4300 Reparationer	-120 000	-114 782	-155 700	74%
4346 Reparation hissar		-34 290		
4350 Reparation byggnad		0		
4391 Hissavtal	-70 600	-34 290	-68 500	50%
4392 Serviceavtal				
4610 EI	-156 700	-172 312	-152 400	113%
4620 Fjärrvärme	-813 700	-753 201	-833 800	90%
4630 Vatten	-142 200	-144 333	-135 000	107%
4640 Sophämtning	-59 700	-51 903	-59 700	87%
4710 Fastighetsförsäkring	-43 900	-43 003	-42 500	101%
4760 Kabel-tv	-94 700	-91 926	-91 900	100%
S:a fastighetskostnader	-1 901 500	-1 863 313	-1 944 400	96%
Fastighetsskatt				
4800 Fastighetsskatt	-100 100	-98 610	-107 500	92%
S:a fastighetsskatt	-100 100	-98 610	-107 500	92%
Övriga kostnader				
5410 Förbrukningsinventarier		-5 415		
5460 Förbrukningsmaterial	-6 500	-4 672	-3 000	156%
6210 Telefon	-7 900	-7 920	-7 800	102%
6480 Förvaltningsarvode	-56 800	-55 128	-54 800	101%
6550 Konsultarvoden				
6570 Bankkostnader	-2 800	-4 473	-2 800	160%
6991 Övriga kostnader	-10 000	-11 595	-10 000	116%
S:a övriga kostnader	-84 000	-89 203	-78 400	114%
Lönekostnader				
7110 Styrelsearvode	-36 400	-40 200	-45 000	89%
7113 Vicevärdsarvode	-48 000	-48 000	-48 000	
7115 Revisionsarvode	-2 400	-2 400	-2 400	100%
7131 Bilersättning, skattefri	-4 500	-1 721	-4 500	
7390 Övriga kostn.ers.	-3 000	-3 600	-3 000	120%
7510 Arbetsgivaravgifter	-27 300	-12 847	-29 900	43%
S:a lönekostnader	-121 600	-108 768	-132 800	82%
SUMMA KOSTNADER	-2 207 200	-2 159 894	-2 263 100	95%
RÖRELSERESULTAT FÖRE AVSKRIV	1 119 000	1 290 486	1 031 500	125%
AVSKRIVNINGAR				
7821 Avskrivning byggnader	-58 400	-58 390	-58 400	100%

	Budgetförslag Budget 2014	Utfall tom 2013-12-31	Budget 2013	% av budget
7822 Avskrivning renovering	-49 600	-49 614	-49 600	100%
7829 Avskrivning energiopt	-27 300	-29 969	0	
7825 Avskrivning fönsterrenovering	-24 000	-24 000	-24 000	100%
7826 Avskrivning stamrenovering	-274 700	-276 762	-274 700	101%
7828 Avskrivning takarbeten	-33 000	-32 989	-33 000	
7832 Avskrivning inventarier	-2 500	-2 549	-2 500	102%
SUMMA AVSKRIVNINGAR	-469 500	-474 273	-442 200	107%
RÖRELSERESULTAT EFTER AVSKRIV	649 500	816 213	589 300	139%
FINANSIELLA INTÄKTER/KOSTNADER				
Ränteintäkter				
8310 Ränteintäkter	1 500	151	3 500	4%
8314 Skattefria ränteintäkter		648		
S:a ränteintäkter	1 500	799	3 500	23%
Räntekostnader				
8410 Räntekostnader	-618 000	-593 888	-574 700	103%
8422 Dröjsmålsräntor		-588		
8423 Räntekostnader skatter		-397		
S:a räntekostnader	-618 000	-594 873	-574 700	104%
RESULTAT EFTER FIN. INT/KOST	33 000	222 139	18 100	1227%
RESULTAT FÖRE SKATT	33 000	222 139	18 100	1227%
Avsättning till underhållsfond	-33 000		-18 100	
ÅRETS RESULTAT	0	222 139	0	

Budgetförslaget innebär oförändrade avgifter för 2014