

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Hökmossvägen 26

769618-3248

Räkenskapsåret

2013

Innehållsförteckning

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hökmossvägen 26 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Sidan 3.....	FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Sidan 6.....	RESULTATRÄKNING
Sidan 7.....	BALANSRÄKNING
Sidan 9.....	TILLÄGGSUPPLYSNINGAR
Sidan 11.....	UNDERSKRIFTER

Handwritten signatures and initials:
H
AB
my
le
CH

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet

Föreningen: Brf Hökmossvägen 26 bildades 2008
Adress : Hökmossvägen 26, 15531, Nykvarn
Fastighetsförvärv: 2008-05-15
Fastighetsbeteckning: Nykvarn 1:504, Nykvarns kommun
Byggår: 2008/2009
Värdeår: 2009
Taxeringsvärde 2013: 10 577 000 kr varav byggnadsvärde 8 600 000 kr
Total boyta: 914,8 kvm
Fastighetens areal: 2162 kvm

Föreningens fastighet består av 2 flerbostadshus i 2 våningar och upplåter totalt 10 lägenheter.

Lägenhetsfördelning:

3 rok (ca 90 kvm) 8 st
4 rok (ca 97 kvm) 2 st

Till fastigheten hör 10 stycken parkeringsplatser med el-stolpe samt 3 gästparkeringar. På gården finns två förrådsbyggnader med totalt tio lägenhetsförråd samt två uppvärmda rum för inkommande el respektive vatten.

Förbättringar

Under 2011 uppgraderades kabel-TV nätet från analogt till digitalt via C-sam i Södertälje.

1 januari 2012 försågs samtliga lägenheter med bredband från C-sam.

Under 2012 energideklarerades fastigheten. Inga direkta åtgärder behövde vidtas då byggnaderna är så pass nya.

En underhållsplan för fastigheten gjordes under 2012 som underlag för styrelsens framtida åtgärdsplaner och ekonomiska arbete.

Krav på medlemmar

Föreningen kräver att medlemmar/boende följer de ordningsregler som finns. Det kan gälla allmän aktsamhet, säkerhet, avfallshantering, grillning, samt att följa uppsatta parkeringsregler etc.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via intresseföreningen Bostadsrätternas medlemsförsäkring i Allians/Moderna försäkringar.

Medlem/boende är skyldig att inneha gällande hemförsäkring. Kollektivt bostadsrättstillägg inkluderas numera i bostadsrättsföreningens fastighetsförsäkring varför bostadsrättstillägg i hemförsäkringen ej är något krav.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-04-10.

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda möten.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 10 april 2013 och efterföljande konstituering haft följande sammansättning:

Anders Uby, EFIN AB	Ordförande
Charlotte Schubeis	Sekreterare
Mona Carlman	Kassör
Nils Ström	Ledamot
Monica Ström	Ledamot

Revisor

Leif Karlsson, Firma Leif Karlsson

Valberedning

Violet Johansson och Galina Ardebäck.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Ekonomisk Förvaltning I Nykvarn AB.

Den tekniska förvaltningen har skötts gemensamt av föreningens medlemmar.

Ekonomi

Föreningen har under året inte tagit några nya lån eller amorterat på befintliga lån.

Föreningens lån i Handelsbanken fördelar sig enligt följande:

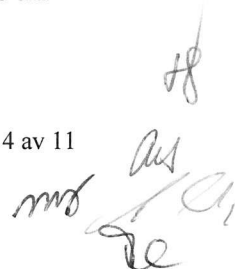
Långivare,	Belopp,	Ränta,	Villkorsändringsdag,
Stadshypotek,	2 633 334 kr,	4,30 %,	2014-09-30
Stadshypotek,	2 633 333 kr,	2,60 %,	2014-07-30
Stadshypotek,	2 626 750 kr,	3,45 %,	2015-03-01
Totalt:	7 893 417 kr		

Avsättning till Fond för Yttre Underhåll har under 2013 gjorts med 48 000 kr enligt underhållsplan.

Fond för Yttre Underhåll uppgick 2013-12-31 till 219 317 kr, placerad på räntebärande konto i Marginalen Bank.

Nyckeltal	2013
Genomsnittlig skuldränta %	3,60
Belåning kr/kvm	8 629
Fastighetens belåningsgrad %	35,6
Räntekostnad/totala intäkter %	45,9
Årsavgift kr/kvm (boyta)	607

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning. Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRET

En lägenhet har under året överlåtit.

Två medlemmar har lämnat föreningen och en medlem har tillkommit. Antalet medlemmar uppgick vid årets början till 17 personer och vid årets slut till 16 personer.

Med början den 1/7 har föreningen debiterat respektive lägenhet 150 kronor/månad för bredband.

FLERÅRSÖVERSIKT	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Nettoomsättning	566 237	549 627	538 851
Resultat efter finansiella poster	50 732	-66 771	-278 829
Soliditet	64 %	64 %	64 %

RESULTATDISPOSITION

Styrelsen föreslår att medlen

ansamlad förlust	-1 315 131
avsättning till Fond för yttre underhåll	-170 117
årets resultat	50 732

-1 434 516

behandlas så att

i ny räkning överföres **-1 434 516**

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	566 237	549 627
Summa rörelseintäkter		566 237	549 627
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	Not 2	-162 204	-150 768
Övriga externa kostnader	Not 3	-48 115	-83 853
Fastighetsskatt	Not 4	0	0
Avskrivningar	Not 5	-48 000	-63 273
Summa Rörelsekostnader		-258 319	-297 894
Rörelseresultat		307 918	251 733
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster		2 845	1 098
Räntekostnader och liknande poster		-260 031	-319 602
Summa Finansiella poster		-257 186	-318 504
Resultat efter finansiella poster		50 732	-66 771
Resultat före skatt		50 732	-66 771
Skatter			
Inkomstskatt		0	0
Årets Resultat		50 732	-66 771

BALANSRÄKNING

	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 6 21 888 960	21 936 960
Summa Materiella anläggningstillgångar	21 888 960	21 936 960
Summa Anläggningstillgångar	21 888 960	21 936 960
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	3 190
Fordran skattekonto	1	0
Summa Kortfristiga fordringar	0	3 190
Kassa och Bank		
Kassa och Bank	327 105	293 170
Summa Kassa och Bank	327 105	293 170
Summa Omsättningstillgångar	327 106	296 360
Summa Tillgångar	22 216 066	22 233 320

Handwritten signatures and initials: H, Aus, mmr, Ch, DC

BALANSRÄKNING

	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Eget kapital och skulder		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	15 469 900	15 469 900
Fond för yttre underhåll	219 317	49 200
Summa bundet eget kapital	15 689 217	15 519 100
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-1 485 248	-1 248 360
Årets resultat	50 732	-66 771
Summa fritt eget kapital	-1 434 516	-1 315 131
Summa eget kapital	Not 7 14 254 701	14 203 969
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	7 893 417	7 893 417
Summa långfristiga skulder	7 893 417	7 893 417
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	0	5 759
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	67 948	130 175
Summa kortfristiga skulder	67 948	135 934
Summa Eget kapital och skulder	22 216 066	22 233 320
Ställda säkerheter och ansvarförbindelser		
Ställda säkerheter		
Ställda panter och säkerheter för egna skulder	12 000 000	12 000 000
Summa Ställda säkerheter	12 000 000	12 000 000
Ansvarförbindelser		
Övriga ansvarförbindelser	0	0
Summa ansvarförbindelser	0	0

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Anläggningstillgångarna redovisas till anskaffningskostnad med avdrag för planmässiga avskrivningar baserade på en bedömning av tillgångarnas ekonomiska livslängd.

Följande avskrivningstakt tillämpas:

Byggnader skrivs av med motsvarande belopp som avsätts till Fond för yttre underhåll.

Fordringar är redovisade till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Samtliga belopp är angivna i svenska kronor om ingenting annat anges.

	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Månadsavgifter	555 012	549 627
Bredband	9 000	0
Pantsättningsavgifter	2 225	0
Summa nettoomsättning	566 237	549 627
Not 2 Drift		
El	-8 519	-8 915
Kabel-Tv	-20 280	-20 280
Bredband	-18 000	-18 000
Snöröjning	-8 157	-16 478
Vatten & avlopp	-37 696	-35 741
Renhållning	-23 430	-20 665
Fastighetsskötsel och förvaltning	0	-30 689
Reparationer och underhåll lokaler	-20 424	0
Reparationer och underhåll bostäder	-18 192	0
Trädgård	-7 129	0
Övriga lokalkostnader	-377	0
Summa drift	-162 204	-150 768
Not 3 Övriga externa kostnader		
Kontorsmaterial	-15	0
Postbefordran	-36	0
Serviceavgift branschorganisation	-3 580	0
Arvoden	-11 875	-18 000
Lön för yttre skötsel	-1 800	0
Sociala avgifter	0	-4 383
Övriga förvaltningskostnader	-1 505	-10 986
Försäkring	-14 708	-14 165
Administrations- och advokatkostnader	0	-36 319
Redovisningstjänster	-10 625	0
Revisionsarvode	-2 500	0
Bankkostnader	-1 471	0
Summa övriga externa kostnader	-48 115	-83 853

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 4 Fastighetsskatt

Betalas ej de 5 första åren efter nybyggnation. Halv avgift betalas år 2015 till år 2019.

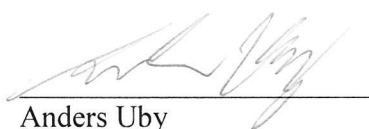
	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Not 5 Avskrivningar		
Byggnad	-48 000	-63 273
Summa avskrivningar	-48 000	-63 273
Not 6 Fastighet		
Taxeringsvärde byggnader	8 600 000	8 200 000
Taxeringsvärde mark	1 977 000	1 483 000
Summa Fastighet	10 577 000	9 683 000
Ingående Anskaffningsvärde	22 818 458	22 818 458
Årets avskrivning	-48 000	-63 273
Akkumulerade avskrivningar	-929 498	-881 498
Bokfört värde	21 888 960	21 936 960

Not 7 Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 469 900		49 200	-1 248 360	-66 771	14 203 969
Reservering fond för yttre underhåll			170 117	-170 117		
Balanseras i ny räkning				-1 485 248	66 771	
Årets resultat					50 732	50 732
Belopp vid årets utgång	15 469 900		219 317	-1 485 248	50 732	14 254 701

Handwritten signatures and initials:
msd, [unclear], [unclear], [unclear]

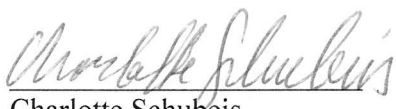
NYKVARN 2014-03-11




Anders Uby



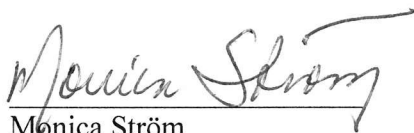
Nils Ström



Charlotte Schubeis



Mona Carlman



Monica Ström

Jag har avgivit min revisionsberättelse den 5/3 -2014



Leif Karlsson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Hökmossvägen 26 i Nykvarn, org.nr 769618-3248

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i

Bostadsrättsföreningen Hökmossvägen 26,

för räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen.

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 i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel.

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 tillämpning av dem samt att bedöma 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 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 min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker

att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen pr 2013-12-31 för föreningen,
att disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och
att beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

NYKVARN den 5 mars 2014



Leif Karlsson

av föreningsstämman 2013 utsedd revisor