

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Hökmossvägen 26

769618-3248

Räkenskapsåret

2015

Innehållsförteckning

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hökmossvägen 26 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Sidan 3.....	FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Sidan 7.....	RESULTATRÄKNING
Sidan 8.....	BALANSRÄKNING
Sidan 10.....	TILLÄGGSUPPLYSNINGAR
Sidan 13.....	UNDERSKRIFTER

Da
mf Aus *ck*

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

Föreningens fastighet

Föreningen: Brf Hökmossvägen 26, bildades 2008
Adress: Hökmossvägen 26, 155 31 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 åtta lägenhetsförråd samt två uppvärmda rum för inkommande el respektive vatten.

En frånluftsvärmepump i varje lägenhet förser lägenheten med värme, varmvatten samt erforderlig ventilation.

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.

Under 2014 byttes föreningens gamla postlådor i plast till nya läsbara postlådor i plåt.

Under 2015 installerades två radonsugar för att minska radonhalten från markradon i samtliga marklägenheter.

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.

Da Csk
mt AS

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via intresseföreningen Bostadsrätternas medlemsförsäkring i Söderberg & Partners/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.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-03-17. Styrelsen har under året haft 12 protokollförda möten.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 17 mars 2015 och efterföljande konstituering haft följande sammansättning:

Nils Ström	Ordförande
Anne-Marie Källberg	Sekreterare/Ledamot
Galina Ardebäck	Ledamot till den 2015-12-07 *
David Andersson	Ledamot
Monica Ström	Sekreterare/Ledamot

*Galina Ardebäck avgick på egen begäran

Revisor

Leif Karlsson, Firma Leif Karlsson

Valberedning

Hannele Haikonen och Anders Carlman.

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 2015-12-31.

Långgivare	Belopp	Ränta	Villkorsändringsdag	Bindningstid
Stadshypotek	2 633 334 kr	1,87%	2016-09-30	2 år
Stadshypotek	2 633 333 kr	1,58%	2018-01-30	3 år
Stadshypotek	2 626 750 kr	1,54%	2018-03-01	3 år
Totalt:	7 893 417 kr			

Avsättning till fond för yttre underhåll har under 2015 gjorts med 64 000 kr enligt underhållsplan.

Pengarna placeras på räntebärande konto i Resurs Bank.

Saldo på kontot uppgick 2015-12-31 till 339 074 kr.

Sparränta för 2015 blev 2 689 kr.

Da
my
CK
As

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Nyckeltal	2 015	2 014	2 013	2 012	2 011	2 010
Årsavgift kr/kvm (boyta)	607	607	607	601	589	589
Räntekostnad kr/kvm (boyta)	153	271	284	349	312	323
Belåning kr/kvm (boyta)	8 629	8 629	8 629	8 629	8 636	8 636
Fastighetens belåningsgrad %	35,3	35,4	35,5	35,5	35,4	35,0
Lån/totala intäkter	13,7	13,7	13,9	14,4	14,7	14,7
Genomsnittlig skuldränta %	1,77	3,14	3,29	4,05	3,62	3,74
Räntekostnad/totala intäkter %	24,3	43,2	45,9	58,1	53,0	54,8

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRET

Ingen lägenhet har under året överlåtits.

Antalet medlemmar uppgick vid årets början till 16 personer och vid årets slut till 16 personer.

Radonmätningar utfördes i samtliga marklägenheter, samt två lägenheter på övre plan, under hösten 2014. Resultaten av dessa mätningar visade på för höga radonhalter i två av marklägenheterna. Detta åtgärdades genom installation av två radonsugar vid dessa lägenheter under sommaren. Nya mätningar i dessa lägenheter under hösten 2015 visade på värden betydligt under gränsvärdet för radon. Inga ytterligare åtgärder behövs.

I december utfördes en stamspolning av kök- och badrumsavloppen i samtliga lägenheter.

Styrelsen har beslutat att göra en engångsamortering om 100 000 kronor i januari 2016 samt att månatlig amortering, med start i januari, tills vidare ska göras med 8 000 kronor/månad.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Nettoomsättning	573 902	574 566	566 237	549 627
Resultat efter finansiella poster	49 795	77 798	50 732	-66 771
Soliditet	64 %	64 %	64 %	64 %

Da CK
mm 20

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

RESULTATDISPOSITION

Styrelsen föreslår att medlen

ansamlad förlust	-1 404 718
avsättning till Fond för yttre underhåll	-64 000
årets resultat	+49 795

-1 418 923

behandlas så att

i ny räkning överföres **-1 418 923**

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

*Da Gll
mmh As*

RESULTATRÄKNING

		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	573 902	574 566
Summa rörelseintäkter		573 902	574 566
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	Not 2	-239 802	-141 267
Övriga externa kostnader	Not 3	-46 909	-38 964
Personalkostnader	Not 4	-29 822	-17 863
Fastighetsavgift	Not 5	-6 215	0
Avskrivningar	Not 6	-64 000	-55 404
Summa Rörelsekostnader		-386 748	253 498
Rörelseresultat		187 154	321 068
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster		2 710	4 894
Räntekostnader och liknande poster		-140 069	-248 164
Summa Finansiella poster		-137 359	-243 270
Resultat efter finansiella poster		49 795	77 798
Resultat före skatt		49 795	77 798
Skatter			
Inkomstskatt		0	0
Årets Resultat		49 795	77 798

Da CKE
mo AS

BALANSRÄKNING

		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	21 776 960	21 840 960
Inventarier och verktyg	Not 8	0	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		21 776 960	21 840 960
Summa Anläggningstillgångar		21 776 960	21 840 960
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	8 042	5 056
Fordran skattekonto		539	1
Summa Kortfristiga fordringar		8 581	5 057
<i>Kassa och Bank</i>			
Kassa och Bank	Not 10	571 017	452 168
Summa Kassa och Bank		571 017	452 168
Summa Omsättningstillgångar		579 598	457 225
Summa Tillgångar		22 356 558	22 298 185

Da Ck
mmf as

BALANSRÄKNING

		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 469 900	15 469 900
Fond för yttre underhåll		331 317	267 317
Summa bundet eget kapital		15 801 217	15 737 217
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 468 718	-1 482 516
Årets resultat		49 795	77 798
Summa fritt eget kapital		-1 418 923	-1 404 718
Summa eget kapital	Not 11	14 382 294	14 332 499
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		7 893 417	7 893 417
Summa långfristiga skulder		7 893 417	7 893 417
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	Not 12	31 359	24 518
Skatteskuld		528	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	48 960	47 751
Summa kortfristiga skulder		80 847	72 269
Summa Eget kapital och skulder		22 356 558	22 298 185
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

Da Ck
msf As

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

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

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.

	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Månadsavgifter	555 012	555 012
Bredband	18 000	18 000
Pantsättningsavgifter	890	444
Överlåtelseavgifter	0	1 110
Summa nettoomsättning	573 902	574 566
Not 2 Fastighetskostnader		
El	-7 923	-6 520
Kabel-Tv	-20 280	-20 280
Bredband	-18 000	-18 000
Snöröjning	-7 629	-5 063
Vatten & avlopp	-39 913	-39 957
Renhållning	-24 454	-24 042
Lokaltillbehör	-1 069	-8 647
Reparationer och underhåll lokaler	-98 350	-131
Reparationer och underhåll bostäder	-17 903	-9 060
Trädgård	-4 281	-9 567
Övriga lokalkostnader	0	0
Summa fastighetskostnader	-239 802	-141 267
Not 3 Övriga externa kostnader		
Kontorsmaterial	-369	-307
Serviceavgift branschorganisation	-3 760	-3 760
Övriga förvaltningskostnader	-7 398	-5 796
Fastighetsförsäkring	-15 762	*-10 111
Redovisningstjänster	-13 125	-12 500
Revisionsarvode	-5 000	-5 000
Bankkostnader	-1 495	-1 490
Summa övriga externa kostnader	-46 909	-56 827

*Avser perioden maj - december

Da
mm
as

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 4 Personalkostnader		
Styrelsearvoden	-14 000	-8 000
Lön för yttre skötsel	-13 406	-7 550
Sociala avgifter	-2 416	-2 313
Summa personalkostnader	-29 822	-17 863
Not 5 Fastighetsavgift		
Uppgick under 2015 till 1 243 kronor per lägenhet. Halv avgift betalas av föreningen år 2015 till år 2019.		
Not 6 Avskrivningar		
Byggnad	-64 000	-48 000
Inventarier och verktyg	0	-7 404
Summa avskrivningar	-64 000	-55 404
Not 7 Fastighet		
Taxeringsvärde byggnader	8 600 000	8 600 000
Taxeringsvärde mark	1 977 000	1 977 000
Summa Fastighet	10 577 000	10 577 000
<i>Ingående Anskaffningsvärde byggnad</i>	<i>15 818 458</i>	<i>15 818 458</i>
Ingående anskaffningsvärde mark	7 000 000	7 000 000
Värde nyanskaffningar	0	0
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<i>22 818 458</i>	<i>22 818 458</i>
<i>Ingående avskrivningar</i>	<i>-977 498</i>	<i>-929 498</i>
Årets avskrivningar	-64 000	-48 000
<i>Utgående avskrivningar</i>	<i>-1 041 498</i>	<i>-977 498</i>
Bokfört värde	21 776 960	21 840 960
Not 8 Inventarier och verktyg		
<i>Ingående Anskaffningsvärde</i>	<i>7 404</i>	<i>0</i>
Värde nyanskaffningar	0	7 404
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<i>7 404</i>	<i>7 404</i>
<i>Ingående avskrivningar</i>	<i>-7 404</i>	<i>0</i>
Årets avskrivningar	0	-7 404
<i>Utgående avskrivningar</i>	<i>-7 404</i>	<i>-7 404</i>
Bokfört värde	0	0
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Upplupen ränta Resurs Bank	2 689	0
Fastighetsförsäkring	5 353	5 056
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 042	5 056

Da
md
ab
ck

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 10 Kassa och Bank		
Affärskonto Handelsbanken	231 962	177 113
Resurs Bank	339 055	275 055
Summa Kassa och Bank	571 017	452 168

Not 11 Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 469 900		267 317	-1 482 516	77 798	14 332 499
Reservering fond för yttre underhåll			64 000	-64 000		
Balanseras i ny räkning				77 798	-77 798	
Årets resultat					49 795	49 795
Belopp vid årets utgång	15 469 900		331 317	-1 468 718	49 795	14 382 294

	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 12 Leverantörsskulder		
El	989	1 839
Vatten & Avlopp	9 789	10 338
Redovisningstjänster	0	1 875
Räntekostnader	0	7 461
Renhållning	4 331	2 765
Bankkostnader	0	240
Avloppsspölning	16 250	0
Summa leverantörsskulder	31 359	24 518

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda månadsavgifter	46 251	46 251
Förutbetalda bredbandsavgifter	1 500	1 500
Upplupen kostnad el	964	0
Bankkostnader	245	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	48 960	47 751

Da
mt
OK
as

UNDERSKRIFTER

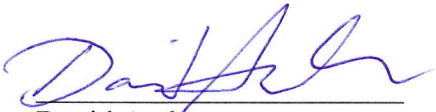
NYKVARN 2016- -




Nils Ström



Anne-Marie Källberg

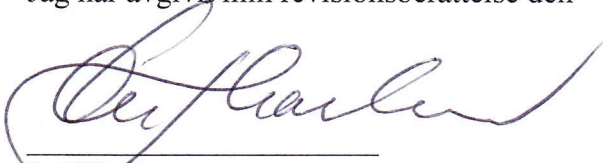


David Andersson



Monica Ström

Jag har avgivit min revisionsberättelse den ¹⁶/₁₂ -2016



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 2015-01-01 – 2015-12-31.

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 revisionssed 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 2015-12-31 för föreningen,
att disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och
att beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

NYKVARN den 16 februari 2016



Leif Karlsson
av föreningsstämman 2015 utsedd revisor