

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Hökmossvägen 26

769618-3248

Räkenskapsåret

2014

Innehållsförteckning

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hökmossvägen 26 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Sidan 3.....	FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Sidan 6.....	RESULTATRÄKNING
Sidan 7.....	BALANSRÄKNING
Sidan 9.....	TILLÄGGSUPPLYSNINGAR
Sidan 12.....	UNDERSKRIFTER

LA 2014
my 2014
2014 6A

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 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.

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.

UK 8/4
ms ab GA

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-04-09. Styrelsen har under året haft 13 protokollförda möten.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 9 april 2014 och efterföljande konstituering haft följande sammansättning:

Nils Ström	Ordförande
Anne-Marie Källberg	Sekreterare
Galina Ardebäck	Ledamot
Violet Johansson	Ledamot
Monica Ström	Ledamot

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 2014-12-31.

Långivare	Belopp	Ränta	Villkorsändringsdag	Bindningstid
Stadshypotek	2 633 334 kr	1,87%	2016-09-30	2 år
Stadshypotek	2 633 333 kr	1,70%	2015-01-30	90 dagar
Stadshypotek	2 626 750 kr	3,45%	2015-03-01	3 år
Totalt:	7 893 417 kr			

Avsättning till fond för yttre underhåll har under 2014 gjorts med 48 000 kr enligt underhållsplan. Fond för yttre underhåll uppgick 2014-12-31 till 272 901 kr placerade på räntebärande konto i Resurs Bank.

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011	2010
Årsavgift kr/kvm (boyta)	607	607	601	589	589
Räntekostnad kr/kvm (boyta)	271	284	349	312	323
Driftkostnad kr/kvm (boyta)	154	177	165	144	175
Belåning kr/kvm (boyta)	8 629	8 629	8 629	8 636	8 636
Fastighetens belåningsgrad %	35,4	35,5	35,5	35,4	35,0
Lån/totala intäkter	13,7	13,9	14,4	14,7	14,7
Genomsnittlig skuldränta %	3,14	3,29	4,05	3,62	3,74
Räntekostnad/totala intäkter %	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.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRET

En lägenhet har under året överlåtits.

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

I början av året genomfördes radonmätningar i två av fem marklägenheter och dessa uppvisade något förhöjda värden över gränsvärde på grund av markradon. En första åtgärd med tätning av rör och kablar samt ökad ventilation har utförts. Nya mätningar i samtliga marklägenheter samt två lägenheter på övre plan påbörjades i oktober. Resultaten av dessa mätningar får visa om ytterligare åtgärder behöver göras.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Nettoomsättning	574 566	566 237	549 627	538 851
Resultat efter finansiella poster	77 798	50 732	-66 771	-278 829
Soliditet	64 %	64 %	64 %	64 %

RESULTATDISPOSITION

Styrelsen föreslår att medlen

ansamlad förlust	-1 434 516
avsättning till Fond för yttre underhåll	-48 000
årets resultat	+77 798

-1 404 718

behandlas så att

i ny räkning överföres **-1 404 718**

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

RESULTATRÄKNING

		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	574 566	566 237
Summa rörelseintäkter		574 566	566 237
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	Not 2	-141 267	-162 204
Övriga externa kostnader	Not 3	-56 827	-48 115
Fastighetsavgift	Not 4	0	0
Avskrivningar	Not 5	-55 404	-48 000
Summa Rörelsekostnader		253 498	-258 319
Rörelseresultat		321 068	307 918
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster		4 894	2 845
Räntekostnader och liknande poster		-248 164	-260 031
Summa Finansiella poster		-243 270	-257 186
Resultat efter finansiella poster		77 798	50 732
Resultat före skatt		77 798	50 732
Skatter			
Inkomstskatt		0	0
Årets Resultat		77 798	50 732

BALANSRÄKNING

		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 6	21 840 960	21 888 960
Inventarier och verktyg	Not 7	0	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		21 840 960	21 888 960
Summa Anläggningstillgångar		21 840 960	21 888 960
 Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	5 056	0
Fordran skattekonto		1	1
Summa Kortfristiga fordringar		5 057	0
<i>Kassa och Bank</i>			
Kassa och Bank		452 168	327 105
Summa Kassa och Bank		452 168	327 105
Summa Omsättningstillgångar		457 225	327 106
Summa Tillgångar		22 298 185	22 216 066

BALANSRÄKNING

		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 469 900	15 469 900
Fond för yttre underhåll		267 317	219 317
Summa bundet eget kapital		15 737 217	15 689 217
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 482 516	-1 485 248
Årets resultat		77 798	50 732
Summa fritt eget kapital		-1 404 718	-1 434 516
Summa eget kapital	Not 9	14 332 499	14 254 701
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		7 893 417	7 893 417
Summa långfristiga skulder		7 893 417	7 893 417
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		24 518	0
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10	47 751	67 948
Summa kortfristiga skulder		72 269	67 948
Summa Eget kapital och skulder		22 298 185	22 216 066
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
Ställda panter och säkerheter för egna skulder		12 000 000	12 000 000
Summa Ställda säkerheter		12 000 000	12 000 000
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		0	0
Summa ansvarsförbindelser		0	0

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.

	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Månadsavgifter	555 012	555 012
Bredband	18 000	9 000
Pantsättningsavgifter	444	2 225
Överlåtelseavgifter	1 110	0
Summa nettoomsättning	574 566	566 237
Not 2 Fastighetskostnader		
El	-6 520	-8 519
Kabel-Tv	-20 280	-20 280
Bredband	-18 000	-18 000
Snöröjning	-5 063	-8 157
Vatten & avlopp	-39 957	-37 696
Renhållning	-24 042	-23 430
Lokaltillbehör	-8 647	0
Reparationer och underhåll lokaler	-131	-20 424
Reparationer och underhåll bostäder	-9 060	-18 192
Trädgård	-9 567	-7 129
Övriga lokalkostnader	0	-377
Summa fastighetskostnader	-141 267	-162 204
Not 3 Övriga externa kostnader		
Kontorsmaterial	-307	-15
Postbefordran	0	-36
Serviceavgift branschorganisation	-3 760	-3 580
Arvoden	-8 000	-11 875
Lön för yttre skötsel	-7 550	-1 800
Sociala avgifter	-2 313	0
Övriga förvaltningskostnader	-5 796	-1 505
Försäkring	-10 111	-14 708
Redovisningstjänster	-12 500	-10 625
Revisionsarvode	-5 000	-2 500
Bankkostnader	-1 490	-1 471
Summa övriga externa kostnader	-56 827	-48 115

Not 4 Fastighetsskatt

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

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Not 5 Avskrivningar		
Byggnad	-48 000	-48 000
Inventarier och verktyg	-7 404	0
Summa avskrivningar	-55 404	-48 000
Not 6 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>
<i>Ingående anskaffningsvärde mark</i>	<i>7 000 000</i>	<i>7 000 000</i>
<i>Värde nyanskaffningar</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<i>22 818 458</i>	<i>22 818 458</i>
<i>Ingående avskrivningar</i>	<i>-929 498</i>	<i>-881 498</i>
<i>Årets avskrivningar</i>	<i>-48 000</i>	<i>-48 000</i>
<i>Utgående avskrivningar</i>	<i>-977 498</i>	<i>-929 498</i>
Bokfört värde	21 840 960	21 888 960
Not 7 Inventarier och verktyg		
<i>Ingående Anskaffningsvärde</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Värde nyanskaffningar</i>	<i>7 404</i>	<i>0</i>
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<i>7 404</i>	<i>0</i>
<i>Ingående avskrivningar</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Årets avskrivningar</i>	<i>-7 404</i>	<i>0</i>
<i>Utgående avskrivningar</i>	<i>-7 404</i>	<i>0</i>
Bokfört värde	0	0
Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Fastighetsförsäkring	5 056	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 056	0

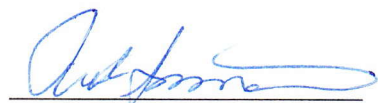
TILLÄGGSUPPLYSNINGAR


Not 9 Förändring i eget kapital

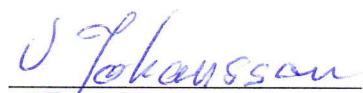
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 469 900		219 317	-1 485 248	50 732	14 254 701
Reservering fond för yttre underhåll			48 000	-48 000		
Balanseras i ny räkning				50 732	-50 732	
Årets resultat					77 798	77 798
Belopp vid årets utgång	15 469 900		267 317	-1 482 516	77 798	14 332 499

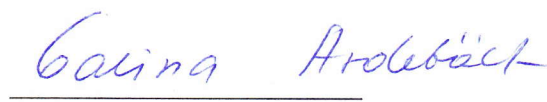
	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Avgifter	46 251	46 251
Övriga upplupna kostnader	1 500	21 697
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	47 751	67 948

NYKVARN 2015-02-24


Nils Ström

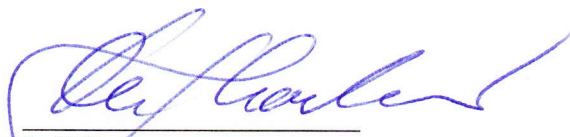

Anne-Marie Källberg


Violet Johansson


Galina Ardebäck


Monica Ström

Jag har avgivit min revisionsberättelse den 23/2 -2015


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 2014-01-01 – 2014-12-31.

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 2014-12-31 för föreningen,
att disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och
att beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

NYKVARN den 23 februari 2015

Leif Karlsson

av föreningsstämman 2014 utsedd revisor