

Brf Högaffeln 3 & 4
Org nr 769607-7820

Årsredovisning för räkenskapsåret 2013

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

LP

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2013-05-23 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Anne Lise Reinfjord	Ordförande	2014
Stina Lidén	Styrelseledamot	2014
Piona Nordling	Styrelseledamot	2014
Petter Göthberg	Suppleant	2014

Styrelsen har under året hållit 3 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Årsstämman valde Öhrlings PricewaterhouseCoopers till revisor för den tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Firmatecknare

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

Valberedning

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Tony Enbert.

Arvode

Föreningsstämman reserverade 12 000 kr i arvode till styrelsen.

Förvaltning

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås. Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Fastigheten

Föreningen innehar tomträtterna till fastigheterna Högaffeln 3 och 4, Stockholm, med adress Nynäsvägen 310 och 312. Fastigheterna är bebyggda med varsitt flerbostadshus i två våningar. Totalt i föreningen finns 11 lägenheter och 3 lokaler. 9 av lägenheterna är upplåtna med bostadsrätt och 2 lägenheter samt lokalerna hyrs ut. Den totala boytan uppgår till 562 m² och lokalytan till 108 m². Nybyggnadsår 1908 samt värdeår är 1954. Fjärrvärme används som uppvärmningskälla.

Under räkenskapsåret har 3 st bostadsrätt överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Trygg Hansa.

LP

Flerårsjämförelse

		<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	550	550	491
Låneskuld per totala kvm	kr	4 126	4 126	4 126

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Reparation av värmepanna har gjorts under året. Föreningen har i övrigt haft underhåll av löpande karaktär.

Förslag till resultatdisposition

Till stämmas förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-131 030
Årets resultat	-7 685
	<hr/>
	-138 715

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överförs till fond för yttre underhåll	50 000
I ny räkning balanseras	-188 715
	<hr/>
	-138 715

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-7 685
Dispositioner	-50 000
Årets resultat efter dispositioner	-57 685

Medel för yttre underhåll efter disposition

98 019



Resultaträkning	Not	2013	2012
	1		
Föreningens intäkter			
Nettoomsättning	2	545 378	553 833
Summa intäkter		545 378	553 833
Föreningens kostnader			
Drift	3	-342 635	-343 122
Arvoden, personalkostnader	4	-15 770	-20 228
Periodiskt underhåll		0	-21 981
Fastighetsskatt, fastighetsavgift		-22 920	-24 672
Avskrivningar byggnad	5	-48 526	-47 113
Avskrivningar fastighetsförbättringar	6	-17 612	-17 160
Summa kostnader		-447 463	-474 276
Rörelseresultat		97 915	79 557
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	7	2 817	2 946
Finansiella kostnader		-108 417	-114 364
Summa finansiella poster		-105 600	-111 418
Resultat efter finansiella poster		-7 685	-31 861
ÅRETS FÖRLUST		-7 685	-31 861

LP

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	11 155 311	11 203 837
Fastighetsförbättringar	6	357 869	375 481
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>11 513 180</u>	<u>11 579 318</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i MBF		1 300	1 300
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>1 300</u>	<u>1 300</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>11 514 480</u>	<u>11 580 618</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
MBF Klientmedel i Handelsbanken		277 358	214 696
Avgifts- och hyresfordringar		0	50
Övriga kortfristiga fordringar	8	876	9 657
Förutbet kostnader och upplupna intäkter	9	14 642	15 449
Summa kortfristiga fordringar		<u>292 876</u>	<u>239 852</u>
Kassa och bank		<u>225 115</u>	<u>225 897</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>517 991</u>	<u>465 749</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>12 032 471</u>	<u>12 046 367</u>

LB

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		9 140 000	9 140 000
Fond för yttre underhåll		48 019	20 000
Summa bundet eget kapital		<u>9 188 019</u>	<u>9 160 000</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-131 030	-71 151
Årets förlust		-7 685	-31 861
Summa fritt eget kapital		<u>-138 715</u>	<u>-103 012</u>
Summa eget kapital		<u>9 049 304</u>	<u>9 056 988</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	2 867 800	2 867 800
Summa långfristiga skulder		<u>2 867 800</u>	<u>2 867 800</u>
Kortfristiga skulder			
Ränteskulder		20 425	26 828
Leverantörsskulder		14 405	13 033
Skatteskulder		0	1 198
Övriga kortfristiga skulder	12	0	720
Upplupna kostnader och förutbet intäkter	13	80 537	79 800
Summa kortfristiga skulder		<u>115 367</u>	<u>121 579</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>12 032 471</u>	<u>12 046 367</u>
Ställda säkerheter	14	2 900 000	2 900 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

LF

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. m inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av intäkter och kostnader har skett enligt god redovisningssed. Vid redovisningen tillämpas BFNAR 2003:4 Uttalande om redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar. Enligt BFNAR 2003:4 redovisas föreningens fond för yttre underhåll som bundet eget kapital.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Förbättringskostnader av tillgångarnas prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Byggnaden skrivs av enligt en 75-årig annuitetsplan. Fastighetsförbättringarna skrivs av enligt en 20- resp. 30-årig annuitetsplan.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Årsavgifter bostäder	251 556	251 556
Hyror lokaler	178 582	171 076
Hyror bostäder	97 992	97 992
Uppvärmningsavgifter	19 284	19 284
Övriga hyresintäkter	8 986	11 760
Övriga intäkter	0	7 676
	<hr/>	<hr/>
Brutto	556 400	559 344
Hysesförluster vakanser lokaler	-11 022	-5 511
Summa nettoomsättning	<u>545 378</u>	<u>553 833</u>

Not 3 Driftskostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Fastighetskötsel	20 499	10 022
Reparationer, löpande underhåll	31 196	48 986
Elavgifter	18 748	17 990
Uppvärmning	131 366	131 821
Vatten och avlopp	21 429	24 154
Renhållning	6 508	6 108
Försäkringar	12 323	10 216
Tomträttsavgäld	35 117	33 207
Kabel-TV	7 673	3 088
Ekonomisk och administrativ förvaltning	35 940	34 764
Övriga förvaltningskostnader	13 037	14 267
Revisionsarvode	8 800	8 500
	<hr/>	<hr/>
Summa driftskostnader	<u>342 636</u>	<u>343 123</u>

LB

Not 4 Arvoden, personalkostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Arvode styrelse	12 000	12 000
Lönekostnader	0	3 393
Sociala kostnader	3 770	4 835
Summa arvoden, personalkostnader	<u>15 770</u>	<u>20 228</u>

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	11 412 120	11 412 120
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 412 120	11 412 120
Ingående ackumulerade avskrivningar	-208 283	-161 170
Årets avskrivningar	-48 526	-47 113
Utgående ackumulerade avskrivningar	-256 809	-208 283
Utgående planenligt värde	<u>11 155 311</u>	<u>11 203 837</u>
Mark		
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>11 155 311</u>	<u>11 203 837</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	4 915 000	5 026 000
Taxeringsvärde mark	3 246 000	2 837 000
	<u>8 161 000</u>	<u>7 863 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	7 200 000	6 828 000
Lokaler	961 000	1 035 000
	<u>8 161 000</u>	<u>7 863 000</u>

₣

Not 6 Fastighetsförbättringar

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	435 619	435 619
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	435 619	435 619
Ingående ackumulerade avskrivningar	-60 138	-42 978
Årets avskrivningar	-17 612	-17 160
Utgående ackumulerade avskrivningar	-77 750	-60 138
Utgående planenligt värde fastighetsförbättringar	<u>357 869</u>	<u>375 481</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ränteintäkt gemensamhetsplacering-MBF	2 815	1 787
Övriga ränteintäkter	2	1 159
Summa finansiella intäkter	<u>2 817</u>	<u>2 946</u>

Not 8 Övriga kortfristiga fordringar

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Skattekontot	58	57
Skattefordringar	818	0
Övriga fordringar	0	9 600
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>876</u>	<u>9 657</u>

Not 9 Förutbet kostnader och upplupna intäkter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Upplupna ränteintäkter	0	1 787
Förutbetalda driftskostnader	12 699	11 739
Övriga interimfordringar	1 943	1 923
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>14 642</u>	<u>15 449</u>

Ⓢ

Not 10 Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	9 140 000	20 000	-71 150	-31 861
Reservering till yttre fond		50 000	-50 000	
Ianspråktagande av yttre fond		-21 981	21 981	
Balansering av föregående års resultat			-31 861	31 861
Årets resultat				<u>-7 685</u>
Belopp vid årets utgång	9 140 000	48 019	-131 030	-7 685

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SWHY	4,35	2016-04-25	967 000
SWHY	4,17	2014-04-25	967 000
SWHY	2,76	2013-12-27	933 800
Summa:			2 867 800
Avgår kortfristig del			
Summa skulder till kreditinstitut			2 867 800
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			2 867 800

Not 12 Övriga kortfristiga skulder

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Moms	0	720
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>0</u>	<u>720</u>

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

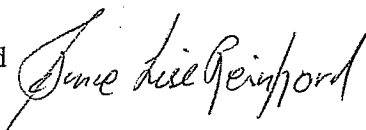
	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	35 176	23 744
Upplupna driftskostnader	20 791	30 349
Upplupna styrelsearvoden	12 000	12 000
Upplupna revisionsarvoden	8 800	8 500
Upplupna sociala avgifter	3 770	3 770
Övriga interimsskulder	0	1 437
Summa	<u>80 537</u>	<u>79 800</u>

Not 14 Ställda säkerheter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för egna skulder till kreditinstitut.		
Uttagna pantbrev i fastighet	2 900 000	2 900 000
Varav i eget förvar	0	0

Stockholm 2014-04-13

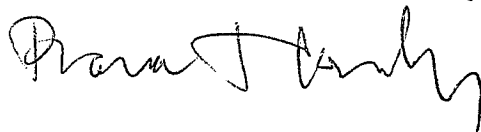
Anne Lise Reinfjord
Ordförande



Stina Lidén
Ledamot

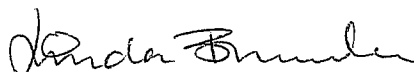


Piona Nordling
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats 2014-04-15.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Linda Bromander
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Högaffeln 3 & 4, org. nr 769607-7820

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Högaffeln 3 & 4 för år 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Högaffeln 3 & 4 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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Västerås den 15 april 2014

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Linda Bromander
Auktoriserad revisor