

Årsredovisning för
Brf Högaffeln 6 & 7
769623-5246

Räkenskapsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse ersätts av text fr styrelsen	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Tilläggsupplysningar	7
Upplýsningar till resultaträkning	8
Upplýsningar till balansräkning	9-10
Underskrifter	10

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Högaffeln 6-7 (769623-5246) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01--2014-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under det gångna året har styrelsen sammanträtt med protokollförda möten tio gånger.

Styrelsen har genomfört de aktiviteter som man hade som målsättning under året:

- Föreningen har installerat fiberbroadband från Bredbandsbolaget
- Föreningen har renoverat och målat om det som idag utgör ett cykelrum. Detta är för att föreningens medlemmar ska kunna parkera sina cyklar inomhus.
- Föreningen har påbörjat arbete med att sälja hörnlokalen som bostadsrätt på Nynäsvägen 316.
- Styrelsen har kontinuerligt arbetat med det problem som råttor förorsakar fastigheten.
- Styrelsen har löpande koordinerat och åtgärdat akuta problem som har uppstått under året, exempelvis läckage i avloppsrören, nya dörrskyltar, översyn av tvättmaskin och städdagar.

Förväntad framtida utveckling

Föreningen har fått ordning, med hjälp av Fastighetsägarna Service Stockholm AB, på den något oklara ekonomiska situation som föreningen lämnades med efter att Sisufos överlämnade den ekonomiska administrationen. Styrelsen kommer att fortsatt arbeta med att skapa trivsel och uppnå de åtaganden som föreningen sätter.

Framtida underhåll

Fastigheten är under perioden 2010-2011 helt renoverad och bland annat har stammar och el byts ut. Den nästkommande tidsperioden planeras därför inga större framtida underhåll. En renovering av samtliga fönster planeras inom en tidsram på 2-3 år.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2014-04-29. Föreningen hade vid årets slut 23 medlemmar (föregående år).

Föreningen äger fastigheten Högaffeln 6-7 i Stockholms kommun omfattande adresserna Nynäsvägen 316-318. Bostadsrättsföreningen Högaffeln 6-7 bildades 2011. Marken innehas med tomträtt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i lf. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Av föreningens 23 medlemslägenheter har 5 överlåtits under året. Föreningen upplåter en lokal med hyresrätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
26	lägenheter, bostadsrätt	1 143
2	lokaler, hyresrätt	107

På föreningens fastighet finns 6 parkeringsplatser varav 5 hyrs ut till medlemmar. Två lägenheter innehar automatiskt parkeringsplats utöver dessa 6 parkeringsplatser.

Styrelse

Styrelsen har utgjorts av:

Johan Anell	Ordförande
Isabelle Lundh	Sekreterare
Fredrik Gilck	Ledamot
Hampus Gilck	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Isabelle Lundh och Hampus Gilck

Föreningens firma tecknas av styrelsen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft tio stycken protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Ingrid Ingrup, Ingrup Konsult och Entreprenad.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av styrelsen.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Ekonomi

Avgifter och hyror

Avgifterna höjdes från och med 2014-01-10 med 8 procent.

Under 2015 planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Resultat och ställning (tkr)

	2014	2013	2012
Nettoomsättning	853	903	886
Rörelseresultat	-298	490	483
Res. efter fin. poster	-796	25	18
Balansomslutning	49 989	50 302	50 316
Fond för yttre underhåll	0	0	0

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	42 943
Årets resultat	<u>-818 842</u>
	- 775 899

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll	
Överföring till Fond för yttre underhåll	48 303
Balanserat resultat	<u>-824 202</u>
	-775 899

Avsättning till den yttre fonden görs med 0,3 % av taxeringsvärdet.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	852 522	903 157
Övriga rörelseintäkter	2	-	600
Summa rörelseintäkter		852 522	903 757
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-634 153	-412 952
Underhållskostnader		-15 390	-
Avskrivningar		-501 213	-
Summa rörelsekostnader		-1 150 756	-412 952
Rörelseresultat		-298 234	490 805
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		67	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-497 645	-465 488
Summa finansiella poster		-497 578	-465 488
Resultat efter finansiella poster		-795 812	25 317
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-795 812	25 317
Skatter			
Skatt		-23 030	-
Årets resultat		-818 842	25 317

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	49 620 062	50 121 275
Summa materiella anläggningstillgångar		49 620 062	50 121 275
Summa anläggningstillgångar		49 620 062	50 121 275
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	53 716
Övriga fordringar		3 011	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10 575	45 233
Summa kortfristiga fordringar		13 586	98 949
Kassa och bank			
Kassa och bank	5	355 824	81 914
Summa kassa och bank		355 824	81 914
Summa omsättningstillgångar		369 410	180 863
SUMMA TILLGÅNGAR		49 989 472	50 302 138

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6		
Bundet eget kapital			
Insatser		36 576 000	36 576 000
Summa bundet eget kapital		36 576 000	36 576 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		42 943	17 626
Årets resultat		-818 842	25 317
Summa fritt eget kapital		-775 899	42 943
Summa eget kapital		35 800 101	36 618 943
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	13 890 705	13 530 085
Summa långfristiga skulder		13 890 705	13 530 085
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		80 907	-
Skatteskulder		60 755	25 165
Övriga skulder		15 000	15 150
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		142 004	112 795
Summa kortfristiga skulder		298 666	153 110
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 989 472	50 302 138

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2014-12-31	2013-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	13 901 000	13 600 000
Summa ställda säkerheter	13 901 000	13 600 000

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa ansvarsförbindelser	-	-

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Det är första året som BFNAR 2009:1 tillämpas, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

Anläggningstillgångar	% per år	(% föreg år)
Byggnad	1%	(-)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning

	2014	2013
Arsavgifter	754 852	766 965
Hyror	88 134	136 192
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 536	-
	852 522	903 157

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2014	2013
Övrigt	-	600
Summa	-	600

Not 3 Driftskostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel	7 781	-
Städning	36 839	37 745
Reparationer	15 642	55 047
El	21 644	199 148
Uppvärmning	221 039	-
Vatten	20 353	20 682
Sophämtning	22 114	-
Försäkringspremie	79 090	42 632
Tomträttsavgäld	31 725	-
Fastighetsavgift bostäder	30 425	-
Fastighetsskatt lokaler	7 300	-
Övriga fastighetskostnader	34 551	56 604
Kabel-tv/Bredband/IT	5 367	-
Revisionsarvode	13 000	-
Förvaltningsarvode ekonomi	47 302	-
Panter och överlåtelser	9 536	-
Övriga externa tjänster	30 445	1 094
	634 153	412 952

Upplysningar till balansräkning

Not 4 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	50 121 275	50 121 275
-Mark	-	-
	50 121 275	50 121 275
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-	-
-Årets avskrivning enligt plan	-501 213	-
	-501 213	-
Redovisat värde vid årets slut	49 620 062	50 121 275
Taxeringsvärde		
Byggnader	10 571 000	10 571 000
Mark	5 530 000	5 530 000
	16 101 000	16 101 000
Bostäder	15 371 000	15 371 000
Lokaler	730 000	730 000
	16 101 000	16 101 000

Not 5 Kassa och bank

	2014	2013
Sparkonto	266 035	81 914
Avräkningskonto Fastighetsägarna	89 789	-
Summa	355 824	81 914

Not 6 Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital/Ansamlad förlust		
	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	36 576 000	-	-	17 626	25 317	36 618 943
Disposition enligt stämmobeslut			-	25 317	-25 317	
Årets resultat					-818 842	-818 843
Belopp vid årets utgång	36 576 000	-	-	42 943	-818 842	35 800 100

Not 7 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2014-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2013-12-31
SWBH **63	2017-08-25	2,05%	5 500 000		
SWBH **89	2018-08-24	2,23%	1 191 205		
SWBH **97	2016-11-24	3,47%	6 799 500		
SWBH **89		1,23%	400 000		
			-		13 530 085
			13 890 705		13 530 085

Underskrifter

Stockholm 2015-05-06



Johan Anell



Isabelle Lundh



Fredrik Gilck



Hampus Gilck

Min/Vår revisionsberättelse har lämnats den 2015-06-25



Ingrid Ingrup
Ingrup Konsult och Entreprenad

Revisionsberättelse

Till styrelsen i Brf Högaffeln 6 o 7
Org.nr: 769623-5246

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Högaffeln 6 o 7 för år 2014.

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 det beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision.

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 det beror på oegentligheter eller på fel.

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.

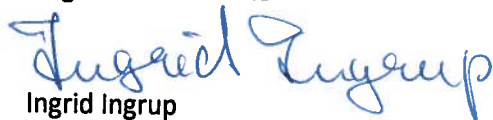
Jag anser att de revisionsbevis som jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

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

Höganäs 2015-06-25


Ingrid Ingrup



Jag har även reviderat förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Högaffeln 6 o 7 för räkenskapsåret 2014-01-01--2014-12-31.

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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis som jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvalningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för verksamhetsåret.

Höganäs 2015-06-25


Ingrid Ingrid

