

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Höllviken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-11-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-09-21 och nuvarande stadgar registrerades 2011-07-04 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Appelins Samfällighetsförening. Föreningens andel är 50 procent. Samfälligheten förvaltar Appelinsväg samt parkeringen i anslutning.

Styrelsen

Nina Jütte Ekström	Ledamot
Rolf Bo-Göran Lövgren	Ledamot
Anna Karin Elisabeth Ström Lövgren	Ledamot
Marie Helén Johnsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Malin Holm Paulcén	Ordinarie Extern	Ernst & Young AB
Ernst & Young AB AB	Suppleant Extern	Ernst & Young

Valberedning

Lars Kristerson	Sammankallande
Sven-Erik Petersson	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-08.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
HÖLLVIKEN 227	1999	Vellinge

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är vattencirkulerad elvärme med återvinning.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1999 och består av 3 flerbostadshus och 4 småhus.
Fastighetens värdeår är 1999.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 172 m², varav 2 172 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Övrigt

Kommentar

Skyddsrum

Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Underhåll av träpanel	2014	
Fastsättning av taktegel Appelins Väg 8	2008	Under åren 1999-2007 har nedblåsta takpannor kostat föreningen runt kkr 80. Nu åtgärdat med fastsättning.
Renovering av fogar Appelins Väg 8	2007	
Ommålning av träväggar	2006	
Ommålning av vita fasader	2005	
Ombyggnad av återvinningsfunktionen	2004	Efter tvist med PEAB gjordes en ombyggnad för att få optimal besparing.
Installation vattenreningsfilter Aqua Total	2004	

[Handwritten signature]

Planerat underhåll	År
Översyn av fönster	2015
Underhåll grå träpanel	2015
Renovering av fog Appelins väg 8	2015

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Tillsyn värmeanläggningen	Ingenjörbyrån Lars Hansson AB
Städavtal	Ljungens Städ
Trädgårdsförvaltning 2013	Neglén på Näset, Höllviken

Övrig information

Löpande information till medlemmar via "Appelinaren" delas ut.

Föreningens ekonomi

Föreningen har gått ifrån ränteswap och på så sätt kommer att få en bättre ekonomi och eftersatt underhåll kan utföras.

Styrelsen arbetar med att försöka hålla nere de löpande kostnaderna.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2014	2013
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	1 774 985	1 729 302
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	1 611 252	1 611 271
Finansiella intäkter	16 695	9 004
Minskning korta fordringar	19 550	4 039
	1 647 497	1 624 314
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	1 152 358	697 543
Finansiella kostnader	697 069	846 440
Minskning av föreningens lån	88 208	28 208
Minskning av korta skulder	84 615	6 440
	2 022 250	1 578 631
KASSA VID ÅRETS SLUT	1 400 232	1 774 985
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	-374 753	45 683

I kassan ingår föreningens klientmedel

AG

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Byte av mörk träpanel på alla fastigheter.

Utredning och upptorkning av vattenskada i fasad på Appelins väg 8. Dags för ny fog på fasaden.

Omförhandling av lån och gått ifrån ränteswap som gör stor förändring på föreningens räntekostnader.

Förråd hyrs fortfarande ut.

Händelser efter året

Under våren 2015 är det dags att byta grå träpanel på fastigheterna.

Fortsatt utredning på vattenskadan och åtgärder.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 20 st

Överlåtelse under året: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar 2014-12-31: 25 st

Förändring från föregående år: +/- 0 st

WV

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	737	737	727	716
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 211	7 251	7 264	7 277
Elkostnad/m ² totalyta	81	113	124	102
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	29	28	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	321	390	363	348
Soliditet (%)	52	52	52	52
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-330	-32	49	54
Nettoomsättning (tkr)	1 602	1 602	1 578	1 556

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 2 172 m² bostäder.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-330 143
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-528 162
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-100 200
summa ansamlad förlust	-958 505

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

446 040
-512 465

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

WW

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 601 639	1 601 639
Övriga rörelseintäkter	Not 2	9 613	9 632
		1 611 252	1 611 271
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-617 160	-197 795
Driftkostnader	Not 4	-354 572	-395 467
Övriga externa kostnader	Not 5	-147 543	-60 981
Personalkostnader	Not 6	-33 084	-43 300
Avskrivningar	Not 7	-108 663	-108 663
		-1 261 020	-806 205
		350 232	805 066
RÖRELSERESULTAT			
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		16 695	9 004
Räntekostnader		-697 069	-846 440
		-680 375	-837 436
		-330 143	-32 370
ÅRETS RESULTAT			

M

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2014-12-31	2013-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 8	31 957 462	32 066 125
		31 957 462	32 066 125
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Fordringar hos intresseföretag	Not 9	2 000	2 000
		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		31 959 462	32 068 125
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
SBC Klientmedel i SHB		385 001	0
Övriga fordringar		38 389	37 095
Förutb kostnader och uppl intäkter	Not 10	2 530	23 374
		425 919	60 469
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 015 232	1 033 088
SBC klientmedel i SHB		0	741 897
		1 015 232	1 774 985
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 441 151	1 835 454
SUMMA TILLGÅNGAR		33 400 613	33 903 579

imw

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 11		
Medlemsinsatser		17 793 380	17 793 380
Fond för yttre underhåll	Not 12	631 242	549 575
		18 424 622	18 342 955
Fritt eget kapital			
Ansamlad förlust		-628 362	-514 325
Årets resultat		-330 143	-32 370
		-958 505	-546 695
SUMMA EGET KAPITAL		17 466 117	17 796 260
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	15 421 791	15 721 791
		15 421 791	15 721 791
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	240 000	28 208
Leverantörsskulder		62 491	39 105
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 14	210 214	318 215
		512 705	385 528
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 400 613	33 903 579
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 13	28 000 000	28 000 000
Varav i eget förvar		0	0
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

11/13

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	334 år	334 år
Tak	20 år	20 år
Markanläggning	20 år	20 år

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	1 601 639	1 601 639
		1 601 639	1 601 639

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Öresutjämnning	13	13
	Övriga intäkter	9 600	9 619
		9 613	9 632

MA

Not 3 FASTIGHETSKOSTNADER **2014** **2013**

Fastighetskostnader

Fastighetskötsel gård entreprenad	65 375	64 875
Fastighetskötsel gård beställning	12 413	6 720
Snöröjning/sandning	4 250	14 843
Städning entreprenad	20 409	21 266
Mattvätt/Hyrmattor	6 120	6 189
Hissbesiktning	4 586	4 523
Serviceavtal	11 314	11 011
Förbrukningsmateriel	300	750
Teleport/hissanläggning	1 231	0
Fordon	5 161	0

131 159 **130 177**

Reparationer

Fastighet förbättringar	6 601	0
Lås	3 152	7 314
VVS	0	14 336
Värmeanläggning/undercentral	17 494	2 496
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	5 125
Hiss	4 388	15 440
Tak	4 888	0
Mark/gård/utemiljö	0	4 375
Skador/klotter/skadegörelse	3 438	0

39 961 **49 086**

Periodiskt underhåll

Värmeanläggning	0	18 533
Fasad	446 040	0

446 040 **18 533**

TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER

617 160 **197 795**

Not 4 DRIFTKOSTNADER **2014** **2013**

Taxebundna kostnader

El	176 166	245 255
Vatten	63 188	62 463
Sophämtning/renhållning	18 762	17 158

258 116 **324 876**

Övriga driftkostnader

Försäkring	40 238	20 536
Kabel-TV	31 878	25 855

72 116 **46 391**

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

24 340 **24 200**

TOTALT DRIFTKOSTNADER

354 572 **395 467**

im

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2014	2013
	Tele och datakommunikation	6 095	6 066
	Revisionsarvode extern revisor	6 875	4 900
	Föreningskostnader	2 521	700
	Styrelseomkostnader	986	94
	Fritids och Trivselkostnader	865	0
	Förvaltningsarvode	43 846	42 808
	Administration	1 323	2 403
	Konsultarvode	76 611	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 420	4 010
		147 543	60 981

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	33 000	33 000
	Sociala kostnader	84	10 300
		33 084	43 300

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	96 300	96 300
	Förbättringar	5 688	5 688
	Markanläggning	6 675	6 675
		108 663	108 663

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2014	2013
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	33 908 950	33 908 950
	Utgående anskaffningsvärde	33 908 950	33 908 950
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 842 825	-1 734 163
	Årets avskrivningar enligt plan	-108 663	-108 663
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 951 488	-1 842 825
	Planenligt restvärde vid årets slut	31 957 462	32 066 125
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 443 200	2 443 200
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	24 800 000	24 800 000
	Taxeringsvärde mark	8 600 000	8 600 000
		33 400 000	33 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	33 400 000	33 400 000
		33 400 000	33 400 000

MM

Not 9	FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG	2014	2013
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		2 000	2 000

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	Försäkring	0	16 996
	Kabel-TV	0	6 378
	Upplupna ränteintäkter	2 530	0
		2 530	23 374

Not 11	EGET KAPITAL			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
		Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
	Bundet eget kapital				
	Inbetalda insatser	17 793 380	0	0	17 793 380
	Fond för yttre underhåll	631 242	100 200	-18 533	549 575
	S:a bundet eget kapital	18 424 622	100 200	-18 533	18 342 955
	Ansamlad förlust				
	Ansamlad förlust	-628 362	-100 200	-13 837	-514 325
	Årets resultat	-330 143	-330 143	32 370	-32 370
	S:a ansamlad förlust	-958 505	-430 343	18 533	-546 695
	S:a eget kapital	17 466 117	-330 143	0	17 796 260

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2014	2013
	Vid årets början	549 575	449 375
	Reservering enligt stadgar	100 200	100 200
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-18 533	0
	Vid årets slut	631 242	549 575

WW

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea		0	15 749 999	
Nordea	2,250 %	6 980 000	0	2019-08-21
Nordea	1,650 %	5 480 000	0	2017-08-16
Nordea	1,500 %	3 201 791	0	2016-08-17
Summa skulder till kreditinstitut		15 661 791	15 749 999	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-240 000	-28 208	
		15 421 791	15 721 791	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 461 791 kronor.

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

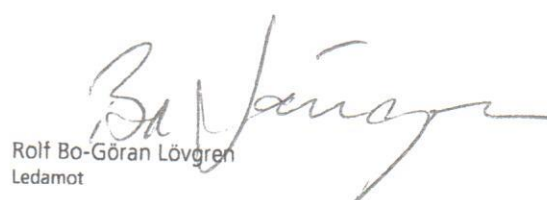
	2014-12-31	2013-12-31
EI	0	27 520
Extern revisor	0	5 000
Arvoden	33 000	33 000
Sociala avgifter	5 200	10 300
Ränta	27 087	62 221
Övriga räntekostnader	0	42 493
Förutbetalda avgifter och hyror	144 927	137 681
	210 214	318 215

Styrelsens underskrifter

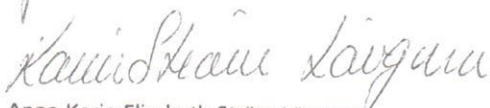
HÖLLVIKEN den 29/4 2015



Nina Jütte Ekström
Ledamot



Rolf Bo-Göran Lövgren
Ledamot



Anna Karin Elisabeth Ström Lövgren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 6/5 2015



Malin Holm Paulcén
Extern revisor





Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Höllviken, org.nr 716406-2825

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Höllviken 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 dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har 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 rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Malin

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Höllviken för år 2014.

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 av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen 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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Malmö den 6 maj 2015

Malin Holm Paulcén
Auktoriserad revisor