

Styrelsen avger härmed årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2014, vilket är föreningens sextioförsta verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma för räkenskapsåret 2013 hölls den 29 april 2014.

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen har vid årets slut 79 medlemmar, varav 20 samäger lägenhet. Under året har 5 bostadsrätter överlåtits.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ann-Sofie Laurin	ordförande
Eva Lundkvist	sekreterare
Lars Fäldt	kassör
Hans Carlsson	ledamot
Elsie Haglund Biewer	ledamot
Harriet Olsson	suppleant
Hans Westh	suppleant

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Lars Fäldt och Eva Lundkvist samt suppleanterna Harriet Olsson och Hans Westh.

Sammanträden under året

Styrelsen har hållit 9 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

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

Revisorer

Revisorer har varit Lilly-Anne Larsson och Stefan Sollfors.

Valberedning

Valberedning har varit Bertil Öhman och Christer Lindquist.

Vicevärd och fastighetskötsel

Vicevärdsfunktionen upphörde från och med 1 januari 2014. Fastighetskötsel har handhåfts av Lavéns Fastighetservice AB.

Föreningens egendom

Föreningens egendom omfattar fastigheten Falken 1, innefattande 2 flerfamiljsfastigheter, 26 radhus och 22 garage.

Uthyrningsbara ytor (kvadratmeter):

Lägenheter	2 034
Radhus	2 860
Lokaler	159
Garage	<u>440</u>
	5 493

Specifikation av lägenheter:

9 st	1 rum och kökvrå
14 st	2 rum och kök
10 st	3 rum och kök
26 st	radhus

Genomsnittlig årsavgift för lägenheter och radhus är 541 kr per kvadratmeter.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i if Skadeförsäkring. Bostadsrättstillägg ingår i försäkringen.

Väsentliga händelser

Fastighetsunderhåll

Under året har bytet av fönster slutförts, samlingsalen renoverats efter vattenskadan samt några större sprickor i fasaderna åtgärdats. Härutöver har plattorna lagts om utanför Skogsvägen 20 A och nytt golv gjutits i förrådet vid Smålandsvägen 20. Målning har utförts av tvättstugans golv samt av vissa fönsterluckor. Radonmätningen, som initierades under hösten 2014, är slutförd och resultatet kommer att presenteras på årsmötet i april 2015.

Budget för 2015, årsavgifter

Som framgår av bilagd budget för 2015 föreslås avgifterna för lägenheter och lokaler att öka med 3% från och med juni 2015. Garageavgiften kvarstår tills vidare oförändrad.

Efter genomförd höjning uppgår den genomsnittliga avgiften för lägenheter till 557 kr per kvadratmeter.

Resultat och ställning

Översikt

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning (tkr)	2 691	2 538	2 369	2 371
Resultat efter finansiella poster (tkr)	230	-766	85	139
Soliditet (%)	6,8	5,1	14,7	14

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital i procent av balansslutningen.

Till föreningsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	600 425
Årets resultat	<u>230 067</u>
	830 492

Styrelsen förslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Avsättes till fond för yttre underhåll	90 087
Balanseras i ny räkning	<u>740 405</u>
	830 492

Resultaträkning

	Not	2014	2013
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Nettoomsättning		2 691 725	2 537 775
Övriga rörelseintäkter		8 525	-
		2 700 250	2 537 775
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader	1	-1 752 311	-2 619 214
Personalkostnader	2	-90 552	-137 214
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	3	-156 940	-120 200
		-1 999 803	-2 876 628
Rörelseresultat		700 447	-338 853
<i>Resultat från finansiella investeringar</i>			
Ränteintäkter		150	-
Räntekostnader		-470 530	-348 047
Övriga finansiella kostnader	4	-	-79 555
Årets resultat		230 067	-766 455

Balansräkning

	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	14 917 138	15 071 165
Inventarier, verktyg och installationer		8 605	6 763
Summa anläggningstillgångar		14 925 743	15 077 928

<i>Omsättningstillgångar</i>		2014-12-31	2013-12-31
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordran		29 295	28 752
Övriga fordringar		424	274
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		38 829	51 096
		68 548	80 122
<i>Kassa och bank</i>	6	842 275	1 002 889
Summa omsättningstillgångar		910 823	1 083 011
SUMMA TILLGÅNGAR		15 836 566	16 160 939
Balansräkning			
	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Andelskapital		249 700	249 700
Fond för yttre underhåll		-	729 947
		249 700	979 647
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		600 425	636 934
Årets resultat		230 067	-766 455
		830 492	-129 521
Summa eget kapital		1 080 192	850 126
<i>Långfristiga skulder</i>	8		
Skulder till kreditinstitut		13 337 435	13 610 531
Summa långfristiga skulder		13 337 435	13 610 531
Balansräkning			
	Not	2014-12-31	2013-12-31
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	273 096	273 096
Leverantörsskulder		178 693	445 845
Övriga skulder		33 584	34 424
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	933 566	946 917
Summa kortfristiga skulder		1 418 939	1 700 282
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 836 566	16 160 939

POSTER INOM LINJEN		2014-12-31	2013-12-31
Ställda säkerheter	10	14 252 000	14 252 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänt

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Intäkter

Intäkter har upptagits till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Mark avskrivs ej.

Linjär avskrivning görs på avskrivningsbart belopp över tillgångarnas nyttjandeperiod enligt följande:

Byggnader	25 - 100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Fordringar

Fordringar upptas till det lägsta av nominellt värde och det belopp varmed de beräknas inflyta.

Noter

Not 1 Övriga externa kostnader	2014	2013
Värme och varmvatten	791 072	825 974
Vatten	145 223	139 804
El	39 029	34 873
Renhållning	57 951	49 442
Fastighetsskötsel	130 588	139 384
Kabel-TV	93 648	96 871
Yttre underhåll	74 854	952 794
Inre underhåll	57 945	75 629
Underhåll tvättstuga	29 132	8 247
Planteringar	9 844	7 075
Målarfärg	20 048	17 340
Försäkringar	49 513	45 075
Fastighetsavgift	187 819	188 362
Revisionsarvoden	3 500	3 500
Arvode valberedning	2 000	2 000
Övriga kostnader	60 145	32 844
	1 752 311	2 619 214

Not 2 Personalkostnader, ersättningar och arvoden

Medelantalet anställda

<i>Löner och andra ersättningar</i>	2014	2013
Styrelsen	80 000	80 000
Övriga anställda	-	32 755
	80 000	112 755

<i>Sociala kostnader</i>		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	10 552	24 009
	10 552	24 009

Not 3 Avskrivningar	2014	2013
<i>Avskrivningar</i>		
Byggnader	154 027	118 238
Inventarier	2 913	1 962
Summa	156 940	120 200

Not 4 Övriga finansiella kostnader	2014	2013
Stämpelskatt	-	79 555
Summa	-	79 555

Not 5 Materiella anläggningstillgångar	2014	2013
Byggnader och mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	16 572 954	12 078 279
Nyanskaffningar	-	5 494 675
Utrangerat	-	-1 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 572 954	16 572 954
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 501 789	-1 534 511
Avskrivningar utrangering	-	150 960
Årets avskrivningar	-154 027	-118 238
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 655 816	-1 501 789

Bokfört värde	14 917 138	15 071 165
----------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärden		
Mark	9 865 000	10 619 000
Byggnad	20 164 000	19 706 000
Summa taxeringsvärden	30 029 000	30 325 000

Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	209 697	201 694
Årets anskaffningar	4 755	8 003
Ingående ackumulerade avskrivningar	-202 934	-200 972
Årets avskrivningar	-2 913	-1 962
Bokfört värde	8 605	6 763

Not 6 Checkräkningskredit

	2014	2013
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	300 000	300 000

Not 7 Eget kapital

	Fond yttre underhåll	Balanserad vinst
Belopp vid årets ingång	729 947	636 934
Disposition av föregående års resultat	-729 947	-36 508
Årets resultat		230 067
	0	830 493

Not 8 Förfallotid skulder

	Förfaller till betalning	
	Inom ett år	Mellan ett till fem år
Skulder till kreditinstitut	273 096	1 092 384
Summa	273 096	1 092 384

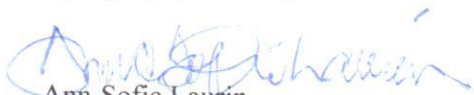
Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014	2013
Förskottsbetalda hyror	229 210	211 525
Upplupna räntor	77 356	66 765
Styrelse- och revisionsarvoden inkl sociala avgifter	100 500	103 500
Självrisk pga vattenskada	-	40 000
Innehållen del Skaala	514 500	514 500
Övriga poster	12 000	10 627
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	933 566	946 917

Not 10 Ställda säkerheter

	2014	2013
Fastighetsinteckningar	14 252 000	14 252 000
Summa ställda säkerheter	14 252 000	14 252 000

Nyköping den 30 mars 2015


Ann-Sofie Laurin


Hans Carlsson.


Lars Fäldt


Elsie Haglund Biewer


Eva Lundqvist

Vår revisionsberättelse har avgivits den *1 april 2015*


Lilly-Anne Larsson


Stefan Sollfors

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Falken, Org nr 719000-0526.

Vi har granskat årsredovisningen, bokföringen och styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Falken för år 2014. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vårt revisionsarbete.

Vår revision har utförts i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att verksamheten och den ekonomiska redovisningen 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 verksamhetsberättelsen och den ekonomiska berättelsen. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning, varför vi tillstyrker

- att resultat- och balansräkningen fastställs
- att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen
- att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Nyköping den 1 april 2015



Stefan Sollfors



Lilly-Anne Larsson

BUDGET 2015 (ökning avgifter fr o m juni med 3%)

Hyor bost	2 632 663
Hyor lokaler	29 616
Hyor garage	79 200
Övr int	8 400
S:a intäkter	2 749 879
<hr/>	
Soc avgifter	15 000
Dataprogr, serviceavtal	2 400
Arvode redovisning	25 000
Förbrukningsmtrl	4 800
Kontorsmtrl	1 200
Porto	200
Tele	1 440
Gåvor	300
Styrelsearvoden	80 000
Revisionsarvode	3 500
Valberedning	2 000
Övr förvaltn kostn	9 600
Bankkostnader	2 400
UC	600
Vatten	156 000
Värme/vv	840 000
El	43 200
Renhålln	51 600
Planteringar	12 000
Snö & sand	25 000
Fast. skötsel	120 000
TV	99 600
Underh-yttre	250 000
Underh-inre	36 000
Underh-tvätt	12 000
Målarfärg	20 000
Försäkr	55 000
Fastighetsavgift	216 000
Avskrivningar	165 600
Räntekostn	396 000
S:a kostnader	2 646 440
Budgerat resultat	103 439