

Årsredovisning
för
Brf Hasselängen

769610-6322

Räkenskapsåret

2014



Styrelsen för Brf Hasselängen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål och verksamhet

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

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2008-08-28.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Balkbron 1 bebyggdes 2003-2005 av JM och ligger i Stockholms kommun.

Föreningen förvärvade fastigheten 2004-09-24.

På fastigheten finns 5 st bostadshus i fyra våningar innehållande 55 lägenheter.

Dessutom finns 58 p-platser och 5 besöksparkeringar.

Lägenhetsfördelning:

40 st 3 rum och kök

15 st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 4 832 kvm

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2014-04-27 bestått av:

Ordinarie	Emine Demirel Oulad Younes	Ordf.
	Claes Rönnqvist	
	Peder Sommeahag	
	Sebastian Bernhardsson	
	Ingrid Rustas	

Suppleanter	Göran Gustavsson
	Jan Rickardsson
	Sonny Boustedt

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

Revisorer

Ordinarie	Folkesson Råd & Revision AB
	Linda Sandler

Suppleant	Folkesson Råd & Revision AB
-----------	-----------------------------

Valberedning

Anna Havsbris
Lena Borg

Sammanställande

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en underhållsplan upprättad som följs av styrelsen.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 128 813 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 18 906 kronor.

Väsentliga händelser under kommande räkenskapsår

Underhåll planerat i enlighet med underhållsplan.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 3 st (5 st fg år) överlåtelse ägt rum. Styrelsen har inte beviljat någon (0 st fg år) andrahandsuthyrning under perioden.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 91 st (90 st fg år) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 10 st (10 st fg år) protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.

Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har ombesörjts av Driftia Förvaltning.

Städning av Keab Service.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Ekonomi

Amortering har gjorts under året till ett belopp om 500 000 kronor.

Årsavgifter

Genomsnittlig avgift per 2015-01-01 uppgår till 727 kr/kvm.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2015=1 113 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2015=445 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning. 

Flerårsöversikt	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	3 755	3 746	3 750	3 666
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-449	41	173	57
Soliditet (%)	66,7	66,6	66,4	66,1
Kassalikviditet (%)	147,0	230,1	199,1	209,4
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	121	121	121	121
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	1 007	886	765	644
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	727	727	727	709
Lån kronor per kvm yta	9 875	9 979	10 042	10 149

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 762 617
årets förlust	-462 833
	1 299 784

disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	120 800
i ny räkning överföres	1 178 984
	1 299 784

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

Resultaträkning

	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		3 754 581	3 746 430
Övriga rörelseintäkter		600	290
Summa rörelseintäkter		3 755 181	3 746 720
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 281 343	-1 413 777
Förvaltnings och övriga externa kostnader	5	-202 117	-178 536
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 149 093	-326 496
Summa rörelsekostnader		-2 632 553	-1 918 809
Rörelseresultat		1 122 628	1 827 911
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 674	9 750
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 589 135	-1 796 220
Summa finansiella poster		-1 585 461	-1 786 470
Resultat efter finansiella poster		-462 833	41 441
Resultat före skatt		-462 833	41 441
Årets resultat	6	-462 833	41 441

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	143 510 432	144 659 525
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	94 308	94 308
Summa anläggningstillgångar		143 604 740	144 753 833
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	1 700 037	1 428 563
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	23 875	23 883
Summa kortfristiga fordringar		1 723 912	1 452 446
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 160	43 948
Summa omsättningstillgångar		1 728 072	1 496 394
SUMMA TILLGÅNGAR		145 332 812	146 250 227

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		34 615 000	34 615 000
Upplåtelseavgifter		59 995 000	59 995 000
Yttre reparationsfond		1 006 671	885 871
Summa bundet eget kapital		95 616 671	95 495 871
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 762 617	1 841 975
Årets resultat	12	-462 833	41 441
Summa fritt eget kapital		1 299 784	1 883 416
Summa eget kapital		96 916 455	97 379 287
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	47 240 660	48 220 660
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		480 000	0
Leverantörsskulder		57 377	40 546
Skatteskulder		2 442	0
Övriga skulder	14	0	27 330
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	635 878	582 404
Summa kortfristiga skulder		1 175 697	650 280
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		145 332 812	146 250 227
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		52 000 000	52 000 000
Summa ställda säkerheter		52 000 000	52 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Skatter och avgifter

Fastigheten har 2005 som värdeår.

Enligt nu gällande lag har fastigheten varit helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder fr o m 1 januari 2006. Detta gällde under fem år, och fr o m 1 januari 2011 är fastigheten beskattad med halv avgift och fr o m 1 januari 2016 med hel avgift.

För inkomståret 2014 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 217 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras årligen med minst 25 kr/kvm lägenhetsyta, i enlighet med föreningens stadgar. Fonderade medel avser att bidra till planerat underhåll på fastigheten.

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Vid övergång till nytt regelverk har föreningen gått ifrån tidigare princip med progressiv plan och övergått till en 100-årig plan. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
Markanläggningar	20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder. 

Not 2 Rörelseintäkter

	2014	2013
Hysesintäkter garage och p-platser	270 360	268 410
Årsavgifter bostäder	3 513 900	3 513 900
Hysesbortfall ./.	-29 679	-35 880
Övriga ersättningar och intäkter	600	290
	3 755 181	3 746 720

Not 3 Underhållskostnader

	2014	2013
Löpande reparationer	128 813	6 951
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	18 906	108 283
	147 719	115 234

Not 4 Driftkostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	166 077	163 826
Besiktning / Serviceavtal	101 075	126 894
Yttre skötsel / Snöröjning	122 866	126 734
Fastighetsel	95 167	104 151
Uppvärmning	444 513	467 170
Vatten	69 023	73 935
Sophämtning	45 401	47 864
Fastighetsförsäkring	54 294	49 163
Självrisk/reparation försäkringsskador	2 500	0
Försäkringsersättningar	-40 428	0
Kabel-TV / Internet	39 668	60 931
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	33 468	33 275
	1 133 624	1 253 943

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2014	2013
Administration, kontor och övrigt	12 407	8 310
Styrelsearvode	44 400	44 503
Revisionsarvode	12 875	15 000
Förvaltningsarvode	88 012	85 612
Övriga externa tjänster/kostnader	6 530	7 060
Övriga förbrukningsinventarier/material	23 943	4 069
Lagstadgade sociala avgifter	13 950	13 982
	202 117	178 536

Not 6 Analys av årets resultat

	2014	2013
Årets resultat	-462 833	41 441
Avskrivningar ej likviditetspåverkan	1 149 093	326 496
Gjorda amorteringar	-500 000	-300 000
Förslag till reservering yttre reparationsfond	-120 800	-120 800
Förslag till ianspråktagande yttre reparationsfond	0	0
	65 460	-52 863

Not 7 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	104 550 000	104 550 000
Markanläggningar	512 596	512 596
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	105 062 596	105 062 596
Ingående avskrivningar	-2 403 071	-2 076 575
Årets avskrivningar	-1 149 093	-326 496
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 552 164	-2 403 071
Utgående redovisat värde	101 510 432	102 659 525
Taxeringsvärden byggnader	60 000 000	60 000 000
Taxeringsvärden mark	24 000 000	24 000 000
	84 000 000	84 000 000
Bokfört värde byggnader	101 510 432	102 659 525
Bokfört värde mark	42 000 000	42 000 000
	143 510 432	144 659 525

Not 8 Aktier och andelar, långfristiga innehav

Namn	Antal	Anskaffn. värde	Marknads- värde
Lux korträntefond Sverige	755,2569	94 308	109 127
		94 308	109 127

Not 9 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Avräkning skattekonto	3 912	3 866
Skattefordringar	0	1 177
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	1 696 125	1 423 520
	1 700 037	1 428 563

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	9 188	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 687	23 883
	23 875	23 883

Not 11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	34 615 000	59 995 000	885 871	1 841 975	41 441
Disposition av föregående års resultat:			120 800	-79 359	-41 441
Årets resultat					-462 833
Belopp vid årets utgång	34 615 000	59 995 000	1 006 671	1 762 616	-462 833

Reservering/ianspråktagande till/från yttre reparationsfonden har skett med 120 800/0 kronor enligt stämmobeslut.

Not 12 Analys av kassaflöde

	2014-12-31	2013-12-31
Årets resultat	-462 833	41 441
Justering för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet	1 149 093	326 496
Likviditet från resultatet	686 260	367 937
Förändring Kortfristiga fordringar exkl avr.konto ISS (IB - UB)	1 139	48 292
Förändring Kortfristiga skulder exkl. lånedel (UB - IB)	45 419	-134 976
Likviditet från rörelsekapitalet	46 558	-86 684
Akkumulerad likviditet från rörelsen	732 818	281 253
Amortering lån	-500 000	-300 000
Likviditet från investeringar och lån	-500 000	-300 000
Årets kassaflöde	232 818	-18 747
Likvida medel		
Finansiella anläggningstillgångar	94 308	94 308
Kassa och bank	4 160	43 948
Avräkning ISS Facility Services AB	1 696 125	1 423 520
Likvida medel vid årets slut	1 794 593	1 561 776

Ett tillräckligt kassaflöde krävs för att möjliggöra underhåll och återinvestering i fastigheten, genom att placera medel för underhåll och/eller amortera på fastighetens lån. ✓

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Stadshypotek AB	3,65	2015-09-30	17 000 000	17 000 000
Stadshypotek AB	3,13	2017-03-30	10 220 660	10 220 660
Stadshypotek AB	2,52	2017-03-30	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek AB	3,01	2019-03-30	7 500 000	8 000 000
Stadshypotek AB	2,74	2019-03-30	10 000 000	10 000 000
			47 720 660	48 220 660
Kortfristig del av långfristig skuld			480 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 45 320 660 kronor.

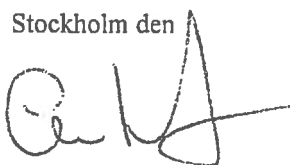
Not 14 Övriga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
Källskatter	0	13 348
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	0	13 982
	0	27 330

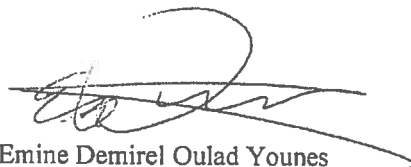
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna löner och arvoden	44 400	0
Upplupna sociala avgifter	13 950	0
Upplupna räntekostnader	205 979	241 065
Förskottsbetalda hyror och avgifter	248 057	227 665
Upplupna avtalskostnader	23 297	13 938
Upplupna vatten avgifter	5 000	0
Upplupna uppvärmningskostnader	70 696	63 169
Upplupna elavgifter	10 000	10 000
Upplupna renhållningsavgifter	0	1 375
Beräknat arvode för revision	14 500	16 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	9 191
	635 879	582 403

Stockholm den



Claes Rönnqvist

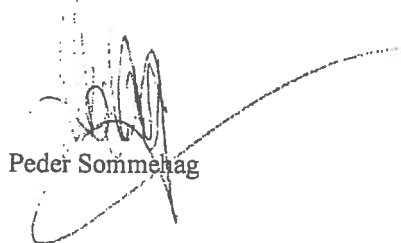
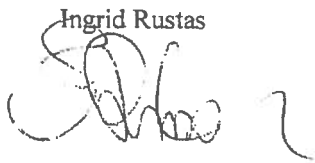


Emine Demirel Oulad Younes



Sebastian Bernhardsson

Ingrid Rustas



Peder Sommevig

Min revisionsberättelse har lämnats. 25/3-15



Linda Sandler
Revisor
Folkesson Råd & Revision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Hasselängen
Org.nr. 769610-6322

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hasselängen 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.



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 Hasselängen 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 beträffande 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 och föreningens stadgar.

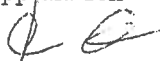
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 25/3-15



Linda Sandler
Auktoriserad revisor