

Årsredovisning

för

Brf Hvilan

702000-9283

Räkenskapsåret

2014

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 3 mars 2006.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheterna Vilan 16 och Vilan 17 i Stockholms Stad. Föreningens fastighet består av 2 flerbostadshus i 4-5 våningar med totalt 57 bostadsrätter samt 3 lokaler. Den totala boytan är 3 427 kvm och lokalytan 311 kvm

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Vardia Försäkring AB..

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på 1 217 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 81 759 000 kr, varav byggnadsvärdet är 33 515 000 kr och markvärde 48 244 000 kr. Värdeår är 1929.

Ekonomisk förvaltning

Föreningens avtal med Fastum UBC Förvaltning AB upphörde 2014-12-31. Nytt avtal är tecknat med Asp & Berglund AB. Det nya avtalet löper med 3 månaders ömsesidig uppsägningstid och 12 månaders förlängning.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 21 mars 2006.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 558 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt styrelsens beslut med 392 000 kr i år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 13.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 21 maj 2014 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Georg Högsander Catharina Rehnfeldt Gustav Pietsch Ted Callander Johan Ekblom	Ordförande Kassör
Suppleant	Dawid Fjäll Andreas Strömberg Björn Rustare	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 7 protokollförda sammanträden samt täta e-brevskontakter. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Vardia Försäkring AB.

Revisorer

Tomas Jonasson
BoRev

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsen har under året bytt städbolag, teknisk förvaltare samt ekonomisk förvaltare. Styrelsen har sett över samtliga avtal mellan föreningen och externa företag. Avtalet med Comhem har sagts upp. Styrelsen har genom ny försäkring sänkt kostnaderna med ca 45 tkr.

Utförda underhållsåtgärder under 2014

Gården har åtgärdats för 140 000 kr.

Planerade underhåll under nästkommande år

Styrelsen kommer under 2015 att göra en uppdatering av 2002 års underhållsplan.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 75 (73) medlemmar. Under året har 9 (9) antal överlåtelse gjorts till ett snittpris av 76 126 (72 803) kronor per kvm.

Flerårsöversikt, tkr	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	2 371	2 368	2 373	2 322	2 251
Resultat efter finansiella poster	497	28	-489	-459	-340
Soliditet (%)	17,81	15,88	16,44	19,21	21,30
Fastighetslån/kvm (kr)	4 455	4 455	4 397	4 410	4 419
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,26	3,16	3,49	3,52	2,65
Fastighetens belåningsgrad (%)	82,04	80,99	80,69	78,62	76,00
Årsavgifter/kvm (kr)	558	557	557	559	538

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Fastighetslån/kvm

Totala fastighetslån vid årets slut i förhållande till den totala bostadsytan.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Bokförda räntekostnader i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetens belåningsgrad (%)

Totala fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 182 713
årets vinst	391 653
	-4 791 060
behandlas så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	392 000
i ny räkning överföres	-5 183 060
	-4 791 060

Föreningens 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			
Nettoomsättning	1	2 371 375	2 367 786
Övriga rörelseintäkter	2	126 395	0
Summa rörelseintäkter		2 497 770	2 367 786
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-910 032	-1 157 551
Övriga externa kostnader	4	-252 141	-246 842
Styrelsearvoden och sociala avgifter	5	-53 075	-55 702
Avskrivningar		-555 725	-555 725
Summa rörelsekostnader		-1 770 973	-2 015 820
Rörelseresultat		726 797	351 966
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 439	50 721
Räntekostnader och liknande resultatposter		-346 583	-479 239
Summa finansiella poster		-335 144	-428 518
Resultat efter finansiella poster		391 653	-76 552
Resultat före skatt		391 653	-76 552
Årets resultat		391 653	-76 552

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	15 403 123	15 901 913
Markanläggning	7	833 335	866 668
Inventarier, verktyg och installationer	8	70 807	94 409
Summa materiella anläggningstillgångar		16 307 265	16 862 990
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	9	0	47 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	47 500
Summa anläggningstillgångar		16 307 265	16 910 490
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 152	4 070
Övriga fordringar	10	2 226 185	1 514 903
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	31 718	99 884
Summa kortfristiga fordringar		2 260 055	1 618 857
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		447 589	322 445
Summa kassa och bank		447 589	322 445
Summa omsättningstillgångar		2 707 644	1 941 302
SUMMA TILLGÅNGAR		19 014 909	18 851 792

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 166 800	7 166 800
Fond för yttre underhåll		1 010 000	910 000
Summa bundet eget kapital		8 176 800	8 076 800
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 182 713	-5 006 161
Årets resultat		391 653	-76 552
Summa fritt eget kapital		-4 791 060	-5 082 713
Summa eget kapital		3 385 740	2 994 087
Långfristiga skulder	13		
Skulder till kreditinstitut		15 269 000	15 269 000
Summa långfristiga skulder		15 269 000	15 269 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		74 797	148 047
Övriga skulder		81 199	68 231
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	204 173	372 428
Summa kortfristiga skulder		360 169	588 706
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 014 909	18 851 793
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Företagsinteckningar		15 470 000	15 470 000
Summa ställda säkerheter		15 470 000	15 470 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*. 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.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångars värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	80 år
Markanläggningar	30 år
Fastighetsförbättringar	10-30 år

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2014	2013
Årsavgifter	1 914 001	1 914 025
Hysesintäkter lokal	419 852	420 097
Fastighetsskatt lokal	37 522	33 664
	2 371 375	2 367 786

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2014	2013
Försäkringsersättning	122 877	0
Övriga intäkter	3 517	0
	126 394	0

Not 3 Driftskostnader

	2014	2013
Reparationer	48 281	108 708
Reparation hissar	20 352	89 434
Sotning/rensning av kanaler	0	21 475
Fastighetsskötsel	15 980	18 791
Städdagar	5 168	11 626
Snöröjning/sandning	9 342	15 605
Städning	69 042	73 560
Hisskostnader	23 335	25 346
Fastighetsel	181 346	250 032
Fjärrvärme	83 225	110 787
Vatten och avlopp	59 167	55 231
Avfallshantering	52 429	59 430
Hyra av entrémattor	11 597	11 369
Fastighetsförsäkring inkl skadedjurstillägg	99 013	77 664
Självrisker	0	31 100
Kabel-TV	173 846	178 059
Bredband	43 280	0
Förbrukningsinventarier	0	4 598
Förbrukningsmaterial	1 844	1 903
Obligatoriska besiktningar och kontroller	12 785	12 833
	910 032	1 157 551

Not 4 Övriga externa kostnader

	2014	2013
Fastighetsskatt	35 590	35 590
Fastighetsavgift	69 369	68 970
Postbefordran	3 680	2 886
Revisionsarvode	10 262	9 785
Ekonomisk förvaltning	104 055	97 265
Bankkostnader	1 500	2 750
Medlem/föreningsavgifter	6 359	5 700
Övriga externa tjänster	5 359	9 811
Övriga administrativa kostnader	12 099	11 151
Årsstämma/styrelsemöten	3 868	2 934
	252 141	246 842

Not 5 Styrelsearvoden och sociala avgifter

	2014	2013
Styrelsearvoden	42 000	43 999
Sociala avgifter	11 075	11 703
	53 075	55 702

Not 6 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 422 740	20 422 740
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 422 740	20 422 740
Ingående avskrivningar	-4 520 827	-4 022 037
Årets avskrivningar	-498 790	-498 790
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 019 617	-4 520 827
Utgående redovisat värde	15 403 123	15 901 913
Taxeringsvärden byggnader	33 515 000	33 515 000
Taxeringsvärden mark	48 244 000	48 244 000
	81 759 000	81 759 000

I anskaffningsvärdet ingår mark med 287 800 kr.

Not 7 Markanläggning

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 000 000	1 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 000 000	1 000 000
Ingående avskrivningar	-133 332	-99 999
Årets avskrivningar	-33 333	-33 333
Utgående ackumulerade avskrivningar	-166 665	-133 332
Utgående redovisat värde	833 335	866 668

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	203 019	109 223
Inköp	0	93 796
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	203 019	203 019
Ingående avskrivningar	-108 610	-85 008
Årets avskrivningar	-23 602	-23 602
Utgående ackumulerade avskrivningar	-132 212	-108 610
Utgående redovisat värde	70 807	94 409

Not 9 Långfristiga värdepappersinnehav

	2014-12-31	2013-12-31
25 aktier i Fastum UBC Förvaltning AB 556730-0883	0	47 500
	0	47 500

Not 10 Övriga fördringar

	2014-12-31	2013-12-31
Skattekonto	0	3 026
Skattefordran	11 902	677
Andra kortfristiga fordringar	2 000	1 500
Avräkningskonto förvaltare	2 212 283	1 509 700
	2 226 185	1 514 903

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Försäkring	21 768	15 279
Kabel-TV	0	43 280
Ekonomisk förvaltning	0	27 207
Serviceavtal hissar	4 333	3 540
Övrigt	5 617	10 578
	31 718	99 884

Not 12 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	7 166 800	910 000	-5 006 161	-76 552
Disposition av föregående års resultat:		100 000	-176 552	76 552
Årets resultat				391 652
Belopp vid årets utgång	7 166 800	1 010 000	-5 182 713	391 652

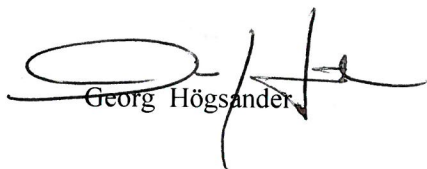
Not 13 Långfristiga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
SEB 33183666, ränta 2,02%	1 958 000	1 958 000
SEB 35500820, ränta 1,59%	3 085 000	3 085 000
SEB 33261896, ränta 2,02%	6 376 000	6 376 000
SEB 36029439, ränta 1,74%	200 000	200 000
SEB 33183895, ränta 2,12%	3 650 000	3 650 000
	15 269 000	15 269 000

Not 14 Upplupna kostnadet och förutbetalda intäkter

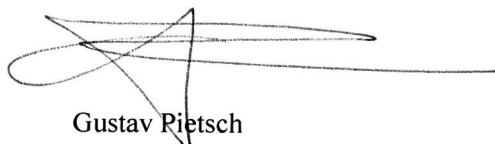
	2014-12-31	2013-12-31
Service/reparationer	0	4 381
Avfallshantering	0	1 236
El	0	31 833
Värme	0	9 455
Upplupna revisionsarvoden	9 000	9 000
Upplupna styrelsearvoden	51 000	51 000
Upplupna sociala avgifter	15 390	15 390
Upplupna räntekostnader	6 959	11 273
Förutbetalda avgifter och hyror	121 825	231 999
Tillsynsavgift	0	6 860
	204 174	372 427

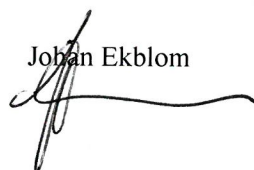
Stockholm den


Georg Högsander

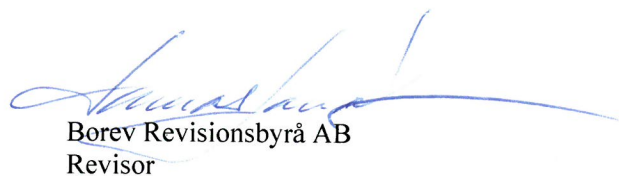

Ted Callander


Catharina Rehnfeldt


Gustav Pietsch


Johan Ekblom

Min revisionsberättelse har lämnats *den 11 maj, 2015*


Borev Revisionsbyrå AB
Revisor