

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Höken 3

716418-6459

Räkenskapsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Noter	8
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Höken 3, 716418-6459 får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2013-01-01--2013-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen registrerades år 1985 och bedriver sedan dess bostadsrättsförening med enbart bostäder. I föreningen finns 149 lägenheter, garage, parkeringsplatser, grönområden och en kvartersgård.

Lägenhetsbyten

Under året har 8 bostäder bytt ägare.

Styrelsens sammansättning

Ordförande	Britt-Marie Åhman
Ledamot	Katarina Axelsson
Ledamot	Per-Olof Davidsson
Ledamot	Irene Waldén
Ledamot	Lars-Erik Mattsson
Ersättare	Agneta Hildeberg
Ersättare	Anna Wisell
Ersättare	Kjell Hammar

Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden.

Personal

Fastighetsskötare	Kjell Strandberg
Kanslist	Anna Wisell
Kassör	Annelie Gustafsson
Underhållsansvarig	Per-Olof Davidsson

Ekonomisk översikt

Under 2013 har föreningen utfört följande reparations- och underhållsarbeten.
Byte av trapppräcken på låghuset etapp 4 till aluminiumräcken.
Byte av tvättmaskin i grovtvättstugan.
Inköp av ny liten arbetsmaskin för utförande av snöröjning, sandsopning m.m.
OVK obligatorisk ventilationskontroll.
Nedtagning av ett antal större träd.

Bina

[Handwritten mark]

Inför 2014 finns följande objekt upptagna i underhållsplanen

Installation av elpanna för utbyte av fjärrvärmeleverans.
Torkrumsaggregat i grovtvättstugan.
Stamspolning av avlopp
Målning och lagning av väggar i höghusen
Lekplatser, säkerhet och nya redskap
Garage byte av panel och plåtar mellan dörrar samt ta bort asfalt vid portar

Planering pågår för att börja med byte av fönster, kan tidigast ske 2015.

Föreningen har sedan 2011 en hemsida där medlemmar kan läsa information om vad som är på gång.

Föreningen fortsätter med att aktivera medlemmar i arbetsgrupper.
I Mark och Miljögruppen ingår Agneta Hildeberg, Karin Hedin, Ulf Jegreus, Frank Lövendahl och Per-Olof Davidsson.

Under året har föreningen aktivt arbetat med att förnya föreningens stadgar. Arbetet har inte blivit färdigt, en grupp bestående av Anna-Lena Lippert, Ulf Jegreus, Anna Sifvermalm, Katarina Axelsson och Britt-Marie Åhman har uppdrag från högstämman att fortsätta med detta arbete.

Sedan maj 2013 har föreningen en ungdomspraktikant som arbetar tillsammans med fastighetsskötaren. Från den första november har han anställts av föreningen på ett år. En utvecklingsanställning genom arbetsförmedlingen. Detta medför att fastighetsskötaren kan hinna med fler uppgifter som föreningen inte behöver få utfört av annan utförare.

Ekonomisk flerårsöversikt

	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning, tkr	8 142	8 196	8 137	8 644
Rörelseresultat, tkr	2 775	2 946	2 831	2 911
Årets resultat, tkr	1 156	1 249	923	785
Balansomslutning, tkr	59 479	59 184	58 400	59 379
Fond för yttre underhåll, tkr	5 324	5 491	5 159	5 475
Soliditet i %	29	28	25	24
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	728	728	728	728

David

AAA

Årets resultat

	<i>Belopp i kr</i>
Förslag till resultatdisposition	
Till årsstämman förfogande står följande belopp:	
Tidigare års balanserade resultat	7 385 671
Årets resultat	1 155 648
	<hr/> 8 541 319
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	8 541 319
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnader	761 264
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-364 917
Balanserat resultat efter disposition	<hr/> 8 937 666
 Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2013-12-31	5 323 964
Årets förändring	-396 347
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2014	<hr/> 4 927 617

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Blind

AAA

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>
Nettoomsättning	1	8 142 462	8 195 774
		8 142 462	8 195 774
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	2	-3 333 039	-3 307 304
Personalkostnader	3	-906 098	-886 167
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-1 107 812	-1 055 906
Övriga rörelsekostnader		-20 500	-
Rörelseresultat		2 775 013	2 946 397
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter		26 757	41 315
Räntekostnader		-1 646 121	-1 735 261
Resultat efter finansiella poster		1 155 649	1 252 451
Resultat före skatt		1 155 649	1 252 451
Restskatt tax -12		-	-3 725
Årets resultat		1 155 649	1 248 726

Bura

AT

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	51 613 240	52 478 259
Inventarier, verktyg och installationer	6	2 705 642	2 557 060
		<u>54 318 882</u>	<u>55 035 319</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	250 000	-
		<u>250 000</u>	<u>-</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>54 568 882</u>	<u>55 035 319</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		395	-
Skattefordringar		310 695	310 695
Övriga fordringar	8	27 643	7 328
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	148 298	137 386
		<u>487 031</u>	<u>455 409</u>
Kassa och bank	10	4 422 794	3 693 723
Summa omsättningstillgångar		<u>4 909 825</u>	<u>4 149 132</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>59 478 707</u>	<u>59 184 451</u>

Olina

TOP

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		3 601 600	3 601 600
Yttre reparationsfond		5 323 964	5 491 334
		<u>8 925 564</u>	<u>9 092 934</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		7 385 671	5 969 574
Årets resultat		1 155 649	1 248 726
		<u>8 541 320</u>	<u>7 218 300</u>
Summa eget kapital		<u>17 466 884</u>	<u>16 311 234</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	39 839 746	40 484 182
		<u>39 839 746</u>	<u>40 484 182</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12	644 436	644 436
Inre reparationsfond		136 562	149 281
Leverantörsskulder		139 432	314 402
Skatteskulder		183 686	207 712
Övriga skulder	13	134 904	131 394
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	933 057	941 810
		<u>2 172 077</u>	<u>2 389 035</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>59 478 707</u>	<u>59 184 451</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	59 455 000	59 455 000
Summa	59 455 000	59 455 000

Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
----------------------------	-------------	-------------

Lina

PTA

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Från räkenskapsår 2010 sker reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimivisättning regleras i stadgarna. Tidigare år bokades avsättningar som bokslutsdispositioner över resultaträkningen.

Definition av nyckeltal

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1
-Ombyggnad uteplatser och balkonger	10
-Fjärrvärmeinstallation	20
-Värmepumpar	5
-Takrenovering	5
-Inventarier på bokfört värdet	30

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Årsavgifter	7 506 324	7 506 601
Hysesintäkter garage och p-platser	368 664	359 230
Hysesintäkter kvarterslokal	5 970	5 600
TV-avgifter	228 864	228 864
El-avgifter	2 786	1 070
Övriga intäkter	29 854	94 409
Summa	8 142 462	8 195 774

Not 2 Driftskostnader

	2013-12-31	2012-12-31
Vatten och avlopp	564 156	524 810
El	899 725	906 518
Fjärrvärme	73 830	147 048
Renhållning	204 698	238 190
Satellitsändning	230 807	230 892
Fastighetsskatt	180 290	203 385
Revision	35 243	39 713
Övriga driftskostnader	200 226	250 781
Underhåll fastighet	148 405	202 368
Underhåll hissar	22 370	20 509
Underhåll värmepumpar	-	3 878
Underhåll tvättstugor	12 025	6 924
Yttre reparation och underhåll	761 264	532 287
Summa	3 333 039	3 307 303

Not 3 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Män	2	2
Kvinnor	-	-

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Styrelse	77 946	62 116
Övriga anställda	554 541	510 280
Summa	632 487	572 396
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	201 423 18 078	204 071 19 746

Denna

ATA

Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Byggnader och mark	865 019	865 019
Inventarier, verktyg och installationer	242 793	190 887
Summa	1 107 812	1 055 906

Not 5 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	64 852 382	64 852 382
	64 852 382	64 852 382
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-12 374 123	-11 509 104
-Årets avskrivning enligt plan	-865 019	-865 019
	-13 239 142	-12 374 123
Redovisat värde vid årets slut	51 613 240	52 478 259
Taxeringsvärde byggnader:	83 000 000	59 000 000
Taxeringsvärde mark:	31 000 000	17 000 000
	114 000 000	76 000 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	5 153 075	6 808 780
-Nyanskaffningar	391 375	
-Avyttringar och utrangeringar		-1 655 705
	5 544 450	5 153 075
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 596 015	-4 060 833
-Avyttringar och utrangeringar		1 655 705
-Årets avskrivning enligt plan	-242 793	-190 887
	-2 838 808	-2 596 015
Redovisat värde vid årets slut	2 705 642	2 557 060

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Tillkommande tillgångar	250 000	
Redovisat värde vid årets slut	250 000	-

Noterade andelar

	Redovisat värde	Marknads- värde
Noterade fondandelar	250 000	251 424
	250 000	251 424

Bumi

[Signature]

Not 8 Övriga fordringar

	2013-12-31	2012-12-31
Skattekonto	27 643	7 328
	27 643	7 328

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
ATM	37 819	38 479
Övriga förutbetalda kostnader	14 777	7 849
Förutbetalda försäkringspremier	95 702	91 058
	148 298	137 386

Not 10 Kassa och bank

	2013-12-31	2012-12-31
Kassa	411	1 782
PlusGiro	35 196	23 021
Handelsbanken	4 387 187	3 668 920
	4 422 794	3 693 723

Not 11 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Underh. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	3 601 600	5 491 334	5 969 574	1 248 726
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>				
Förändring yttre underhållsfond		-167 370	167 370	
Årets förändring			1 248 727	-1 248 726
Årets resultat				1 155 649
Vid årets slut	3 601 600	5 323 964	7 385 671	1 155 649

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2013-12-31	2012-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	644 436	644 436
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen	2 577 744	2 577 744
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	37 262 002	37 906 438
	40 484 182	41 128 618

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsinteckningar	59 455 000	59 455 000
	59 455 000	59 455 000

Lån

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Förfaller	Belopp	Nästa års amortering
Handelsbanken	662395	3,06%	2017-06-30	7 103 261	187 468
Handelsbanken	247631	4,47%	2014-06-30	7 103 261	187 468
Handelsbanken	514193	3,21%	2015-01-30	8 338 088	84 868
Handelsbanken	332160	3,5%	2015-06-01	6 019 850	62 380
Handelsbanken	440 743	4,92%	2016-04-30	11 919 722	122 252
				40 484 182	644 436

Not 13 Övriga skulder

	2013-12-31	2012-12-31
Moms uttagsbeskattning	97 532	104 453
Källskatt	37 372	26 942
Summa	134 904	131 395

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna semesterlöner	43 897	36 239
Upplupna sociala avgifter	44 305	34 995
Upplupna utgiftsräntor	88 733	91 364
Upplupen revision och konsultation		25 000
Övriga upplupna kostnader	147 527	158 630
Förutbetalda hyresintäkter	608 595	595 582
	933 057	941 810

Ami

[Signature]