

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Höken 3

716418-6459

Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Tilläggsupplysningar	7
Upplýsningar till resultaträkning	8
Upplýsningar till balansräkning	9-10
Underskrifter	11

Bevä TA [Signature]

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Höken 3, 716418-6459 får härmed avge årsredovisning för 2015.

Verksamheten

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. Föreningen har fastigheterna försäkrade i Folksam.

LÄGENHETSBYTEN

Under året har 15 bostäder bytt ägare.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Ordförande Britt-Marie Åhman
Ledamot Katarina Axelsson
Ledamot Per-Olof Davidsson
Ledamot Kjell Hammar
Ledamot Tim Andersson
Ersättare Agneta Hildeberg
Ersättare Anna Wisell

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Valberedning:

Anette Flodmark-Blom och Anna-Lena Konradsson

PERSONAL

Fastighetsskötare Kjell Strandberg
Praktikant /fastighetsskötare Emil Lindström
Kanslist Anna Wisell
Kassör Annelie Gustavsson
Underhållsansvarig Per-Olof Davidsson

EKONOMISK ÖVERSIKT

Styrelsen hänvisar till den ekonomiska redovisningen på följande sidor.

Under 2015 har föreningen utfört följande reparations- och underhållsarbeten.

Fönsterbyten i alla lägenheter och utrymmen till underhållsfria fönster.
Renoverat ytterväggar på garagen.
Renovering takluckor
Utfört cykelrensning i cykelförråden
Anordnat med fastighetsnära källsortering.

Inför 2016 finns följande objekt upptagna i underhållsplanen.

Utbyte av trappträcken låghusen 45 - 53
Ombyggnad av lekplats
Ventilationsrengöring

Olivia TA KKE-OB

11/17

Föreningen har sedan 2011 en hemsida där medlemmar, mäklare och allmänhet få informationer om föreningen.

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

Sedan maj 2013 har föreningen en ungdomspraktikant som arbetar tillsammans med fastighetsskötaren. Från den första november 2014 har praktikantanställningen övergått till en utvecklingsanställning. Detta gör att fastighetsskötaren kan hinna med fler uppgifter som föreningen inte behöver köpa upp av annan utförare.

Lördagen den 25 april var den årligen återkommande städdagen på området. Ett fåtal medlemmar barn och vuxna är ute med krattor och sekatorer, krattar och klipper bort växter, städar och gör fint. Därefter blir det varm korv och fika. Ett bra tillfälle att känna delaktighet i föreningen.

Då det visar sig att det inte blir någon stor uppslutning kring städdagen funderar mark och miljögruppen på hur/om vi ska fortsätta med denna aktivitet.

Med anledning av det låga ränteläget, har styrelsen beslutat att de lån som förfallit under 2014 och 2015 har lagts om till s.k. lån med tremånadsränta. Lånen löper med samma ränta tre månader som justeras när tre månader förflutit till ny aktuell ränta.

Föreningen har klarat av utbyte av fönster utan att ta upp nya lån eller höja månadsavgifterna. Från styrelsens sida ser vi inte, att inom de närmsta åren behöva höja månadsavgiften. Orosmoln tonar visserligen upp sig vad avser kommunens vatten- och renhållningsavgifter.

Burå TA KH G.O.B

TOR

Flerårsöversikt, tkr	2015	2014	2013	Belopp i kr 2012
Nettoomsättning	8 046	8 055	8 142	8 196
Resultat efter finansiella poster	-4 230	1 534	1 156	1 249
Soliditet, %	26	31	29	28
Balansomslutning	56 040	60 422	59 295	59 184
Fond för yttre underhåll	5 133	4 928	5 324	5 491
Årsavgiftsnivå bostäder, kr /kvm	728	728	728	728

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	10 265 436
årets resultat	-4 230 410
Totalt	6 035 026
disponeras för	
överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnader	-354 787
överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	364 917
balanseras i ny räkning	6 024 896
Summa	6 035 026

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Burå FA 21/9-2015

ATA

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 046 143	8 054 751
Övriga rörelseintäkter		14 176	-
Summa rörelseintäkter		8 060 319	8 054 751
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-9 003 136	-3 047 500
Personalkostnader	4	-1 059 353	-864 489
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 130 459	-1 131 089
Summa rörelsekostnader		-11 192 948	-5 043 078
Rörelseresultat		-3 132 629	3 011 673
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		1 317	16 854
Räntekostnader		-1 099 098	-1 494 886
Summa finansiella poster		-1 097 781	-1 478 032
Resultat efter finansiella poster		-4 230 410	1 533 641
Resultat före skatt		-4 230 410	1 533 641
Årets resultat		-4 230 410	1 533 641

Bevä. TA KW 2015-01-01

17/12/15

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	49 883 202	50 748 221
Inventarier, verktyg och installationer	6	2 229 424	2 492 469
Summa materiella anläggningstillgångar		52 112 626	53 240 690
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	2 450 000	1 850 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 450 000	1 850 000
Summa anläggningstillgångar		54 562 626	55 090 690
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		143 572	151 057
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		152 763	145 566
Summa kortfristiga fordringar		296 335	296 623
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 180 792	5 035 103
Summa kassa och bank		1 180 792	5 035 103
Summa omsättningstillgångar		1 477 127	5 331 726
SUMMA TILLGÅNGAR		56 039 753	60 422 416

Denä TA KH F-cB

FFA

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		3 601 600	3 601 600
Fond för yttre underhåll		5 133 488	4 927 617
Summa bundet eget kapital		8 735 088	8 529 217
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		10 265 436	8 937 666
Årets resultat		-4 230 410	1 533 641
Summa fritt eget kapital		6 035 026	10 471 307
Summa eget kapital		14 770 114	19 000 524
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	38 550 874	39 195 310
Summa långfristiga skulder		38 550 874	39 195 310
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	644 436	644 436
Inre reparationsfond		111 755	130 817
Leverantörsskulder		815 009	222 707
Övriga skulder		183 197	164 377
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		964 369	1 064 245
Summa kortfristiga skulder		2 718 766	2 226 582
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 039 754	60 422 416

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	59 455 000	59 455 000
Summa ställda säkerheter	59 455 000	59 455 000

Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
---------------------	------	------

Burå TA KH Q-SD.

CTA

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Definition av nyckeltal

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (22 %) i förhållande till balansomslutningen.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Ombyggnad uteplatser och balkonger	10
-Fjärrvärmeinstallation	5
-Värmepumpar	20
-Takrening	20
-Inventarier på bokfört värde	3,33

Oliver TA 18/9-08.

FA

Upplysningar till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Årsavgifter	7 639 417	7 670 891
Hysesintäkter garage och p-platser	391 541	369 996
Hysesintäkter kvarterslokal	8 436	7 520
Övriga intäkter	6 749	6 344
Summa	8 046 143	8 054 751

Not 3 Driftskostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Vatten och avlopp	736 036	571 558
El	835 732	832 266
Fjärrvärme	-	138 468
Renhållning	247 463	206 169
Sattelitsändning	114 052	72 776
Fastighetsskatt	185 207	181 333
Fönsterbyte	5 987 707	-
Revision	43 750	38 750
Övriga driftskostnader	248 828	222 950
Underhåll fastighet	218 474	159 046
Underhåll hissar	21 286	27 307
Underhåll tvättstugor	9 814	43 766
Yttre reparation och underhåll	354 787	553 111
Summa	9 003 136	3 047 500

Not 4 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Män	2	2
Kvinnor	-	-
Totalt	2	2

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Löner och andra ersättningar:	810 568	722 156
Summa	810 568	722 156
Sociala kostnader	266 136	202 879

Burå TA KY 9-01

PTA

Upplysningar till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	64 852 382	64 852 382
	<u>64 852 382</u>	<u>64 852 382</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-14 104 161	-13 239 142
-Årets avskrivning enligt plan	-865 019	-865 019
	<u>-14 969 180</u>	<u>-14 104 161</u>
Redovisat värde vid årets slut	49 883 202	50 748 221
Taxeringsvärde byggnader:	83 000 000	83 000 000
Taxeringsvärde mark:	31 000 000	31 000 000
	<u>114 000 000</u>	<u>114 000 000</u>

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	3 458 973	5 544 450
-Nyanskaffningar	2 395	52 897
-Avyttringar och utrangeringar	-	-2 138 374
	<u>3 461 368</u>	<u>3 458 973</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-966 504	-2 838 808
-Avyttringar och utrangeringar		2 138 374
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-265 440	-266 070
	<u>-1 231 944</u>	<u>-966 504</u>
Redovisat värde vid årets slut	2 229 424	2 492 469

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2015-12-31	2014-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 850 000	250 000
-Tillkommande tillgångar	600 000	1 600 000
	<u>2 450 000</u>	<u>1 850 000</u>
Redovisat värde vid årets slut	2 450 000	1 850 000

Noterade andelar

	Redovisat värde	Marknadsvärde
Stabil 25	1 450 000	1 455 925
Flexibel Ränta - Mega	1 000 000	1 005 863
	<u>2 450 000</u>	<u>2 461 788</u>

Denia TA KHG-ED

MAE

Not 8 Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserad vinst</i>	<i>Årets vinst</i>
Belopp vid årets början	3 601 600	4 927 617	8 937 666	1 533 641
Förändring yttre underhållsfond		205 871	-205 871	
Omföring av föreg års vinst			1 533 641	-1 533 641
Årets resultat				-4 230 410
Belopp vid årets slut	3 601 600	5 133 488	10 265 436	-4 230 410

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	644 436	644 436
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	2 577 744	2 577 744
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	35 973 130	36 617 566
	39 195 310	39 839 746

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	59 455 000	59 455 000
	59 455 000	59 455 000

Quia TA H 9-00

PTA

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Höken 3, org. nr 716418-6459

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Höken 3 för år 2015.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Höken 3 finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Höken 3 för år 2015.

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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Täby den 14/4 2016

KPMG AB

Lars-Eric Forsberg
Auktoriserad revisor