

# ÅRSREDOVISNING

## FÖR

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HAGEN

Styrelsen för Brf Hagen får härmed avge årsredovisning för år 2014.

### Styrelseledamöter och revisorer

På den ordinarie föreningsstämman den 13 maj 2014 fick styrelsen följande sammansättning

Olof Buskas	ordförande
Malin Danckwardt	ledamot (kassör)
Jenny Lundberg	ledamot
Marita Mårtensson	ledamot
Ulla Nilsson	ledamot (sekreterare)
Erik Westlund	ledamot
Patrik Holmlund	suppleant
Lars Olofsson	suppleant
Joakim Sjöberg	suppleant

Revisorer sedan föregående stämma har varit:

Håkan Werell (auktoriserad revisor)	ordinarie
Ingemar Holmsten (föreningsrevisor)	ordinarie
Gunnar Åsén	suppleant för IH

Valberedningen har bestått av:

Rebecca Rudfjäll	sammankallande
Fredrik Landström	

### Föreningens fastigheter

Fastigheten Tumba 8:14 består av sex hus med totalt 135 bostadsrätter och en hyreslägenhet (fastighetsskötarbostad). Till fastigheten hör garageplatser, p-platser med och utan motorvärmarruttag, gemenskapsutrymmen som bastu, snickarlokal och vävstuga samt två samlingslokaler, varav en med möjlighet till övernattning.

Brf Hagen	Total tomtyta	25.555,0 m <sup>2</sup>
	Total lägenhetsyta	8.818,2 m <sup>2</sup>
	Uthyrd lokal (frisérsalong)	56,2 m <sup>2</sup>

Taxeringsvärdet för föreningens fastighet uppgår till 73.277.000 kronor, varav byggnadsvärdet är 54.210.000 kronor.

Föreningens fastighet är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. Försäkringen inkluderar även ansvarsförsäkring för styrelsen.

Under året har 15 lägenheter bytt ägare.

### **Föreningens lån**

Föreningens fastighetslån var per 2014-12-31 placerade enligt följande:

<u>Långivare</u>	<u>Lånebelopp</u> 2014-12-31	<u>Räntesats</u> 2014-12-31	<u>Bundet</u> <u>till</u>	<u>Amortering</u> <u>år 2015</u>
Nordea				
Hypotek	9.700.000	6,72%	2015-06-30	--
SBAB	11.359.518	3,11%	2017-09-04	328.000
SBAB	12.885.268	5,07%	2016-02-12	--
SBAB	3.000.000	1,76%	2015-01-07	--
SBAB	<u>5.670.670</u>	1,55%	2015-11-23	--
<b>Summa</b>	<b>42.615.456</b>			<b>328.000</b>

Lånet hos Nordea Hypotek är ett lån med rörlig ränta med tak (ränteswap). Lånet är konstruerat så att räntan inte kan överstiga ca 7%.

### **Föreningsfrågor**

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda möten. Ordinarie föreningsstämma har genomförts.

Som föreningens fastighetsskötare arbetade Per Heinerud hela året. Trappstädningen sköttes på entreprenad av Sven Heimers Fastighetservice.

Löner till anställda uppgick till 302.721 kronor. Till styrelsen och internrevisor utbetalades 150.000 kronor i arvoden.

Under senare år har en del större underhållsarbeten utförts:

<u>År</u>	
2003	Byte av samtliga fönster
2004	Byte av lås i alla portar och källardörrar
2004-2005	Renovering av tvättstugorna
2007-2009	Byte av vatten- och avloppsstammar
2011-2012	Omläggning av taken
2012	Renovering av lekplatsen och iordningställande av 2 st grillplatser
2013	Renovering av festlokalen

Under 2014 utfördes endast smärre underhållsarbeten som t.ex. asfaltering vid sopskåpen utanför 47:an, utbyte av räckan vid somliga parkeringsplatser och applicerande av reflex-T:n vid p-platserna. En del putsprickor på fasaderna tätades. Balkongerna inspekterades, och en noggrann utredning av reparationsbehovet utfördes. Köksytterväggarna i 6 st souterrain-lägenheter isolerades. Hemsidan byggdes ut med mycket information.

**Medlemsaktiviteter**

Vad gäller medlemsaktiviteter anordnades två städdagar, en på våren och en på hösten, båda med en gemensam lunch.

Vävgruppen fortsatte sin verksamhet under hela året.

Information till medlemmarna har delats ut i brevlådorna eller anslagits i portarna.

**Föreningens ekonomiska ställning**

Årsavgifterna höjdes med 3% i början av år 2014, och styrelsen bedömer att ingen höjning skall behöva göras under år 2015.

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	503.056
balanserad vinst från föregående år	4.163.810
stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond	<u>-219.831</u>

Totalt 4.447.035

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att:

Överföres i ny räkning 4.447.035

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>2014-01-01- 2014-12-31</b>	<b>2013-01-01- 2013-12-31</b>
<b><u>Rörelsens intäkter</u></b>		
Årsavgifter och hyror	5.753.138	5.585.748
Hyra p-plats	259.218	258.599
Övriga rörelseintäkter	<u>36.143</u>	<u>18.312</u>
<b>Summa rörelsens intäkter</b>	6.048.499	5.862.659
<b><u>Rörelsens kostnader</u></b>		
<u>Administrationskostnader</u>		
Ekonomisk förvaltning	-49.500	-49.500
Styrelse- och revisionsarvodet, not 3	-166.625	-167.219
Administration	-41.907	-81.071
Fastighetsavgift	<u>-168.282</u>	<u>-167.330</u>
<b>Summa administrationskostnader</b>	-426.314	-465.120
<u>Driftskostnader</u>		
Vattenavgifter	-213.649	-141.771
Värmeavgifter	-879.661	-890.705
Elavgifter	-165.052	-205.258
Städning och renhållning, not 1	-450.919	-283.524
Kabel-TV	-79.782	-77.367
Löpande underhåll, not 2	-216.225	-462.483
Försäkringar	-73.458	-72.575
Övriga kostnader	<u>-92.314</u>	<u>-67.116</u>
<b>Summa driftskostnader</b>	-2.171.060	-2.200.799
<u>Personalkostnader</u>		
Personalkostnader, not 3	-467.143	-539.601
<u>Avskrivning enligt plan</u>		
Byggnader, not 4	<u>-612.313</u>	<u>-612.313</u>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	2.371.669	2.044.826
<u>Resultat från finansiella investeringar</u>		
Ränteintäkter	1.632	4.501
Räntekostnader	<u>-1.870.245</u>	<u>-1.939.271</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>503.056</b>	<b>110.056</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b><u>2014-12-31</u></b>	<b><u>2013-12-31</u></b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>		
Byggnader och mark, not 4	<u>48.541.929</u>	<u>49.154.242</u>
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	48.541.929	49.154.242
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>		
Insats SBC	<u>1.800</u>	<u>1.800</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	48.543.729	49.156.042
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<u>Kortfristiga fordringar</u>		
Övriga kortfristiga fordringar, not 6	30.316	40.159
Förutbetalda kostnader	<u>32.255</u>	<u>31.909</u>
Summa kortfristiga fordringar	62.571	72.068
Kassa och bank	<u>1.891.772</u>	<u>1.295.976</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<u>1.954.343</u>	<u>1.368.044</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b><u>50.498.072</u></b>	<b><u>50.524.086</u></b>

**BALANSRÄKNING FORTS.**

EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
<b>Eget kapital, not 8</b>		
<u>Bundet eget kapital</u>		
Inbetalda insatser	863.035	863.035
Fond för yttre underhåll	<u>1.861.479</u>	<u>1.641.648</u>
Summa bundet eget kapital	2.724.514	2.504.683
<u>Fritt eget kapital</u>		
Balanserat resultat	3.943.979	4.053.754
Årets resultat	<u>503.056</u>	<u>110.056</u>
Summa fritt eget kapital	<u>4.447.035</u>	<u>4.163.810</u>
Summa eget kapital	7.171.549	6.668.493
<u>Långfristiga skulder</u>		
Skulder till kreditinstitut	42.615.456	43.067.022
<u>Kortfristiga skulder</u>		
Leverantörsskulder	171.844	272.857
Övriga kortfristiga skulder	14.666	13.297
Förutbetalda avgifter	459.828	442.577
Upplupna kostnader, not 7	<u>64.729</u>	<u>59.840</u>
Summa kortfristiga skulder	<u>711.067</u>	<u>788.571</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>50.498.072</b>	<b>50.524.086</b>

**STÄLLDA PANTER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER****Ställda panter**

Fastighetsinteckningar som säkerhet för skulder till kreditinstitut (42.615.456)	45.500.000	45.500.000
--	------------	------------

<b>Ansvarsförbindelser</b>	Inga	Inga
----------------------------	------	------

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1  
*Årsredovisning i mindre föreningar (K2).*

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och närmast föregående räkenskapsår.

## NOTER

**Not 1 - Städning och renhållning**

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Sophantering	111.071	144.143
Trappstädning	141.273	139.381
Byte av sophanteringsystem	<u>198.575</u>	==
Summa	<b>450.919</b>	<b>283.524</b>

**Not 2 - Löpande underhåll**

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Lägenhetsunderhåll	12.588	24.820
Fastighetsunderhåll	52.541	322.954
Tvättstugeutrustning	31.519	10.392
Plantering och gårdskostnader	18.708	38.775
Övrigt underhåll	<u>100.869</u>	<u>65.542</u>
Summa	<b>216.225</b>	<b>462.483</b>

**Not 3 - Anställda och löner**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Medeltal anställda</u>		
Män	1	1
Kvinnor	==	==
Totalt	1	1

Löner och ersättningar

Styrelse	150.000	150.000
Extra arvode för takbyte	--	--
Övriga anställda	<u>302.832</u>	<u>374.091</u>
Totalt	<b>452.832</b>	<b>524.091</b>
Sociala kostnader	<b>131.209</b>	<b>152.833</b>

**Not 4 - Byggnader**

Byggnader skrivs av på 100 år (1% per år).

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	61.231.473	61.231.473
Årets anskaffningar	==	==
Utgående anskaffningsvärde	61.231.473	61.231.473
Ingående avskrivningar	12.077.231	11.464.918
Årets avskrivningar	<u>612.313</u>	<u>612.313</u>
Utgående ack. avskrivningar	<u>12.689.544</u>	<u>12.077.231</u>
<b>Bokfört värde</b>	<b>48.541.929</b>	<b>49.154.242</b>

**Not 5 - Maskiner och inventarier**

Inventarier skrivs av enligt plan på 10 år (10% per år).

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	1.237.062	1.237.062
Årets anskaffningar	==	==
Utgående anskaffningsvärde	1.237.062	1.237.062
Ingående avskrivningar	1.237.062	1.237.062
Årets avskrivningar	==	==
Utgående ack. avskrivningar	<u>1.237.062</u>	<u>1.237.062</u>
<b>Bokfört värde</b>	<b>--</b>	<b>--</b>

**Not 6 - Övriga kortfristiga fordringar**

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Skattekonto	--	16.584
Skattefordringar	22.623	23.575
Övriga fordringar	<u>7.693</u>	==
<b>Summa</b>	<b>30.316</b>	<b>40.159</b>



**Not 7 - Upplupna kostnader**

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Semesterlöneskuld	44.197	28.954
Upplupen ränta	17.744	27.463
Övriga upplupna kostnader	<u>2.788</u>	<u>3.423</u>
Summa	<b>64.729</b>	<b>59.840</b>

**Not 8 - Eget kapital**

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
<u>Bundet eget kapital</u>		
Ingående saldo	2.504.683	2.101.594
Avsättning till yttre underhållsfond	219.831	219.831
Justering av avsättning till yttre underhållsfond	--	<u>183.258</u>
Utgående saldo	<b>2.724.514</b>	<b>2.504.683</b>
<u>Fritt eget kapital</u>		
Ingående saldo	4.163.810	4.456.843
Avsättning till yttre underhållsfond	-219.831	-219.831
Justering av avsättning till yttre underhållsfond	--	-183.258
Årets resultat	<u>503.056</u>	<u>110.056</u>
Utgående saldo	<b>4.447.035</b>	<b>4.163.810</b>

Tumba den 14 april 2015

Olof Buskas

Malin Danckwardt

Jenny Lundberg

Marita Mårtensson

Ulla Nilsson

Erik Westlund

**Revisorspåteckning**

Vår revisionsberättelse har avgivits den 14 april 2015

Håkan Werell  
Auktoriserad revisor

Ingemar Holmsten  
Föreningsrevisor