

Årsredovisning för
Brf Hälsokällan 6
716460-1812

Räkenskapsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse ersätts av text fr styrelsen	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Tilläggsupplysningar	9
Upplysningar till resultaträkning	10
Upplysningar till balansräkning	11-12
Underskrifter	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2014

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hälsokällan 6 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2014

Styrelsen och revisor

Styrelsen har haft 8 stycken protokollförda styrelsemöten. Utöver detta har hela eller delar av styrelsen haft ett antal ej protokollförda möten samt telefon- och mail konversationer.

Ordinarie ledamöter (7st)

Mats Rönnbo (Ordförande)

Lotta Agaton

Paul Castillo

Anders Årling

Ulrika Westlund

Johan Ward

Rutger Nordström – Tillträtt under året

Johan Eriksson – Avgått under året

Daniel Vasiljevic – Avgått under året

Avgångar i styrelsen är pga att medlemmar flyttat

Styrelsesuppleanter

Styrelsen har inga suppleanter

Ordinarie revisor

Beatrice Fejde

Samtliga styrelseledamöter samt revisor har valts av föreningsstämman.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2014

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i föreningen.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hälsokällan 6 i Stockholms kommun med adresserna Odengatan 35 och Tulegatan 33.

Fastigheten förvärvades per den 2 mars 2010.

Den totala fastighetsarean uppgår till 872 kvm.

Taxeringsvärde (2014), totalt	72.600.000 SEK
-varav mark	42.200.000 SEK
-varav byggnad	30.400.000 SEK

Fastigheten innehåller 18 bostadslägenheter, 4 kommersiella lokaler samt garage.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2014

Bostadslägenheterna, 18 lägenheter med total bostadsarea om 2 342 kvm

Samtliga lägenheter är upplåtna som bostadsrätter

Lägenheterna fördelar sig enligt följande:

1 rok	1
2 rok	1
3 rok	4
4 rok	2
5 rok	7
6 rok	3

Kommersiella lokaler, 5 stycken med total lokalyta om 1 193 kvm

Lokalerna är uthyrda till 2 detaljhandlare, 1 frisör och 1 pub. Avtal för den största lokalen på 726 m² finns ej men förväntas komma till stånd under hösten 2015.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2014

Försäkring

Fastigheten är försäkrad till fullvärde i Brandkontoret.

Hemförsäkring skall innehålla bostadsrättstillägg och bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

Fastighetens förvaltning, tekniskt och kameralt

Föreningen har under hela 2014 förvaltats både tekniskt och kameralt av Fastighetsägarna Stockholm AB.

Underhåll och renoveringar

Taket totalrenoverades 2011/2012.

Under 2011 renoverades innergården.

Under 2013 har fasaden mot gården och gatan renoverats samt även alla balkonger mot gatan.

Under 2014 har en genomgång av båda hissarna samt maskinrum genomförts.

Det som prioriteras framöver är en analys av kommande underhållsbehov. Styrelsen har inte fattat beslut om några ytterligare renoveringsåtgärder under 2014.

Under 2015 kommer föreningen ta in offerter för att måla och renovera trapphusen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2014

Ekonomi

Årets resultat (- 120 658 SEK) har påverkats negativt p g a följande kostnader under året:

- Nedskrivning hyresfordran på tidigare hyresgäst	98 418
- Marknadsundersökning av hyresnivåer i området	<u>43 676</u>
	142 094

I styrelsens budget för 2015 finns inte motsvarande kostnader med.

I mars 2015 läggs ett lån på 5 000 000 om till 3 månaders ränta och med nuvarande räntenivå innebär det en kostnadsbesparing på ca 90 tkr under 2015. De omförhandlade hyrorna under 2013/2014 innebär en intäktsökning på ca 580 tkr framöver.

Med ovanstående kostnadsbesparingar och kommande intäktsökningar så har föreningen en budget i balans.

Styrelsen föreslår en överföring till fond för yttre underhåll om 66 000 SEK som disposition.

Årsavgifter

Årsavgiften uppgår i genomsnitt till 450 kr/kvm. Efter att styrelsen har antagit budget för 2015, har styrelsen beslutat om oförändrad avgift under 2015.

Resultat- och balansräkning samt förslag till disposition av föreningens resultat

Hänvisas till följande balans- och resultaträkning.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 745 102	2 535 128
Övriga rörelseintäkter		422 860	-
Summa rörelseintäkter		3 167 962	2 535 128
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	2	-1 281 863	-1 427 986
Underhållskostnader	3	-29 464	-1 097 174
Avskrivningar		-695 039	-695 037
Summa rörelsekostnader		-2 006 366	-3 220 197
Rörelseresultat		1 161 596	-685 069
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 902	14 217
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 285 156	-1 538 341
Summa finansiella poster		-1 282 254	-1 524 124
Resultat efter finansiella poster		-120 658	-2 209 193
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-120 658	-2 209 193
Skatter			
Årets resultat		-120 658	-2 209 194

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	108 976 972	109 672 011
Summa materiella anläggningstillgångar		108 976 972	109 672 011
Summa anläggningstillgångar		108 976 972	109 672 011
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 256	145 876
Övriga fordringar		289	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 824	7 751
Summa kortfristiga fordringar		13 369	153 627
Kassa och bank	5		
Kassa och bank		1 708 160	1 020 306
Summa kassa och bank		1 708 160	1 020 306
Summa omsättningstillgångar		1 721 529	1 173 933
SUMMA TILLGÅNGAR		110 698 501	110 845 944

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		76 618 171	76 618 171
Fond för yttre underhåll		270 600	198 000
Summa bundet eget kapital		76 888 771	76 816 171
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 909 220	-4 627 426
Årets resultat		-120 658	-2 209 194
Summa fritt eget kapital		-7 029 878	-6 836 620
Summa eget kapital		69 858 893	69 979 551
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	39 458 338	39 558 334
Summa långfristiga skulder		39 458 338	39 558 334
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		60 691	244 977
Skatteskulder		386 196	390 244
Övriga skulder		504 348	389 782
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		430 035	283 056
Summa kortfristiga skulder		1 381 270	1 308 059
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		110 698 501	110 845 944

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	46 050 000	46 050 000
Summa ställda säkerheter	46 050 000	46 050 000

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa ansvarsförbindelser	-	-

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Det är första året som BFNAR 2009:1 tillämpas, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Ombyggnad	2%	(2%)
Balkonger	4%	(4%)
Fasad	5%	(5%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och lanspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning

	2014	2013
Årsavgifter	1 043 698	1 057 101
Hyror	1 694 522	1 473 904
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 882	4 213
Övriga hyresintäkter	-	-90
	<u>2 745 102</u>	<u>2 535 128</u>

Not 2 Driftskostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel	49 935	50 466
Städning	39 321	35 225
Trädgårdsskötsel	-	4 690
Snöröjning	-	21 251
Reparationer	156 286	169 123
El	21 483	32 340
Uppvärmning	386 397	424 944
Vatten	39 952	47 618
Sophämtning	46 465	41 495
Försäkringspremie	39 347	41 541
Fastighetsavgift bostäder	21 906	21 780
Fastighetsskatt lokaler	170 000	170 000
Övriga fastighetskostnader	7 966	75 870
Kabel-tv/Bredband/IT	5 020	4 183
Revisionsarvode	18 000	31 205
Förvaltningsarvode ekonomi	66 167	64 760
Panter och överlåtelse	6 882	4 213
Juridiska åtgärder	150 131	105 247
Övriga externa tjänster	56 605	82 035
	<u>1 281 863</u>	<u>1 427 986</u>

Not 3 Underhåll

	2014	2013
Värme	-	175 886
Byggnad	29 464	276 669
Balkonger	-	644 619
Summa	<u>29 464</u>	<u>1 097 174</u>

Upplysningar till balansräkning

Not 4 Byggnader och mark

	2014	2013
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	40 601 480	40 601 480
-Ombyggnad	10 266 050	10 266 050
-Mark	60 902 220	60 902 220
	<u>111 769 750</u>	<u>111 769 750</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 097 739	-1 402 702
-Årets avskrivning enligt plan	-695 039	-695 037
	<u>-2 792 778</u>	<u>-2 097 739</u>
Redovisat värde vid årets slut	108 976 972	109 672 011
Taxeringsvärde		
Byggnader	30 400 000	30 400 000
Mark	42 200 000	42 200 000
	<u>72 600 000</u>	<u>72 600 000</u>
Bostäder	55 600 000	55 600 000
Lokaler	17 000 000	17 000 000
	<u>72 600 000</u>	<u>72 600 000</u>

Not 5 Kassa och bank

	2014	2013
Kassa	2 026	2 026
SEB sparkonto	1 152 107	946 614
SHB sparkonto	15 000	7 971
Avräkningskonto Fastighetsägarna	539 027	63 695
Summa	1 708 160	1 020 306

Not 6 Eget kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>			<i>Fritt eget kapital/Ansamlad förlust</i>		
	<i>Insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	76 618 171	-	198 000	-4 627 426	-2 209 194	69 979 551
Disposition enligt stämmobeslut			72 600	-2 281 794	2 209 194	
Årets resultat					-120 658	-120 658
Belopp vid årets utgång	76 618 171	-	270 600	-6 909 220	-120 658	
			Totalt bundet eget kapital 76 888 771	Totalt fritt eget kapital -7 029 878		69 858 893

Not 7 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Lånegivare</i>	<i>Konvertering/ Slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2014-12-31</i>	<i>Amortering/ Upplåning</i>	<i>Skuldbelopp 2013-12-31</i>
Stadshypotek	2018-02-12	5,24%	10 812 500		10 812 500
Stadshypotek	2016-03-30	2,81%	9 833 338	99 996	9 933 334
Stadshypotek	2015-03-30	2,64%	5 000 000		5 000 000
Stadshypotek		1,57%	3 000 000		3 000 000
Stadshypotek		1,58%	10 812 500		10 812 500
			39 458 338		39 558 334

Underskrifter

Stockholm 2015-05-06.



Rutger Nordström



Ulrika Westlund



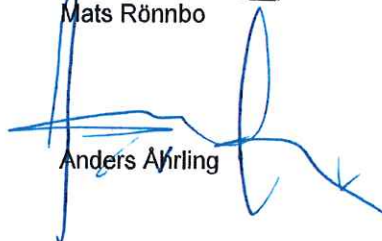
Johan Ward



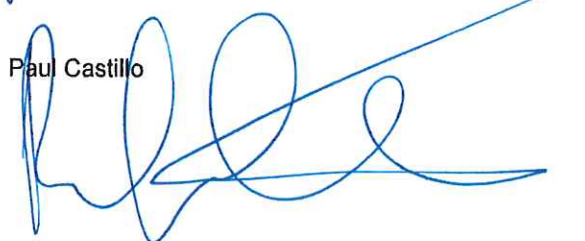
Lotta Agaton



Mats Rönno



Anders Åhring



Paul Castillo

Min revisionsberättelse har lämnats den 2015- - .

Beatrice Fejde
Auktoriserad revisor