



ÅRSREDOVISNING

ÅR 2014



(Henriksdalsberget fotograferat av Holger Ellgaard)

BRF HENRIKSDALSHÖJDEN
Org. nr. 769606-9660



Styrelsen för Brf Henriksdalshöjden kallar härmed till

ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

Tid: Tisdagen den 12 maj 2015 kl. 19:00
Plats: Restaurangen i Danvik Center (Hästholmsvägen 28-30, Nacka)

Förslag till dagordning

- § 1 Stämmans öppnande
- § 2 Val av ordförande för stämman
- § 3 Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- § 4 Godkännande av dagordning
- § 5 Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet, tillika rösträknare
- § 6 Fastställande av röstlängd
- § 7 Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
- § 8 Föredragning av styrelsens årsredovisning
- § 9 Föredragning av revisionsberättelsen
- § 10 Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- § 11 Beslut om resultatdisposition
- § 12 Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- § 13 Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer
- § 14 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- § 15 Val av revisorer och revisorssuppleanter
- § 16 Val av valberedning
- § 17 Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende

Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor

Förslag till stadgdeändring i första läsningen

Av föreningsmedlem anmält

4 st. motioner har inkommit

- § 18 Stämmans avslutande

Efter stämmans avslutande ges möjlighet till frågor och diskussioner.

Styrelsen hälsar alla medlemmar välkomna till stämman !



Innehållsförteckning	Sida
• Kallelse med förslag till dagordning	2
• Innehållsförteckning	3
• Förvaltningsberättelse	4 - 10
• Resultaträkning	11
• Balansräkning	12 - 13
• Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	13
• Tilläggsupplysningar	14
• Upplysningar enskilda poster (noter)	14 - 20
• Underskrifter	20
• Revisionsberättelse	21 - 22
• Årsredovisningen i bilder	23 - 26
• Ordlista	27
• Fullmakt för ombud	28

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att köpa och förvalta tomträtten till fastigheten Sicklaön 78:1 på Henriksdalsringen 37 - 71 och i Nacka och där igenom främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades 2001-04-11. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-06-08 och nuvarande stadgar registrerades 2011-11-24 hos Bolagsverket.

Föreningen äger tomträtten till och förvaltar fastigheten: Sicklaön 78:1, Nacka kommun
Adress: Henriksdalsringen 37 - 71 i Henriksdal, Nacka.

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma 3 juni 2014

Ordinarie:

Eva Åhrberg	Ordförande
Glenn Lötberg	Vice ordförande
Ivan Labbè Reyna	Kassör
Martin Fageus	Ledamot
Åke Löf	Ledamot

Suppleanter:

Gustav Grangert
Barbro Orrung

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 3 juni 2014

Ordinarie:

Karl von Bothmer	Ordförande
Ivan Labbè Reyna	Vice ordförande
Gisela Uhlander Paloma	Sekreterare
Gunnar Öhman	Kassör
Åke Löf	Ledamot
Karin Svedberg	Ledamot
Gustav Grangert	Ledamot

Suppleanter:

Glenn Lötberg
Cecilia Purits

Gustav Grangert har under året avgått (2014-08-19)

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ordinarie:

Margareta Kleberg	
Kleberg Revision AB	Auktoriserad revisor

Internrevisor:

Martin Fageus	Internrevisor
---------------	---------------

Valberedning

Jonas Wilhelmsson Sammanställande
Henrik de Hauke
Ylva Bergstedt
Linda Lovén

Ordinarie föreningsstämman hölls den 3 juni 2014.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 12 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Sicklaön 78:1, Nacka kommun

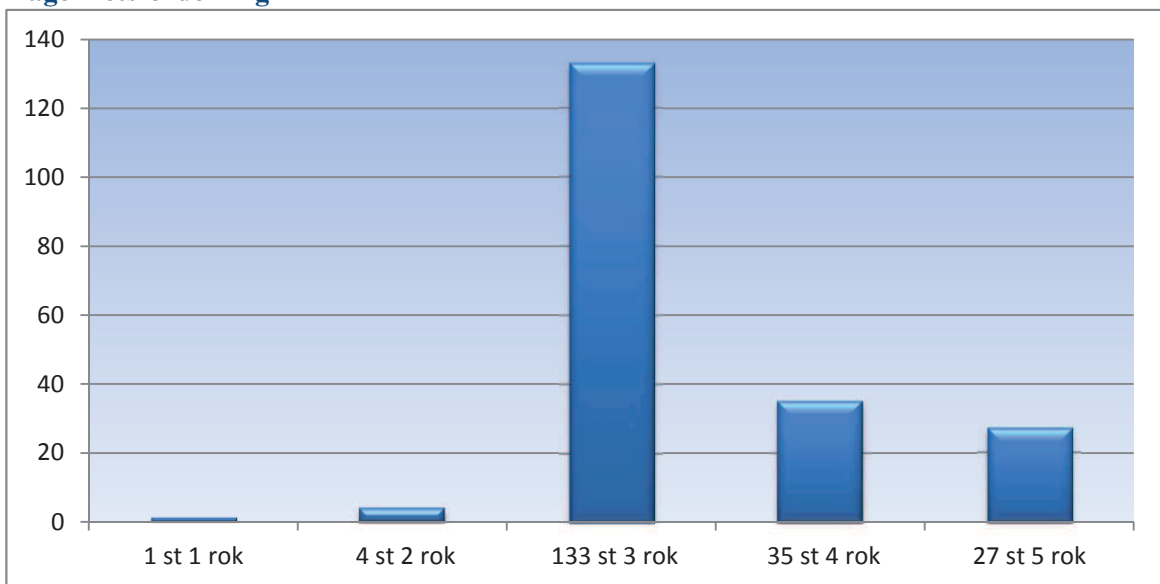
Nybyggnadsår och värdeår är 1971.

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	237 800 000	237 800 000
Varav byggnader:	139 800 000	139 800 000
Varav mark:	98 000 000	98 000 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa försäkring.

Föreningens förvärvade den 19 oktober 2009 tomträtten till fastigheten Sicklaön 78:1 i Nacka kommun. Föreningens byggnad uppfördes 1971 och består av ett flerbostadshus i 5-7 våningar med totalt 200 lägenheter varav 165 är upplåtna med bostadsrätt och 35 är upplåtna med hyresrätt. Föreningen har också 7 lokaler, varav 3 garage.

Lägenhetsfördelning



Total yta 17 515 kvm varav bostadsyta är 17 084 kvm.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av T&T Förvaltnings AB, som även har upprättat förslag till årsredovisning och budget.

Den tekniska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen sköts av T&T Förvaltnings AB.

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm.

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	T&T Förvaltnings AB
Fastighetsskötsel	T&T Förvaltnings AB
Städning	Miljöpalatset/T&T Förvaltnings AB
Trädgårdsskötsel	Svea Park AB
Snöröjning	Svea Park AB
Kabel-TV	Com Hem AB
El	Elkraft Sverige AB/Nacka Energi
Värme	Henriksdalsbergets Värmecentral
Vatten	Nacka Kommun
Sophämtning	Nacka Kommun/RP Miljö
Garage	T&T Förvaltnings AB
Lägenhetsförteckning	T&T Förvaltnings AB
Ekonomisk förvaltning	T&T Förvaltnings AB

Föreningens ekonomi

Styrelsens hantering av föreningens ekonomi kan utläsas ur årets resultat och hur de likvida medlen har förändrats. Med de nya reglerna enligt K2 har detta blivit svårare för föreningens intressenter. Nedan försöker vi att förklara detta på ett mer lättförståeligt sätt.

Styrelsen arbetar enligt en självkostnadsprincip där föreningens intäkter bör täcka tre olika sorters kostnader; driftkostnader, kapitalkostnader och slitagekostnader.

Driftkostnader är kostnader som kan härröras till förenings drift som t ex reparationer, uppvärmning, externa tjänster, inköpta material och styrelsearvoden.

Kapitalkostnader består dels av räntor från föreningens lån, dels av löpande amorteringar.

Slitagekostnader är den del av kommande underhållskostnader som årets innehavare har gett upphov till. Dessa beräknas i underhållsplanen och avspeglas i föreningens årliga avsättning till reserv för framtida fastighetsunderhåll.

I denna beräkning ingår inte avskrivningskostnader då det slitage avskrivningarna ska motsvara redan tas hänsyn till genom slitagekostnader.

Utfall, tkr	2014	2013
Intäkter	12 176 886	11 749 529
Driftkostnader	-10 334 639	-10 699 142
Kapitalkostnader	-1 279 164	-1 538 915
Slitagekostnader	-713 400	-89 481
	-150 317	-578 009

Kommentarer till resultatet 2014

Resultatet 2014 är en halv miljon bättre i jämförelse med 2013.

Intäkterna har stigit med 427 tkr främst genom omvandling av hyresrätter till bostadsrätter men även merutnyttjande av övriga lokaler (soprum).

Kostnaderna i verksamheten är marginellt lägre, 120 tkr i jämförelse med 2013.

Årets avskrivningar är 3 102 tkr, vilket är 329 tkr högre än 2013. Skillnaden avser aktivering av kostnader för förbättringsarbeten (Reliningen).

Finansiella kostnader har minskat med 299 tkr tack vare räntesänkningar och amorteringar om 8 146 tkr på föreningens lån. Kassaflödet är dock negativt, minus 160 tkr.

Ekonomi innevarande år och framåt

Föreningen har haft ett negativt kassaflöde varje år sedan första hela året 2010 då månadsavgiften sänktes med 15 % från 638 kr/m² till 550kr/m².

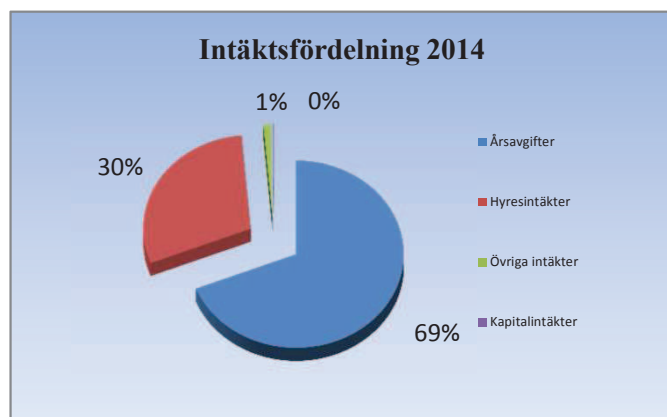
Styrelsen gör bedömningen att trenden med negativt kassaflöde nu är vänd då kassaflödet, före avskrivningar, budgeteras 2015 till plus 1 900 tkr. Efter avskrivningar visar föreningens budget för 2015 en förlust om 1 200 tkr.

För att säkerställa att det budgeterade resultatet innehålls har en översyn av garage- och lokalhyror startats. De av styrelsen beslutade åtgärderna beräknas öka intäkterna med ca. 200 tkr om året från och med 2016.

Under 2015 kommer förningens låneskulder att amorteras med överskottet i kassaflödet och därutöver med en amortering var gång en hyreslägenhet omvandlas till bostadsrätt. Styrelsen räknar med att i genomsnitt en hyresrätt per år omvandlas till bostadsrätt.

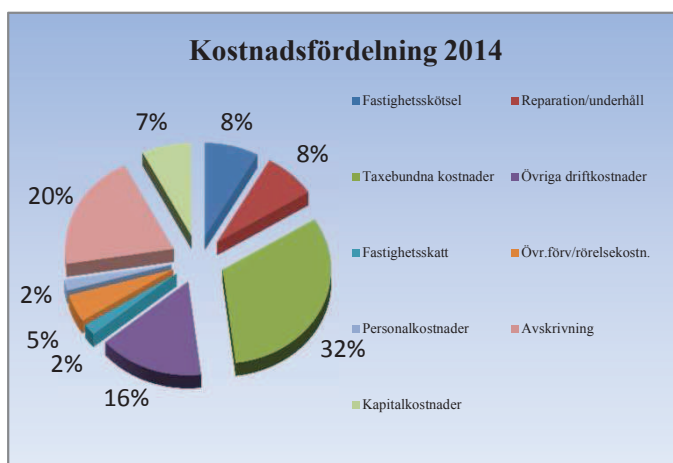
Föreningens nuvarande lån kommer att omförhandlas under år 2015.

Från 2016 och framåt kan årsavgifterna komma att höjas med 5% årligen tills nollresultat uppnås.



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	8 417
Hyresintäkter	3 612
Övriga intäkter	148
Kapitalintäkter	18
Summa	12 195

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	1 245
Reparation/underhåll	1 230
Taxebundna kostnader	4 956
Övriga driftkostnader	2 431
Fastighetsskatt	301
Övr.förv/rörelsekostn.	736
Personalkostnader	292
Avskrivning	3 102
Kapitalkostnader	1 155
Summa	15 449



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsen har framför allt arbetat med föreningens ekonomi. Inför förra årsredovisningen uttryckte föreningens externa revisorer relativt stor oro för vår ekonomi. Styrelsen har sett det som sin främsta uppgift att komma till rätta med detta. Arbetet har bedrivits på många plan, bl.a. genom en översyn av våra avtal, omstrukturering av lån och tillgångar för att minska räntekostnader, löpande uppföljning av leveranser och leverantörskontroller samt även genomgång av redovisningsmetoderna. Avgifterna höjdes under året för att öka föreningens intäkter.

Hantering av hushållssopor

Till följd av en markant höjning av sophämningsavgifterna valde vi att minska frekvensen av tömningar. Detta har medfört att kapaciteten legat allt för nära gränsen i vissa av kärlen varför möjliga åtgärder utretts. Styrelsen valde under året att utöka antalet kärl för att komma tillrätta med problemen. Vidare har föreningens grovsopsrum stängt och ersatts av schemalagda öppettider.

Styrelsen har fortsatt arbetet med ombyggnation av tvättstuga och nybyggnad av lägenheter. Detta har inneburit arbete med bygglov för den planerade ombyggnationen av tvättstugan.

Styrelsen har tagit fram en underhållsplan bl.a. för att kunna göra passande avsättningar till reparationsfonder m.m.

Styrelsen har vidare påbörjat processen att ev. friköpa marken huset står på (förutsatt att det visar sig vara ekonomiskt lämpligt).

Väsentliga händelser och underhållsarbeten under 2015

Den framtagna underhållsplanen kommer att börja tillämpas, och garantibesiktning av stammarna kommer att göras. Vidare avses arbetet med flytt av tvättstugan och efterkommande ombyggnad av ytan till bostadsrätter att påbörjas.

En översyn av föreningens nuvarande tekniska och administrativa förvaltning har påbörjats genom att uppsägningstiden för gällande avtal (T&T förvaltning AB) har kortats ner från två år till ett. Ett samarbete i syfte att stärka samarbetet med de två övriga föreningarna på Henriksdalsberget har inletts. Som ett första steg kan gemensam park och trädgårdsförvaltning bli aktuell. En strategisk resurs med lång erfarenhet av fastighetsförvaltning har knutits till styrelsens arbete med att utveckla föreningens förvaltningskompetens.

Syftet med översynen är att öka effektiviteten i förvaltningen och att utnyttja skalfördelarna i samarbete med de övriga föreningarna.

Medlemsinformation

Under året har 22 (f.å 19) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2014 var 254 (f.å 252). Under året har två tidigare hyresrätter upplåtits med bostadsrätt. Samtliga nya medlemmar önskas välkomna i föreningen.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Föreningen är liksom föregående år en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning, tkr	12 177	11 750	11 691	10 701	11 365
Resultat efter fin. poster, tkr	-3 253	-3 783	-4 437	-3 969	-2 659
Balansomslutning, tkr	212 996	220 256	225 066	221 746	213 191
Soliditet, %	81%	78%	77%	78%	78%
Kassalikviditet, %	205%	279%	241%	728%	490%
Snittränta, %	2,83%	3,33%	3,85%	3,52%	2,84%
Årsavgift, kr/kvm boyta	597	570	550	550	638
Lån, kr/kvm boyta	2 149	2 626	2 632	2 634	2 634
Ränta, kr/kvm boyta	68	87	101	93	87
Värme, kr/kvm	168	162	164	165	157
El, kr/kvm	25	22	24	29	29
Vatten, kr/kvm	58	59	60	66	60

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt följande

ansamlad förlust	-16 685 317
årets förlust	-3 253 364
	-19 938 681
disponeras så att	
till fond för yttre underhåll avsätts enligt stadgar	713 400
från fond för yttre underhåll ianspråktages	-856 874
i ny räkning överföres	-19 795 207
	-19 938 681

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter mm			
Årsavgifter och hyror	1	12 028 756	11 665 345
Övriga rörelseintäkter	2	148 130	84 184
Summa rörelseintäkter mm		12 176 886	11 749 529
Rörelsekostnader			
Fastighetsskötsel	3	-1 245 065	-1 144 188
Reparationer	4	-372 770	-713 333
Underhåll	5	-856 874	-623 919
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-4 955 632	-4 801 823
Övriga driftkostnader	7	-2 431 358	-2 753 838
Fastighetsskatt	8	-301 400	-302 468
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-736 413	-678 023
Personalkostnader	10	-292 000	-305 469
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	11, 12	-3 102 232	-2 773 477
Summa rörelsekostnader		-14 293 746	-14 096 538
Finansiella poster			
Ränteintäkter		18 446	61 794
Räntekostnader		-1 154 950	-1 497 667
Resultat efter finansiella poster		-3 253 364	-3 782 882
Årets resultat		-3 253 364	-3 782 882

BALANSRÄKNINGAR

Not

2014-12-31

2013-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	11	204 742 649	207 729 190
Maskiner, inventarier och installationer	12	2 112 035	2 227 726
Pågående arbete		28 624	0
		206 883 308	209 956 916

Summa anläggningstillgångar

206 883 308

209 956 916

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		71 090	143 326
Övriga kortfristiga fordringar		1 586	650 561
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	842 908	864 182
		915 584	1 658 069

Kassa och bank

14

5 196 823

8 641 457

Summa omsättningstillgångar

6 112 407

10 299 526

SUMMA TILLGÅNGAR

212 995 715

220 256 442

BALANSRÄKNINGAR

Not

2014-12-31

2013-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

15

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

178 060 705

176 129 462

Upplåtelseavgifter

13 640 678

10 655 697

Fond för yttre underhåll

1 716 555

1 627 074

Summa bundet eget kapital

193 417 938

188 412 233

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-16 685 317

-12 812 953

Årets resultat

-3 253 364

-3 782 882

Summa fritt eget kapital

-19 938 681

-16 595 835

Summa eget kapital

173 479 257

171 816 398

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

16

36 527 601

44 745 501

Summa långfristiga skulder

36 527 601

44 745 501

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

186 789

111 549

Leverantörsskulder

580 870

1 377 520

Skatteskulder

601 400

600 860

Övriga kortfristiga skulder

8 240

236 355

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

17

1 611 558

1 368 259

Summa kortfristiga skulder

2 988 857

3 694 543

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL

212 995 715

220 256 442

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

60 300 000

60 300 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

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

BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar tillämpas för första gången, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	1,0%	1,1%
Inventarier	2,5% - 10%	2,5% - 10%
Markanläggningar	10% - 20%	10% - 20%

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed i likhet med föregående år.

Avsättning till och ianspråktagande av reserv för framtida fastighetsunderhåll bokförs efter stämmobeslut därom.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning:

Årsavgifter, hyror och övriga rörelseintäkter.

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:

Omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter & hyror	2014	2013
	Årsavgifter bostäder	8 416 562	8 036 799
	Hysesintäkter bostäder	2 855 894	2 964 276
	Hysesintäkter lokaler	54 720	30 000
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	701 580	634 270
		12 028 756	11 665 345

Not 2	Övriga rörelseintäkter	2014	2013
	Övriga intäkter	180	360
	Övriga fasta intäkter	9 758	13 200
	Överlåtelse- & pantavgifter	48 264	45 240
	Fakturerade kostnader	2 280	3 240
	Försäkringsersättning	60 483	4 882
	Övriga intäkter	27 165	17 262
		148 130	84 184
Not 3	Fastighetsskötsel	2014	2013
	Fastighetsskötsel enligt avtal	267 298	202 791
	Städ	564 742	540 248
	Besiktningsskostnader	55 393	15 159
	Bevakningskostnader	34 777	26 396
	Marsköttsel	132 628	177 347
	Snöröjning/Halkbekämpning	154 588	128 863
	Förbrukningsmaterial	35 639	53 384
		1 245 065	1 144 188
Not 4	Reparationskostnader	2014	2013
	Reparation byggnader	150 802	453 291
	Reparation hiss	80 642	70 589
	Reparation tvättstuga	50 103	15 564
	Reparation lokaler	0	32 015
	Reparation installationer	72 967	130 944
	Reparation värmeinstallationer	13 017	10 930
	Reparation markanläggningar	5 239	0
		372 770	713 333
Not 5	Underhållskostnader	2014	2013
	Underhåll gemens. utrymme	539 689	524 597
	Underhåll installationer	306 935	99 322
	Underhåll av markytor	10 250	0
		856 874	623 919
Not 6	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2014	2013
	El	433 899	389 582
	Fjärrvärme	2 919 291	2 816 628
	Vatten	998 441	1 026 816
	Sophämtning	604 001	568 797
		4 955 632	4 801 823

Not 7 Övriga driftkostnader	2014	2013
Fastighetsförsäkringar	177 959	162 135
Självrisk/Skador	421 487	737 852
Tomträttsavgäld	1 444 000	1 444 000
Tv/Bredband	117 678	117 685
Bredband	270 234	292 166
	2 431 358	2 753 838

Not 8 Fastighetsskatt	2014	2013
Fastighetsskatt bostäder	243 400	244 468
Fastighetsskatt lokaler	58 000	58 000
	301 400	302 468

Not 9 Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2014	2013
Lokalhyra	2 517	3 987
Förbrukningsinventarier	8 901	495
Kursavgift	64 941	49 192
Telekommunikation	12 752	5 842
Datakommunikation	0	4 598
Indrivningskostnader	2 406	21 761
Konstaterade förluster	8 589	26 610
Revisionsarvode	85 936	26 268
Arvode ekonomisk förvaltning	284 191	245 723
Konsultarvoden	0	37 657
Medlemsavgift organisationer	3 421	11 402
Advokatkostnader	22 175	26 249
Övriga externa tjänster	0	20 332
Övriga omkostnader	240 584	197 907
	736 413	678 023

Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2014	2013
<i>Kleberg Revision AB</i>		
Revisionsuppdrag	85 936	26 268
	85 936	26 268

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter det ankommer på föreningens revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Not 10 Anställda och personalkostnader		2014	2013
Löner, ersättningar och sociala kostnader			
Arvoden till styrelsen		225 000	238 000
Övriga ersättningar		0	180
Arbetsgivaravgifter		67 000	67 289
		292 000	305 469
Medeltal anställda	Män	0	0
	Kvinnor	0	0
Not 11 Byggnader och mark		2014	2013
Ackumulerade anskaffningsvärden			
Ingående anskaffningsvärde		216 943 822	203 793 569
Årets anskaffningsvärde		0	13 150 253
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		216 943 822	216 943 822
Ackumulerade avskrivningar			
Ingående avskrivningar		-9 396 743	-6 868 533
Årets avskrivningar		-2 856 966	-2 528 210
Utgående ackumulerade avskrivningar		-12 253 709	-9 396 743
Markanläggningar			
Ingående anskaffningsvärde		691 660	691 660
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		691 660	691 660
Ack. avskrivningar markanläggningar			
Ingående avskrivningar		-509 549	-379 973
Årets avskrivningar		-129 575	-129 576
Utgående ackumulerade avskrivningar		-639 124	-509 549
Utgående planenligt restvärde		204 742 649	207 729 190
Taxeringsvärden byggnader		139 800 000	139 800 000
Taxeringsvärden mark		98 000 000	98 000 000
		237 800 000	237 800 000
Not 12 Maskiner, inventarier och installationer		2014	2013
Ackumulerade anskaffningsvärden			
Ingående anskaffningsvärde		2 616 636	2 616 636
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		2 616 636	2 616 636
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
Ingående avskrivningar enligt plan		-388 910	-273 219
Årets avskrivningar enligt plan		-115 691	-115 691
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-504 601	-388 910
Utgående planenligt restvärde		2 112 035	2 227 726

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014	2013
Tv/Bredband	29 347	29 419
Försäkring	128 479	152 094
Ekonomisk förvaltning	87 750	90 166
Teknisk förvaltning	47 702	46 540
Fastighetsskötsel	52 934	50 605
Tomträttsavgäld	361 000	361 000
Städ	43 149	42 099
El	38 376	43 927
Underhåll hissar	43 408	42 110
Ränteintäkter	0	1 498
Övrigt	10 763	4 724
	842 908	864 182
Not 14 Likvida medel	2014	2013
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-3 253 364	-3 782 882
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	3 102 232	2 773 477
förändringar av rörelsekapital	-151 132	-1 009 405
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	742 485	-765 611
Förändring av kortfristiga skulder	-705 686	-2 936 257
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-114 333	-4 711 274
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-28 625	-3 358 405
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-28 625	-3 358 405
Finansieringsverksamheten		
Amorteringar	-8 217 900	-142 397
Insatser & upplåtelser	4 916 224	2 051 635
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 301 676	1 909 238
Årets kassaflöde	-3 444 634	-6 160 441
Likvida medel vid årets början	8 641 457	14 801 898
Likvida medel vid årets slut	5 196 823	8 641 457

Not 15 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets för- ändringar	Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	176 129 462	1 931 243	178 060 705
Upplåtelseavgifter	10 655 697	2 984 981	13 640 678
Fond för yttre underhåll	1 627 074	89 481 *	1 716 555
Balanserat resultat	-12 812 953	-3 872 364	-16 685 317
Resultat föregående år	-3 782 882	3 782 882	0
Årets resultat	0	-3 253 364	-3 253 364
* Avsättning enligt stämmobeslut		713 400	
Ianspråktagande enligt stämmobeslut		-623 919	
		89 481	

Not 16 Skulder till kreditinstitut

			2014	2013
Bank	%-sats	Villkorsändring		
SBAB	1,56%	3 månaders	17 468 892	17 500 000
SBAB	1,56%	3 månaders	13 331 355	17 402 849
SBAB	1,98%	3 månaders	5 914 143	9 954 201
Nästa års amortering			-186 789	-111 549
			36 527 601	44 745 501

Årets amortering uppgår till 8 142 tkr.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014	2013
Förskottsbetalda avgifter och hyror	1 007 269	785 989
Styrelsearvode	62 800	71 200
Arbetsgivaravgifter/löneskatt	31 104	30 000
Revisionsarvode	27 000	30 000
Fjärrvärme	447 255	422 088
Städning	28 925	28 982
Fastighetsskötsel	7 205	0
	1 611 558	1 368 259

Stockholm den 26/4 2015

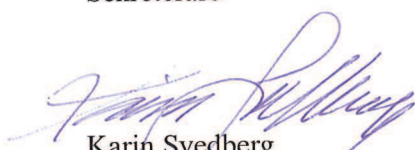

Karl von Bothmer
Ordförande

Ivan Labbè Reyna
Vice ordförande


i egenskap av
suppleant i
Ivan Labbè's ställe

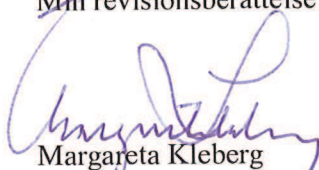

Gisela Uhlander Paloma
Sekreterare

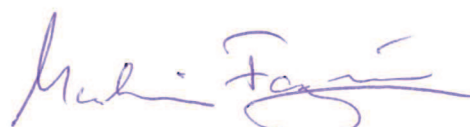

Gunnar Öhman
Kassör


Karin Svedberg
Ledamot


Åke Löf
Ledamot

Vår
Min revisionsberättelse har lämnats den 27/4 2015


Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor


Martin Fagius
Internrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Henriksdalshöjden

769606-9660

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Henriksdalshöjden för år 2014.

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.

Revisorernas 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 föreningens finansiella ställning per den 31 december 2014 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 år 2014.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

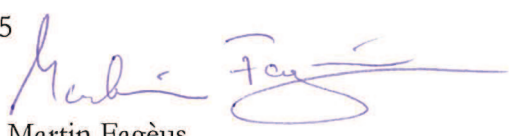
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

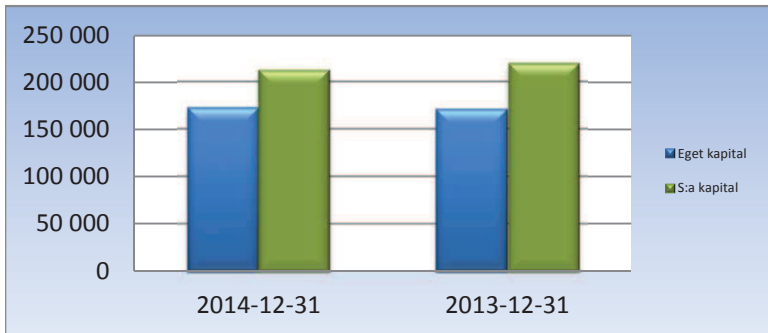
Stockholm den 27 april 2015


Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor


Martin Fagèus
Intern revisor

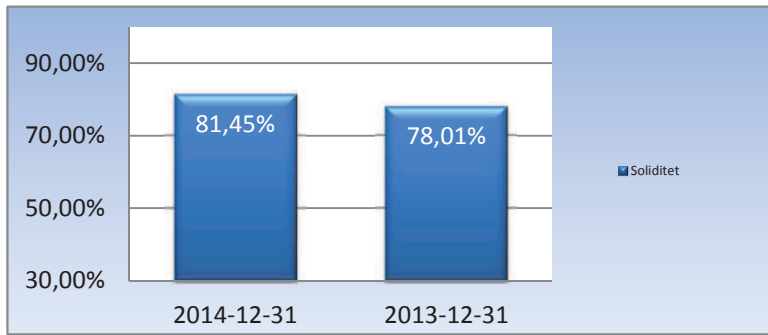
Årsredovisningen i bilder

Soliditet

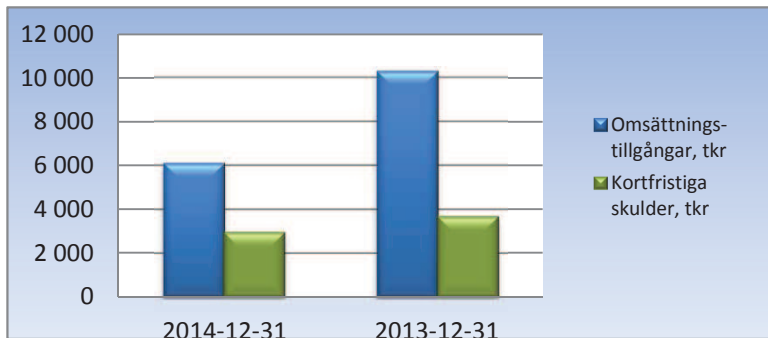


Kommentar

God soliditet i ett bostadsbolag anses vara 40%.

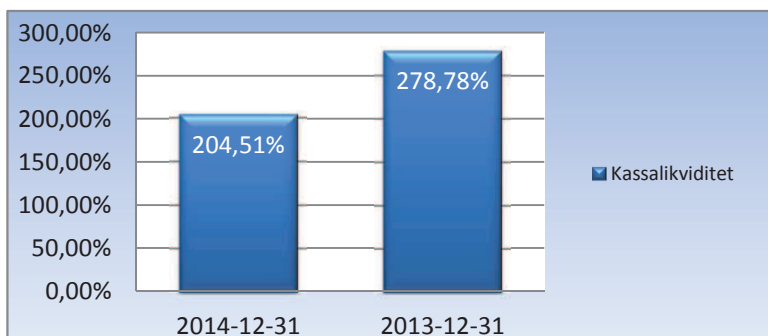


Kassalikviditet



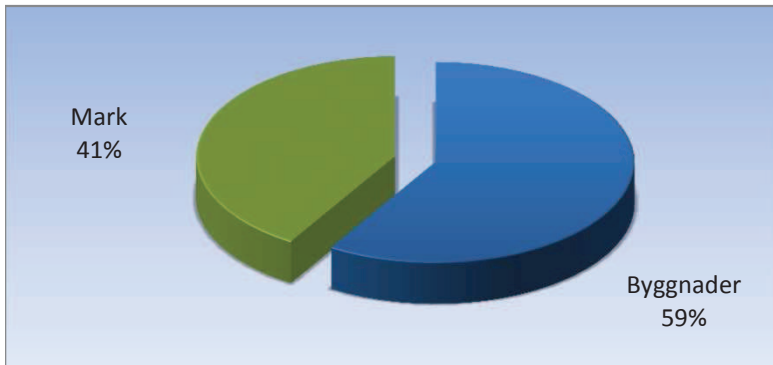
Kommentar

God kassalikviditet är > 115%.



Årsredovisningen i bilder

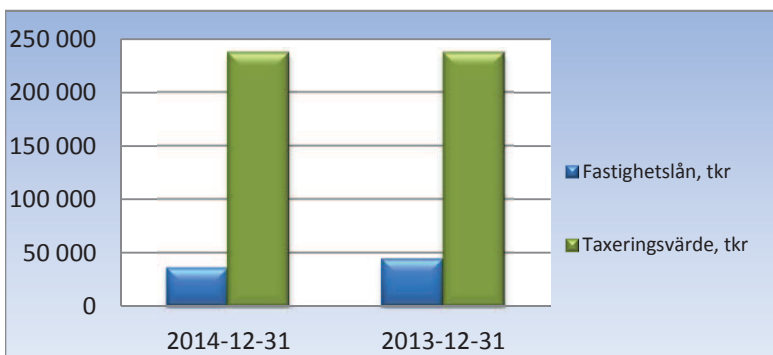
Taxeringsvärde



Kommentar

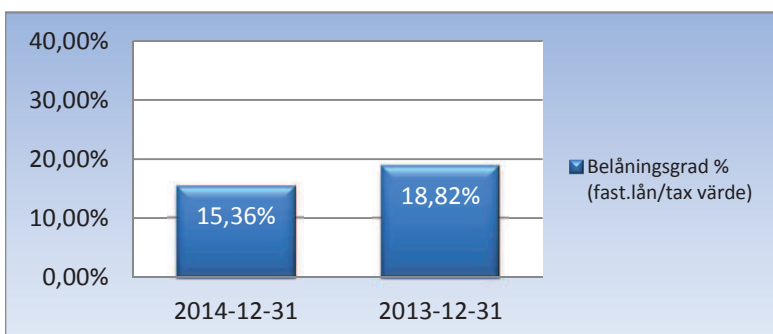
Förhållande mellan taxering för mark och byggnader

Belåningsgrad

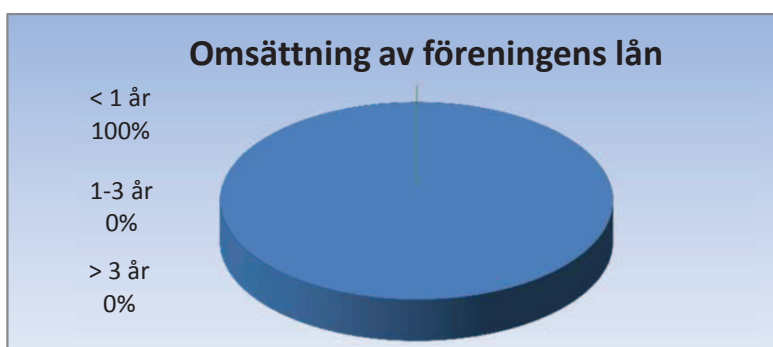


Kommentar

Bästa räntevillkor erhålles upp till 75% av taxeringsvärdet.



Låneportfölj

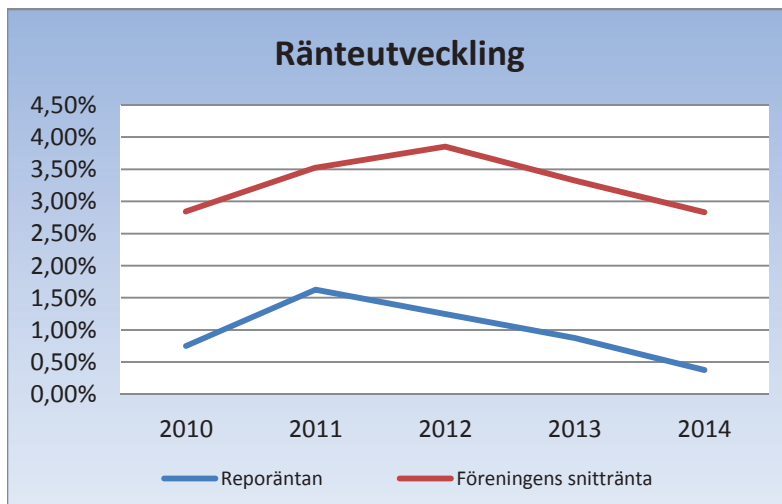


Kommentar

Lånens omsättningstid från 2014-12-31.

Årsredovisningen i bilder

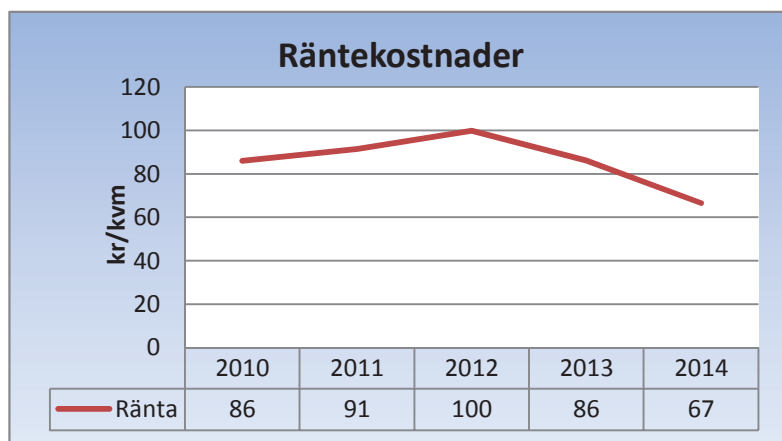
Ränteutveckling



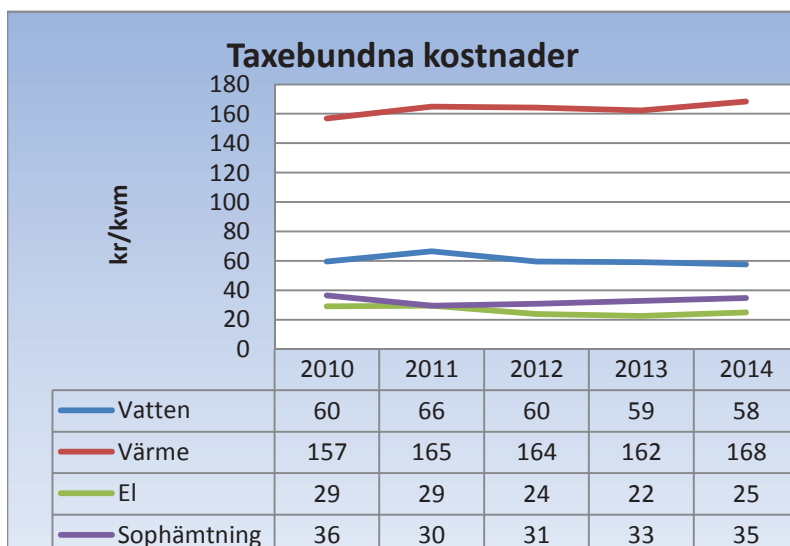
Kommentar

Både föreningens ränta och reporäntan är beräknad på ett genomsnitt över året.

Kostnadsutveckling



Kommentar

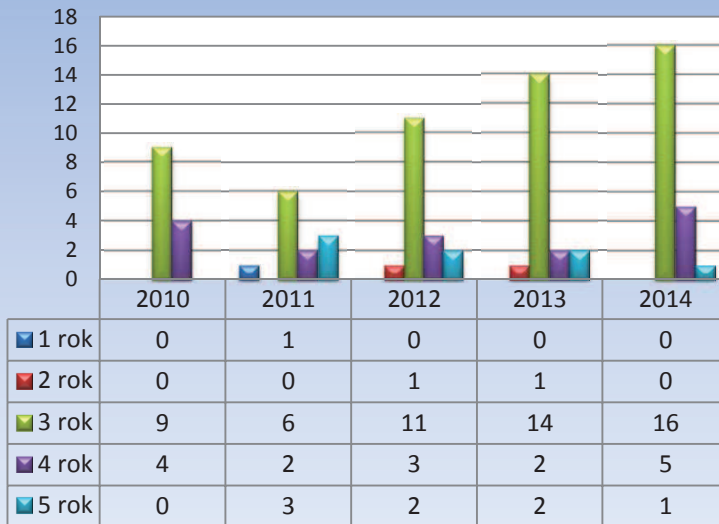


Kommentar

Årsredovisningen i bilder

Överlåtelse

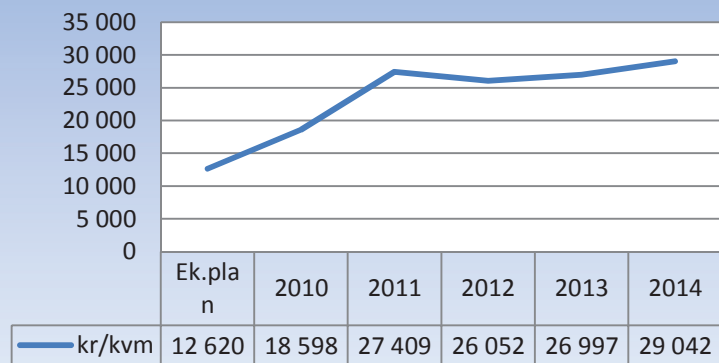
Antal överlåtelse per år och lägenhetstyp



Kommentar

I diagrammet är endast överlåtelse till utomstående medtaget.

Prisutveckling per kvm vid överlåtelse



Kommentar

Ek.plan avser ursprungliga insatser.

Ordlista

*För att bättre förstå årsredovisningens fackuttryck, lämnas här nedan
förklaringar till de vanligaste förekommande uttrycken.*

Anläggningstillgångar, tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

Avskrivningar, är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på tillgångar som har livslängd på mer än tre år. Avskrivningen görs för att fördela kostnaderna över hela tillgångens livslängd.

Balansräkningen, visar föreningens tillgångar och skulder per bokslutsdagen. Tillgångar och skulder skall balansera - dvs. tillgångarna och skulderna skall uppgå till lika stora belopp.

Förvaltningsberättelse, är en av delarna i föreningens årsredovisning. Förvaltningsberättelsen beskriver styrelsens sammansättning, vad som hänt under året och styrelsens förslag till resultatdisposition.

Kortfristiga skulder, är skulder som skall regleras (betalas) inom ett år.

Likviditet, man ställer föreningens snabba tillgångar dvs. omsättningstillgångarna mot de snabba skulderna dvs. kortfristiga skulderna. (Ponera att samtliga fordringsägare kommer samtidigt och yrkar full betalning, så skall föreningen kunna betala omgående, utan att behöva låna pengar). Likviditeten bör därför ligga på minst ca 115 %.

Långfristiga skulder, är skulder vars löptid överstiger ett år.

Nyckeltal, jämförande tal för att kunna analysera ekonomiska- eller tekniska uppgifter, huruvida föreningen ligger över eller under likvärdiga föreningar. Nyckeltal för fastighetsförvaltning skall dock mest ses för att jämföra den egna föreningen årsvis.

Omsättningstillgångar, är tillgångar som snabbt kan omsättas i likvida medel. Här under ligger bl. a. föreningens likvidkonton. Omsättningstillgångarna tillsammans med anläggningstillgångarna utgör föreningens samtliga tillgångar.

Resultaträkningen, redovisar föreningens intäkter och kostnader under året. Längst ned på resultaträkningen framgår årets resultat. Resultatet redovisas i flera steg. Alla dessa delresultat bör vägas samman när man bedömer årets resultat.

Revisionberättelsen, är den rapport föreningens valda revisor skriver efter ha granskat föreningens ekonomiska handlingar och bokslut avseende verksamhetsåret. Revisionsberättelsen bifogas alltid i årsredovisningen.

Soliditet, är föreningens egna kapital ställt i relation till totalt kapital.

Ställda pantar, avser de pantbrev som uttagits och lämnat som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lånen amorteras kan pantbrev återlämnas eller kan föreningen utaga s.k. överhypotek.

Upplupna intäker, är intäkter som tillhör verksamhetsåret men som ännu ej kommit föreningen tillhanda.

Upplupna kostnader, är kostnader som tillhör verksamhetsåret men som ännu ej fakturerats föreningen.

Överhypotek, säkerhet i befintligt pantbrev som ligger mellan lånets kapitalskuld och pantbrevets värde.

Fullmakt för ombud

På föreningensstämmen har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätten gemensamt, har de dock endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make, sambo annan närstående eller annan medlem får vara ombud. Med närstående avses - förutom make eller sambo - föräldrar, syskon och barn.

Ombud får endast företräda en medlem. Fullmakten skall vara skriftlig och daterad samt gäller högst ett år efter utfärdandet.



Ort / Datum : _____

Lägenhet : _____
(mitt lägenhetsnummer)

Fullmakt för : _____
(namn)

Att företräda : _____
(mitt namn)

Namnteckning : _____
(min namnteckning)

BRF HENRIKSDALSHÖJDEN
Org. nr. 769606-9660