Å R S R E D O V I S N I N G

för

BRF HENRIKSDALSHÖJDEN

Org. nr. 769606-9660

ÅR 2015

STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2015-01-01 - 2015-12-31.

Innehåll

- förvaltningsberättelse
- resultaträkningar
- balansräkningar
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser
- tilläggsupplysningar
- underskrifter

Brf Henriksdalshöjden
769606-9660

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.

Brf Henriksdalshöjden omfattar 200 lägenheter, varav 34 upplåts med hyresrätt. En tidigare hyresrättslägenhet har 2015 upplåtits med bostadsrätt. Antalet lägenheter som upplåts med bostadsrätt uppgår är 166. Föreningen registrerades 2001-04-11. Den nuvarande ekonomiska planen registrerades 2009-06-08 och samma år köpte föreningen fastigheten av Stockholmshem.

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

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma 12 maj 2015

Ordinarie:		***Suppleanter:***
Karl von Bothmer	Ordförande	Cecilia Purits
Gunnar Öhman	Vice ordförande	Glenn Lötberg
Ivan Reyna Labbè	Kassör	
Karin Svedberg	Ledamot	
Åke Löf	Ledamot	
Gisela Ulander	Ledamot	
Gustav Grangert	Ledamot	

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 12 maj 2015

Ordinarie:		***Suppleanter:***
Karl von Bothmer (t o m. september -15)	Ordförande	Linda Lovén
		Ivan Reyna Labbé
Cecilia Purits (fr o m. oktober -15)	Ordförande	
Glen Lötberg	Sekreterare	
Gunnar Öhman	Kassör	
Åke Löf	Ledamot	
Olli Pärssinen	Ledamot	
Mattias Qvarsell	Ledamot	

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

Brf Henriksdalshöjden
769606-9660

Revisorer

Ordinarie:

Margareta Kleberg	
Kleberg Revision AB	Auktoriserad revisor

Suppleant

Sören Vik	
Kleberg Revision AB	Auktoriserad revisor

Valberedning

Karin Svedberg	Sammankallande
Martin Fagéus	
Henrik De Hauke	t o m. 15 dec. 2015
Theresa Bringer	t o m. 31 okt. 2015

Ordinarie föreningsstämman hölls den 12 maj 2015 och extra stämma den 23 juni 2015.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 15 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Sicklaön 78:1, Nacka kommun

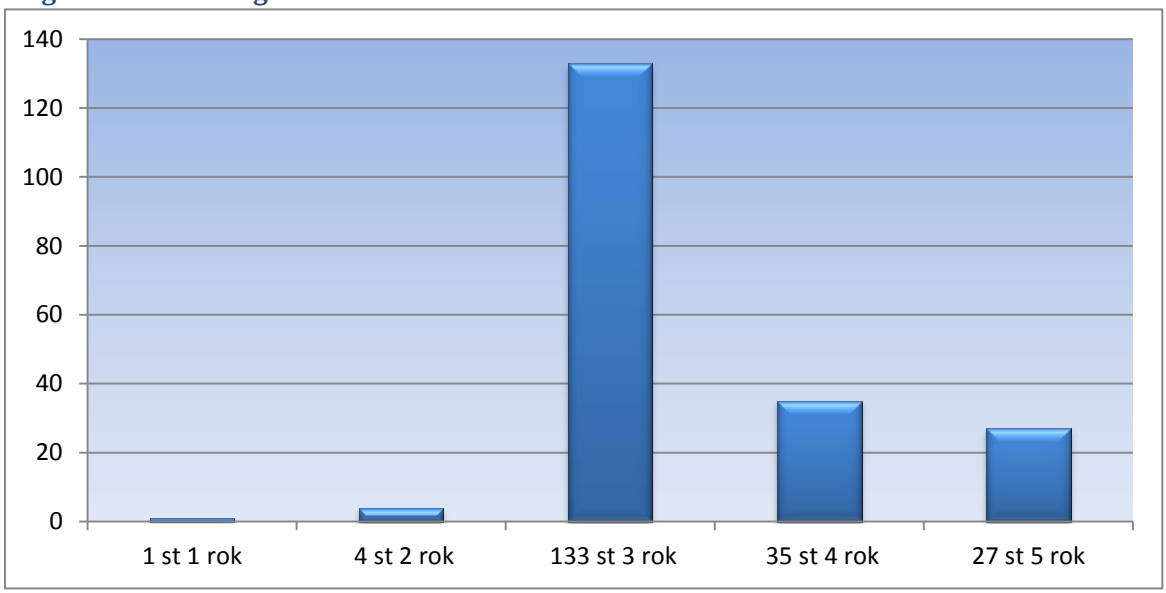
Nybyggnadsår och värdeår är 1971.

	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.

Föreningen förvärvade den 19 oktober 2009 tomträtten till fastigheten Sicklaön 78:1 i Nacka kommun. Förenings byggnad uppfördes år 1971 och består av ett flerbostadshus i 5-7 våningar med totalt 200 lägenheter, varav 166 är upplåtna med bostadsrätt och 34 är upplåtna med hyresrätt. Föreningen har 94 garageplatser, och 5 MC-platser.

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

Brf Henriksdalshöjden
769606-9660

Föreningens ekonomi

Kommentarer till resultatet 2015

Resultatet för 2015 är -2 369 tkr vilket innebär en förbättring med 884 tkr jämfört med 2014, (2014 -3 253 tkr)

Intäkterna för 2015 är + 12 944 tkr (2014 + 12 177 tkr). De ökade intäkterna består främst av höjning av årsavgifter + 600 tkr samt höjning av garageavgifter, vilket ger en delårseffekt om + 108 tkr.

Rörelsekostnaderna exklusive avskrivningar för 2015 är - 11 950 744 kr (2014 - 11 191 514 kr).

Kostnadsposter att kommentera är:

Besiktning och underhåll av ventilationsanläggningen -713 tkr. Utbyte av tilluftsventiler i samtliga lägenheter samt justering av fläktar och frånluftsventiler. Detta för att få kommunens godkännande vid obligatorisk OVK-besiktning.

- Rörelsedetektorer har installerats på vindarna samt i trapphusen där vi även bytt ut samtliga armaturer samt installerat LED-lampor -712 tkr.
- Två nya tvättmaskiner har inköpts till tvättstugan -102 tkr.
- Utrustning för vattensparande åtgärder, kök och dusch, -84 tkr.
- Upprättande och dokumentation av fastighetens underhållsbehov på kort och lång sikt (Underhållsplan) -81 tkr

Avskrivningar för 2015 är – 2 986 tkr (2014 - 3102 tkr)

Finansiella kostnader för 2015 är -378 tkr (2014 - 1 155 tkr) Den lägre kostnaden om + 777 tkr härrör från dels en helårseffekt av övergång till rörliga lån, dels omförhandling av lånevillkor (byte av bank till SEB) samt en amortering om ca 3 000 tkr.

Ekonomin innevarande år och framåt

Föreningen redovisar i resultaträkningen 2015 för första gången ett positivt kassaflöde, + 768 tkr. För år 2016 budgeteras ett kassaflöde om + 2 273 tkr och ett resultat om -831 tkr.

För att säkerställa att budgeterat resultat uppnås arbetar styrelsen med en översyn av avtalen med våra entreprenörer:

Från årsskiftet har vi en ny städentreprenör: Tarjas Städ AB (samma som grannföreningarna Brf Svindersvik och Brf Utsikten).

För trädgårdsskötsel/snöröjning pågår förhandlingar med nya entreprenörer.

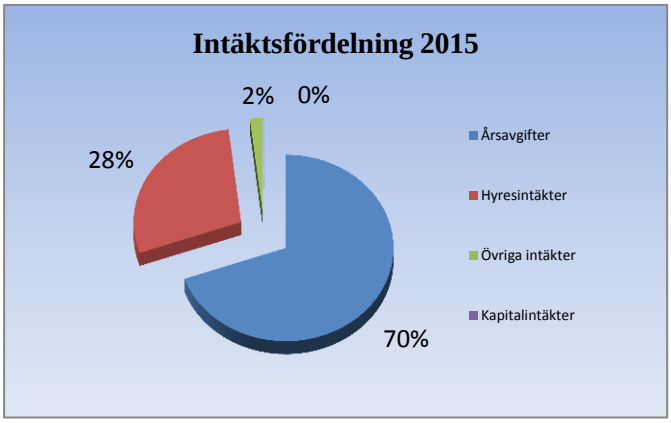
Under 2016 kommer överskott i kassaflödet samt intäkter från försäljning av omvandlade hyresrätter (i genomsnitt en per år) att medge amorteringar på låneskulden alternativt finansiera investeringar, t.ex nya hiss

Brf Henriksdalshöjden
769606-9660

Under 2016 kommer omvandlingen av befintlig tvättstuga och biytor till 9 st. nya lägenheter att påbörjas. (efter godkännande av extra stämma den 22 mars 2016 där protokoller ännu ej är justerat).

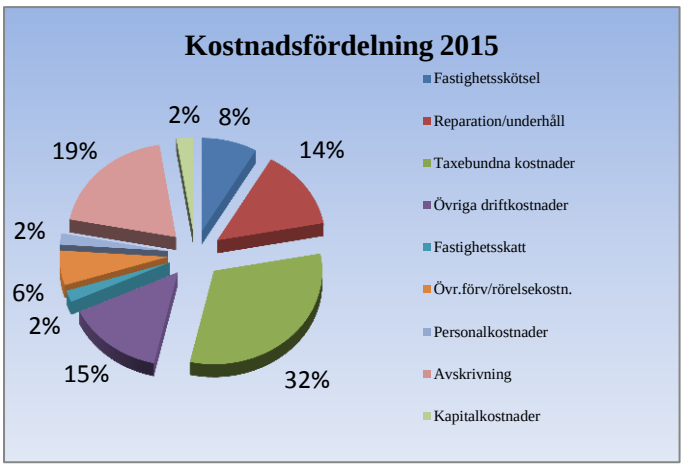
Från 2017 och framåt kommer föreningens intäkter för årsavgifter årligen att tillföras 200 – 250 tkr. från de nya lägenheterna. Nettovinsten för lägenhetsförsäljningen bedöms till 2 000 tkr. – 9 000 tkr. vilken kommer att medge amorteringar på låneskulden alternativt finansiera investeringar.

Från år 2018 bedömer styrelsen att föreningens ekonomi är stabil och att med nu kända fakta kan ett nollresultat kan uppnås.



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	9 014
Hyresintäkter	3 690
Övriga intäkter	240
Kapitalintäkter	2
Summa	**12 946**

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	1 266
Reparation/underhåll	2 108
Taxebundna kostnader	4 828
Övriga driftkostnader	2 224
Fastighetsskatt	307
Övr.förv/rörelsekostn.	918
Personalkostnader	300
Avskrivning	2 986
Kapitalkostnader	378
Summa	**15 315**



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har bredband dragits in i samtliga lägenheter och föreningen har slutit ett gruppanslutningsavtal med Bredbandsbolaget. Avtalet löper på 5 år

OVK besiktning har genomförts i samtliga lägenheter och eventuella anmärkningar har åtgärdats. Föreningen har därefter fått ett godkänt OVK-protokoll.

Sopkärlen på gatan har under året försetts med lås och tidigare problem med överfulla behållare är nu i det närmaste eliminerat.

En underhållsplan har upprättats under året vilken nu ligger till grund för det långsiktiga arbetet med upprustning och förbättring av vår fastighet

Rörelsedetektorer har installerats på vindarna samt i trapphusen där vi även bytt ut samtliga armaturer samt installerat LED-lampor.

Avtal för samtliga garageplatser har uppdaterats och förnyats.

Föreningen har slutit nytt avtal för trappstädning. Fr o m 160101 sköts denna av Tarjas Städ AB.

Under hösten 2015 inleddes arbetet med att förse samtliga tappställen i fastigheten med vattenbesparande munstycken. Arbetet genomförs av styrelsen och kommer att pågå hela 2016.

Under hösten har planteringen kring lekplatsen vid port 51 rensats, en stor poppel har tagits ner. Samtidigt avlägsnades två träd vilka växte nära fasaden, dels på utsidan av fastigheten vid port 37 samt på insidan vid port 39.

Föreningen har fått bygglov för ombyggnad av befintlig tvättstuga till smålägenheter. Arbetet med att förbereda detta har pågått under hela året. I samband med ombyggnad skall även ett antal mindre tvättstugor tillskapas. Slutligt beslut i frågan kommer att fattas under våren 2016. Protokollet från extrastämman är ännu ej justerat.

Under året har två informationsmöten för medlemmar hållits; 30/3 samt 20/10.

Vårstädning med sedvanlig korvgrillning arrangerades den 9/5.

Under året har styrelsen deltagit i fyra möten tillsammans med övriga brf-föreningar på Henriksdalsberget för att diskutera gemensamma frågor. Samarbetet med Brf Utsikten och Brf Svindersvik är viktigt och fungerar mycket bra.

Brf Henriksdalshöjden
769606-9660

Medlemsinformation

Under året har 19 (f.å 22) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2015 var 256 (f.å 254). Under året har en 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	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, tkr	12 704	12 029	11 665	10 978	10 643
Resultat efter fin. poster, tkr	-2 369	-3 253	-3 783	-4 437	-3 969
Balansomslutning, tkr	211 804	212 996	220 256	225 066	221 746
Soliditet, %	82%	81%	78%	77%	78%
Kassalikviditet, %	217%	205%	279%	237%	731%
Snittränta, %	1,07%	2,83%	3,33%	3,86%	3,52%
Årsavgift, kr/kvm boyta	528	493	470	454	428
Lån, kr/kvm boyta	1 968	2 149	2 626	2 632	2 634
Ränta, kr/kvm boyta	22	68	88	102	93
Värme, kr/kvm	170	168	162	164	165
El, kr/kvm	19	25	22	24	29
Vatten, kr/kvm	64	58	59	60	66

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt följande

ansamlad förlust	-19 795 207
årets förlust	-2 369 207
	-22 164 414
disponeras så att	
till fond för yttre underhåll avsätts enligt stadgar	6 129 513
från fond för yttre underhåll ianspråktages	-1 634 110
i ny räkning överföres	-26 659 817
	-22 164 414

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

Brf Henriksdalshöjden
769606-9660

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter mm			
Nettoomsättning	1	12 703 628	12 028 756
Övriga rörelseintäkter	2	240 383	148 130
Summa rörelseintäkter mm		**12 944 011**	**12 176 886**
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-10 733 100	-10 163 101
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	4	-918 139	-736 413
Personalkostnader	5	-299 505	-292 000
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	6, 7	-2 986 340	-3 102 232
Summa rörelsekostnader		**-14 937 084**	**-14 293 746**
Finansiella poster			
Ränteintäkter		1 514	18 446
Räntekostnader		-377 649	-1 154 950
Resultat efter finansiella poster		**-2 369 207**	**-3 253 364**
Årets resultat		**-2 369 207**	**-3 253 364**

Brf Henriksdalshöjden
769606-9660

B A L A N S R Ä K N I N G A R	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	201 876 928	204 742 649
Maskiner, inventarier och installationer	7	2 040 693	2 112 035
Pågående arbete		149 795	28 624
		204 067 416	**206 854 684**
Summa anläggningstillgångar		**204 067 416**	**206 854 684**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och avgiftsfordringar		71 139	71 090
Övriga kortfristiga fordringar		1 622	1 586
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	827 683	842 908
		900 444	**915 584**
Kassa och bank	9	6 836 255	5 196 823
Summa omsättningstillgångar		**7 736 699**	**6 112 407**
SUMMA TILLGÅNGAR		**211 804 114**	**212 967 091**

Brf Henriksdalshöjden
769606-9660

B A L A N S R Ä K N I N G A R	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		179 109 483	178 060 705
Upplåtelseavgifter		16 101 301	13 640 678
Fond för yttre underhåll		1 573 081	1 716 555
Summa bundet eget kapital		**196 783 865**	**193 417 938**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-19 795 207	-16 685 317
Årets resultat		-2 369 207	-3 253 364
Summa fritt eget kapital		**-22 164 414**	**-19 938 681**
Summa eget kapital		**174 619 451**	**173 479 257**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	33 613 504	36 527 601
Summa långfristiga skulder		**33 613 504**	**36 527 601**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		0	186 789
Leverantörsskulder		1 382 013	580 870
Skatteskulder		608 000	601 400
Övriga kortfristiga skulder		4 767	8 240
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 576 379	1 611 558
Summa kortfristiga skulder		**3 571 159**	**2 988 857**
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		**211 804 114**	**212 995 715**

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.

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Avskrivningar	**2015**	**2014**
Byggnader	1,0%	1,0%
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 f g år.

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

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning:
Årsavgifter och hyror

Soliditet:
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:
Omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	**Nettoomsättning**	**2015**	**2014**
	Årsavgifter bostäder	9 014 125	8 416 562
	Hyresintäkter bostäder	2 809 050	2 855 894
	Hyresintäkter lokaler	81 820	54 720
	Hyresintäkter garage, p-platser mm	798 633	701 580
		12 703 628	**12 028 756**

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2015	2014
Övriga intäkter	0	180
Övriga fasta intäkter	9 228	9 758
Överlåtelse- & pantavgifter	80 178	48 264
Fakturerade kostnader	2 100	2 280
Försäkringsersättning	102 827	60 483
Övriga intäkter	46 050	27 165
	240 383	**148 130**

Not 3 Driftkostnader

Fastighetsskötsel	2015	2014
Fastighetsskötsel enligt avtal	324 260	267 298
Städ	576 103	564 742
Besiktningskostnader	13 723	55 393
Bevakningskostnader	31 482	34 777
Markskötsel	148 090	132 628
Snöröjning/Halkbekämpning	116 812	154 588
Förbrukningsmaterial	55 686	35 639
	1 266 156	**1 245 065**

Reparationskostnader	2015	2014
Reparation byggnader	238 262	150 802
Reparation hiss	60 782	80 642
Reparation tvättstuga	34 538	50 103
Reparation lokaler	8 266	0
Reparation installationer	64 900	72 967
Reparation värmeinstallationer	8 456	13 017
Reparation markanläggningar	58 310	5 239
	473 514	**372 770**

Underhållskostnader	2015	2014
Underhåll gemens. utrymme	72 659	539 689
Underhåll installationer	1 480 363	306 935
Underhåll av markytor	0	10 250
Övrigt underhåll	81 088	0
	1 634 110	**856 874**

Taxebundna kostnader och uppvärmning	2015	2014
El	337 044	433 899
Fjärrvärme	2 954 101	2 919 291
Vatten	1 109 042	998 441
Sophämtning	428 306	604 001
	4 828 493	**4 955 632**

Övriga driftkostnader	2015	2014
Fastighetsförsäkringar	156 341	177 959
Självrisk/Skador	251 923	421 487
Tomträttsavgäld	1 444 000	1 444 000
Tv/Bredband	117 422	117 678
Bredband	254 542	270 234
	2 224 228	**2 431 358**

Fastighetsskatt	2015	2014
Fastighetsskatt bostäder	248 600	243 400
Fastighetsskatt lokaler	58 000	58 000
	306 600	**301 400**

Totalt Driftkostnader	**10 733 101**	**10 163 101**

Not 4 Övriga förvaltning- och rörelsekostnader

	2015	2014
Lokalhyra	1 958	2 517
Förbrukningsinventarier	190 091	8 901
Pantsättning & överlåtelse	73 242	64 941
Telekommunikation	8 030	12 752
Indrivningskostnader	0	2 406
Konstaterade förluster	19 851	8 589
Revisionsarvode	32 238	85 936
Arvode ekonomisk förvaltning	309 859	284 191
Medlemsavgift organisationer	16 340	3 421
Advokatkostnader	0	22 175
Övriga externa tjänster	2 458	0
Övriga omkostnader	264 072	240 584
	918 139	**736 413**

Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2015	2014
Kleberg Revision AB		
Revisionsuppdrag	32 238	85 936
	32 238	**85 936**

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 5	Anställda och personalkostnader	2015	2014
	Löner, ersättningar och sociala kostnader		
	Arvoden till styrelsen	225 000	225 000
	Arbetsgivaravgifter	70 695	67 000
	Övriga personalkostnader	3 810	0
		299 505	**292 000**

Not 6	Byggnader och mark	2015	2014
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	216 943 822	216 943 822
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**216 943 822**	**216 943 822**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-12 253 709	-9 396 743
	Årets avskrivningar	-2 856 966	-2 856 966
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-15 110 675**	**-12 253 709**
	Markanläggningar		
	Ingående anskaffningsvärde	691 660	691 660
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**691 660**	**691 660**
	Ack. avskrivningar markanläggningar		
	Ingående avskrivningar	-639 124	-509 549
	Årets avskrivningar	-8 755	-129 575
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-647 879**	**-639 124**
	Utgående planenligt restvärde	**201 876 928**	**204 742 649**
	Taxeringsvärden byggnader	139 800 000	139 800 000
	Taxeringsvärden mark	98 000 000	98 000 000
		237 800 000	**237 800 000**

Not 7	Maskiner, inventarier och installationer	2015	2014
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	2 616 636	2 616 636
	Årets anskaffningsvärde	49 277	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**2 665 913**	**2 616 636**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar enligt plan	-504 601	-388 910
	Årets avskrivningar enligt plan	-120 619	-115 691
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-625 220**	**-504 601**
	Utgående planenligt restvärde	**2 040 693**	**2 112 035**

Not 8	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**	**2015**	**2014**
	Tv/Bredband	34 090	29 347
	Försäkring	139 313	128 479
	Ekonomisk förvaltning	50 355	87 750
	Teknisk förvaltning	63 889	47 702
	Fastighetsskötsel	54 264	52 934
	Tomträttsavgäld	361 000	361 000
	Städ	44 230	43 149
	El	37 102	38 376
	Underhåll hissar	43 442	43 408
	Övrigt	0	10 763
		827 683	**842 908**

Not 9	**Likvida medel**	**2015**	**2014**
	Den löpande verksamheten		
	Resultat efter finansiella poster	-2 369 207	-3 253 364
	Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	2 986 340	3 102 232
	förändringar av rörelsekapital	**617 133**	**-151 132**
	Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
	Förändring av kortfristiga fordringar	15 140	742 485
	Förändring av kortfristiga skulder	769 091	-705 686
	Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 401 364**	**-114 333**
	Investeringsverksamheten		
	Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-170 447	-28 625
	Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-170 447**	**-28 625**
	Finansieringsverksamheten		
	Amorteringar	-3 100 886	-8 217 900
	Insatser & upplåtelser	3 509 401	4 916 224
	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**408 515**	**-3 301 676**
	Årets kassaflöde	**1 639 432**	**-3 444 634**
	Likvida medel vid årets början	5 196 823	8 641 457
	Likvida medel vid årets slut	**6 836 255**	**5 196 823**

Not 10 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets för-ändringar		Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	178 060 705	1 048 778		179 109 483
Upplåtelseavgifter	13 640 678	2 460 623		16 101 301
Fond för yttre underhåll	1 716 555	-143 474	*	1 573 081
Balanserat resultat	-16 685 317	-3 109 890		-19 795 207
Resultat föregående år	-3 253 364	3 253 364		0
Årets resultat	0	-2 369 207		-2 369 207

* Avsättning enligt stämmobeslut	713 400
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-856 874
	-143 474

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Bank	%-sats	Villkorsändring	2015	2014
SEB	0,77%	3 månader	17 436 525	17 468 892
SEB	0,79%	3 månader	13 293 425	13 331 355
SEB	0,84%	3 månader	2 883 554	5 914 143
Nästa års amortering			0	-186 789
			33 613 504	**36 527 601**

Årets amortering uppgår till 3 101 tkr.

Brf Henriksdalshöjden
769606-9660

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015	2014
Förskottsbetalda avgifter och hyror	1 033 221	1 007 269
Räntekostnader	11 711	0
Styrelsearvode	62 800	62 800
Arbetsgivaravgifter/löneskatt	31 104	31 104
Revisionsarvode	27 000	27 000
Fjärrvärme	380 924	447 255
Städning	29 619	28 925
Fastighetsskötsel	0	7 205
	1 576 379	**1 611 558**

Stockholm den 2016

Cecilia Purits	Glen Lötberg	Gunnar Öhman
Ordförande	Sekreterare	Kassör
Åke Löf	Olli Pärssinen	Mattias Qvarsell
Ledamot	Ledamot	Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2016

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor