

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Höken 3**  
716418-6459

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

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
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

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Höken 3, 716418-6459 får härmed avge årsredovisning för 2014.

### 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.

#### **Lägenhetsbyten**

Under året har 11 bostäder bytt ägare.

#### **Styrelsens sammansättning**

Ordförande Britt-Marie Åhman  
Ledamot Katarina Axelsson  
Ledamot Per-Olof Davidsson  
Ledamot Kjell Hammar  
Ledamot Lars-Erik Mattsson  
Ersättare Agneta Hildeberg  
Ersättare Anna Wisell  
Ersättare Johan Immelgård t.o.m. 30 nov

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

#### **Personal**

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

#### **Ekonomisk översikt**

Hänvisar styrelsen till den ekonomiska redovisningen på följande sidor.

#### **Under 2014 har föreningen utfört följande reparations- och underhållsarbeten.**

Utbyte av torkrumsanläggning i grovtvättstugan  
Monterat en elpanna för att kunna avsluta köp av fjärrvärme från Norrtälje energi.  
Målning och lagning av väggar i höghusen.

#### **Inför 2015 finns följande objekt upptagna i underhållsplanen.**

Utbyte av fönster i föreningen  
Fastighetsnära källstortering  
Renovering av ytterväggar på garagen

Föreningen har sedan 2011 en hemsida där medlemmar, mäklare och allmänhet kan få information 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.

På stämman i november antogs omarbetade stadgar för föreningen. Dessa har delats ut till samtliga medlemmar. Även omarbetade (ordningsregler) föreningsregler har lämnats till medlemmar.

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 utav annan utförare.

Lördagen den 26 april var den årliga återkommande städdagen på området. Ett 20-tal medlemmar barn och vuxna är ute med krattor och sekatorer, krattar och klipper bort växter, s tädar och gör fint. Därefter blir det varm korv och fika. Ett bra tillfället att känna delaktighet i föreningen.

Med anledning av det låga ränteläget som det är just nu så har styrelsen beslutat att de lån som förfallit under 2014 har lagts om till s.k. tremånadsränta. Lånen löper med samam ränta tre månader som justeras när tremånader förlutit till ny aktuell ränta.

### Flerårsöversikt, tkr

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	8 055	8 142	8 196	8 137
Resultat efter finansiella poster	1 534	1 156	1 249	923
Soliditet, %	31	29	28	25
Balansomslutning	60 422	59 295	59 184	58 400
Fond för yttre underhåll	4 928	5 324	5 491	5 159
Årsavgiftsnivå bostäder, kr /kvm	728	728	728	728

### Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	8 937 666
årets resultat	1 533 641
Totalt	10 471 307
disponeras för	
överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnader	159 046
överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-364 917
balanseras i ny räkning	10 677 178
Summa	10 471 307

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

## 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>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	8 054 751	8 142 462
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 054 751</b>	<b>8 142 462</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-3 047 500	-3 333 039
Personalkostnader	4	-864 489	-906 098
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 131 089	-1 107 812
Övriga rörelsekostnader		-	-20 500
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 043 078</b>	<b>-5 367 449</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 011 673</b>	<b>2 775 013</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter		16 854	26 757
Räntekostnader		-1 494 886	-1 646 121
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 478 032</b>	<b>-1 619 364</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 533 641</b>	<b>1 155 649</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 533 641</b>	<b>1 155 649</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 533 641</b>	<b>1 155 649</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	5	50 748 221	51 613 240
Inventarier, verktyg och installationer	6	2 492 469	2 705 642
Summa materiella anläggningstillgångar		53 240 690	54 318 882
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	1 850 000	250 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 850 000	250 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>55 090 690</b>	<b>54 568 882</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		-	395
Övriga fordringar		151 057	154 652
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		145 566	148 298
Summa kortfristiga fordringar		296 623	303 345
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		5 035 103	4 422 794
Summa kassa och bank		5 035 103	4 422 794
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 331 726</b>	<b>4 726 139</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>60 422 416</b>	<b>59 295 021</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		3 601 600	3 601 600
Fond för yttre underhåll		4 927 617	5 323 964
Summa bundet eget kapital		8 529 217	8 925 564
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 937 666	7 385 671
Årets resultat		1 533 641	1 155 649
Summa fritt eget kapital		10 471 307	8 541 320
<b>Summa eget kapital</b>		19 000 524	17 466 884
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	9	39 195 310	39 839 746
Summa långfristiga skulder		39 195 310	39 839 746
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	9	644 436	644 436
Inre reparationsfond		130 817	136 562
Leverantörsskulder		222 707	139 432
Övriga skulder		164 377	134 904
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 064 245	933 057
Summa kortfristiga skulder		2 226 582	1 988 391
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		60 422 416	59 295 021

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	59 455 000	59 455 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>59 455 000</b>	<b>59 455 000</b>

### Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
----------------------------	-------------	-------------

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

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

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

#### **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 beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

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



## Upplysningar till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

#### Nettoomsättning

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Årsavgifter	7 670 891	7 760 673
Hysesintäkter garage och p-platser	369 996	368 664
Hysesintäkter kvarterslokal	7 520	5 970
Övriga intäkter	6 344	7 155
<b>Summa</b>	<b>8 054 751</b>	<b>8 142 462</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Vatten och avlopp	571 558	564 156
El	832 266	899 725
Fjärrvärme	138 468	73 830
Renhållning	206 169	204 698
Sattelitsändning	72 776	230 807
Fastighetsskatt	181 333	180 290
Revision	38 750	35 243
Övriga driftskostnader	222 950	200 226
Underhåll fastighet	159 046	148 405
Underhåll hissar	27 307	22 370
Underhåll tvättstugor	43 766	12 025
Yttre reparation och underhåll	553 111	761 264
<b>Summa</b>	<b>3 047 500</b>	<b>3 333 039</b>

### Not 4 Anställda och personalkostnader

#### Medelantalet anställda

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Män	2	2
Kvinnor	-	-
<b>Totalt</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

#### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Löner och andra ersättningar:	722 156	632 487
<b>Summa</b>	<b>722 156</b>	<b>632 487</b>
Sociala kostnader	202 879	201 423

## Upplysningar till balansräkning

### Not 5 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
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	-13 239 142	-12 374 123
-Årets avskrivning enligt plan	-865 019	-865 019
	<u>-14 104 161</u>	<u>-13 239 142</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>50 748 221</b>	<b>51 613 240</b>
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

	2014-12-31	2013-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	5 544 450	5 153 075
-Nyanskaffningar	52 897	391 375
-Avyttringar och utrangeringar	-2 138 374	
	<u>3 458 973</u>	<u>5 544 450</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 838 808	-2 596 015
-Avyttringar och utrangeringar	2 138 374	
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-266 070	-242 793
	<u>-966 504</u>	<u>-2 838 808</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>2 492 469</b>	<b>2 705 642</b>

### Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2014-12-31	2013-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	250 000	
-Tillkommande tillgångar	1 600 000	250 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 850 000</b>	<b>250 000</b>

### Noterade andelar

	Redovisat värde	Marknadsvärde
Stabil 25	850 000	894 236
Flexibel Ränta - Mega	1 000 000	1 017 397
	<u>1 850 000</u>	<u>1 911 633</u>

### 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	5 323 964	7 385 671	1 155 649
Förändring yttre underhållsfond		-396 347	396 347	
Omföring av föreg års vinst			1 155 648	-1 155 649
Årets resultat				1 533 641
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>3 601 600</b>	<b>4 927 617</b>	<b>8 937 666</b>	<b>1 533 641</b>

### Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</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	36 617 566	37 262 002
	<b>39 839 746</b>	<b>40 484 182</b>

### Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	59 455 000	59 455 000
	<b>59 455 000</b>	<b>59 455 000</b>

## **Underskrifter**

Norrtälje den

Britt-Marie Åhman  
Styrelseordförande

Katarina Axelsson

Per-Olof Davidsson

Kjell Hammar

Lars-Erik Mattsson

Min revisionsberättelse har lämnats den

Lars-Eric Forsberg  
Auktoriserad revisor