

**Årsredovisning**

**för**

**Brf Husberget**

**769605-7954**

Räkenskapsåret

2014

Styrelsen för Brf Husberget får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2013-02-18.

#### Föreningens byggnad

Föreningen förvärvade fastigheterna Åsbacken 1, Åsbacken 2 och Åsbacken 3 i Solna kommun den 22 december 2000. Fastigheterna lades senare ihop till en fastighet med fastighetsbeteckningen Åsbacken 2.

Föreningens fastighet består av tre flerbostadshus i fem till sex våningar ovan mark med totalt 58 bostadsrätter, en lokal och ett lager. En lägenhet är upplåten med hyresrätt. Den totala boytan är 4 312 kvm, lokalytan 75 kvm och lagerytan 44 kvm. Föreningen disponerar 38 parkeringsplatser och tre garage.

#### Lägenhetsfördelning:

23 st 2 rum och kök  
30 st 3 rum och kök  
5 st 4 rum och kök  
1 st 5 rum och kök

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Gjensidige Forsikring ASA.

#### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen belastas med full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler uppgår till 1 % av taxeringsvärde för lokaler. Fastighetsavgiften för 2014 uppgick till 70,6 tkr och fastighetsskatten till 11,4 tkr.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde uppgår till 82 145 tkr varav byggnadsvärde 39 965 tkr och markvärde 42 180 tkr. Värdeår är 1951.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB.

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning med Cemi Förvaltning AB.



#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats hos Bolagsverket 2000-12-04.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande ubetalningar för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften för 2014 uppgår till 626 kr/kvm.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning till fond för yttre underhåll skall ske årligen i enlighet med föreningens stadgar. Styrelsens förslag till avsättning år 2014 uppgår till 370 tkr.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 11.

#### **Styrelse**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 9 april 2014 haft följande sammansättning:

#### Ledamöter:

Erland Mossberg	ordförande
Nils Fredriksson	sekreterare
Jonatan Lindh	kassör
Anna Axelsson	
Jacob Schröder	
Per Mobacke	
Elis Cedergren	

#### Suppleanter:

Maria Jarl  
Paul Stuart  
Henryk Tureniec

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft elva protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Gjensidige Forsikring ASA.

#### **Revisorer**

Ylva Hamberg, ordinarie  
Rickard Sundström, suppleant

#### **Valberedning**

Göran Persson, sammankallande  
Charlie Andersson  
Kristina Skarin

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including names like 'per', 'NF', and 'EC'.

## Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 85 (84) medlemmar. Under året har 9 (4) överlåtelser skett. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Under 2014:

Årsavgiften höjdes den 1 januari 2014 med 2 %.  
Extra amortering om 1 000 tkr gjordes under juni månad.  
Ytterligare amortering om 250 tkr gjordes under december månad.  
Samtliga avloppsstammar spolades i december - för första gången sedan stambyte 2006.  
Byte av rör för avlopp, dagvatten och ingående vatten mellan Åsvägen 2 och servispunkt i gatan.  
Omförhandling av avtal med Vallentuna Energi till lägre pris för fastighetsel  
Omförhandling av avtal med Com Hem till lägre pris för kabel TV mot längre bindningstid.  
Byte av försäkringsbolag från Trygg-Hansa till Gjensidige Forsikring ASA.  
Försäljning av piskbalkong på Åsvägen 2 till medlem.  
Ett serviceavtal gällande underhållsplan tecknats med Fastum UBC Ekonomisk Förvaltning AB.

#### Under 2015:

Årsavgiften höjs med 2% den 1 januari 2015.  
Ny dränering runt fastigheten Åsvägen 2, ny puts på fasaden och isolering av grunden.  
Ytterligare amortering om totalt 750 tkr under mars, juni och september månad.

Förändring av likvida medel	2014	2012/2013 18 månader
Årsavgifter	2 662 959	3 893 656
Hyror och övriga intäkter	527 957	1 025 775
Kostnader exkl avskrivningar	- 2 760 246	-4 482 702
<b>Likvida medel från verksamheten</b>	<b>430 670</b>	<b>436 729</b>
Förändring fordringar/kortfristiga skulder exkl amorteringar	-1 073 480	726 005
Årets amorteringar	-1 295 712	-79 818
Nytt fastighetslån	1 000 000	0
Nya medlemsinsatser	2 446 500	0
Investeringar	0	-4 816 289
Förändring likvida medel	<b>1 507 978</b>	<b>-3 733 373</b>
Likvida medel vid årets början	1 086 113	4 819 486
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 594 091</b>	<b>1 086 113</b>

Handwritten signatures and initials, including a large signature and initials 'PM' and 'NF'.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2014</b>	<b>2012/13</b> (18 mån)	<b>2011/12</b>
Nettoomsättning (tkr)	3 187	4 765	3 021
Soliditet (%)	72,79	70,64	71,76
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-202	-526	-535
Fastighetslån/kvm boyta (kr)	4 130	4 199	4 217
Skuldränta (%)	3,46	3,73	3,88
Årsavgift/kvm (kr)	626	621	590

### Nyckeltalsdefinitioner

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning.

#### Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån i förhållande till boyta.

#### Skuldränta

Räntekostnad i förhållande till fastighetslån.

#### Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter i förhållande till boyta.

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 604 321
årets förlust	-201 629
	<b>-2 805 950</b>

behandlas så att  
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes  
i ny räkning överföres

369 652
-3 175 602
<b>-2 805 950</b>

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


PH  
EC  
NF  
[Handwritten signatures]

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-01-01 -2014-12-31</b>	<b>2012-07-01 -2013-12-31 (18 mån)</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	1		
Nettoomsättning		3 187 447	4 764 785
Övriga rörelseintäkter		0	65 586
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 187 447</b>	<b>4 830 371</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-1 879 266	-3 027 728
Övriga externa kostnader	3	-229 358	-359 859
Styrelsearvoden och sociala kostnader	4	-41 318	-97 597
Avskrivningar	5, 6	-632 301	-962 531
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 782 243</b>	<b>-4 447 715</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>405 204</b>	<b>382 656</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 468	89 066
Räntekostnader och liknande resultatposter		-610 302	-997 518
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-606 834</b>	<b>-908 452</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-201 629</b>	<b>-525 796</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-201 629</b>	<b>-525 796</b>

PM  
EC  
NF

<b>Balansräkning</b>	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	64 172 528	64 804 829
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>64 172 528</b>	<b>64 804 829</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	7	47 500	47 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>47 500</b>	<b>47 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>64 220 028</b>	<b>64 852 329</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 408	0
Övriga fordringar	8	1 351 666	914 220
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	92 320	254 341
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 446 394</b>	<b>1 168 561</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 655 745	172 026
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 655 745</b>	<b>172 026</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 102 139</b>	<b>1 340 587</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>67 322 167</b>	<b>66 192 916</b>

pk  
NF



<b>Balansräkning</b>	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		51 440 051	48 993 551
Fond för yttre underhåll		369 387	531 387
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>51 809 438</b>	<b>49 524 938</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 604 321	-2 240 525
Årets resultat		-201 629	-525 796
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 805 950</b>	<b>-2 766 321</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>49 003 488</b>	<b>46 758 617</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	16 696 573	17 736 470
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 696 573</b>	<b>17 736 470</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	803 200	53 212
Leverantörsskulder		288 151	1 148 277
Skatteskulder		70 756	32 210
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	459 999	464 130
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 622 106</b>	<b>1 697 829</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>67 322 167</b>	<b>66 192 916</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>			
Ställda säkerheter		21 070 000	21 070 000
Ansvarförbindelser		Inga	Inga

AM  
P  
NF  
E2



## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar* (K2).

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.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 år
Fastighetsförbättringar	10-50 år

### Noter

#### Not 1 Rörelseintäkter

	2014	2012-07-01 -2013-12-31
Årsavgifter	2 662 959	3 893 656
Hysesintäkter lokaler	84 313	215 908
Hysesintäkter garage/parkeringsplatser	203 800	309 354
Hysesintäkter kabel TV/bredband	152 800	226 890
Hysesintäkter förråd	17 350	22 150
Hysesintäkter bostäder	66 225	96 827
Övriga intäkter	0	65 586
	<b>3 187 447</b>	<b>4 830 371</b>

Handwritten signatures and initials, including 'yr', 'PM', 'NF', and a large stylized signature.

### Not 2 Driftskostnader

	2014	2012-07-01 -2013-12-31
Fastighetsskötsel	116 122	132 980
Trädgårdsskötsel	12 516	54 239
Städning	44 256	57 621
Hyra av entrémattor	8 960	17 990
Hisskostnader	17 514	27 074
Reparationer	430 309	181 526
Planerat underhåll	0	531 387
El	117 377	217 805
Värme	655 773	1 265 388
Vatten och avlopp	67 357	106 813
Avfallshantering	91 723	127 436
Försäkringskostnader	43 660	60 921
Kabel-tv	47 212	70 644
Bredband	107 890	161 820
Besiktningkostnader	1 750	0
Sotning	105 299	0
Förbrukningsmaterial	11 548	14 084
	<b>1 879 266</b>	<b>3 027 728</b>

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2014	2012-07-01 -2013-12-31
Fastighetsskatt	11 450	11 450
Fastighetsavgift	70 586	70 180
Porto	5 226	5 431
Föreningsgemensamma kostnader	0	8 707
Revisionsarvode	5 000	5 000
Ekonomisk förvaltning	96 727	125 944
Bankkostnader	2 500	2 375
Juridisk konsultation	0	71 338
Underhållsplan	9 425	0
Övriga poster	11 388	21 721
Övriga externa tjänster	17 056	37 713
	<b>229 358</b>	<b>359 859</b>

Handwritten signatures and initials, including 'MF' and 'KA', are present at the bottom right of the page.

**Not 4 Styrelsearvoden och sociala kostnader**

	2014	2012-07-01 -2013-12-31
Styrelsearvoden	31 250	73 333
Övriga arvoden	0	1 950
Sociala avgifter	10 068	22 314
	<b>41 318</b>	<b>97 597</b>

**Not 5 Byggnader och mark**

	2014	2012-07-01 -2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	70 404 004	65 587 715
Fastighetsförbättringar	0	4 816 289
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>70 404 004</b>	<b>70 404 004</b>
Ingående avskrivningar	-5 599 175	-4 650 724
Årets avskrivningar	-632 301	-948 451
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 231 476</b>	<b>-5 599 175</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>64 172 528</b>	<b>64 804 829</b>
Taxeringsvärden byggnader	39 965 000	39 965 000
Taxeringsvärden mark	42 180 000	42 180 000
	<b>82 145 000</b>	<b>82 145 000</b>

**Not 6 Inventarier, verktyg och installationer**

	2014	2012-07-01 -2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	140 800	140 800
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>140 800</b>	<b>140 800</b>
Ingående avskrivningar	-140 800	-126 720
Årets avskrivningar	0	-14 080
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-140 800</b>	<b>-140 800</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 7 Långfristiga värdepappersinnehav**

	2014-12-31	2013-12-31
25 aktier i Fastum UBC Ekonomisk Förvaltning AB; 556730-0883	47 500	47 500
	<b>47 500</b>	<b>47 500</b>

PM  
[Handwritten signatures and initials]

**Not 8 Övriga fordringar**

	2014-12-31	2013-12-31
Skattekonto	93 320	133
Avräkningskonto förvaltare	938 346	914 087
Försäljning av piskbalkong	320 000	0
	<b>1 351 666</b>	<b>914 220</b>

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2014-12-31	2013-12-31
Bredband	18 001	11 803
Fastighetsförsäkring	39 331	40 084
Kabel TV	8 831	17 980
Medlemsavgifter	5 900	0
Ekonomisk förvaltning	20 257	21 674
Försäkringsersättningar	0	162 800
	<b>92 320</b>	<b>254 341</b>

**Not 10 Eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	39 267 488	9 726 063	531 387	-2 240 525	-525 796
Ökning av insatskapital	705 139	1 741 361			
Disposition av föregående års resultat:			-162 000	-363 796	525 796
Årets resultat					-201 629
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>39 972 627</b>	<b>11 467 424</b>	<b>369 387</b>	<b>-2 604 321</b>	<b>-201 629</b>

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

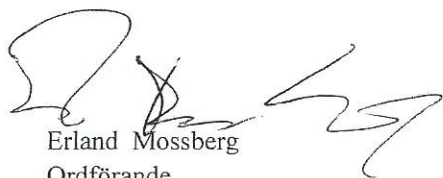
Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Stadshypotek 616332	fn 1,93	3 mån ränta	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek 743404	3,39	2015-09-30	3 321 000	3 321 000
Stadshypotek 821770	3,67	2016-10-30	2 835 000	2 932 500
Stadshypotek 861371	3,61	2017-06-01	2 223 773	2 286 182
Stadshypotek 867739	3,79	2017-06-01	5 120 000	5 250 000
Stadshypotek 978146	2,84	2016-12-30	2 000 000	2 000 000
Avgår kortfristig del av lån			-803 200	-53 212
			<b>16 696 573</b>	<b>17 736 470</b>

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including "AM", "Y", "NF", and others.

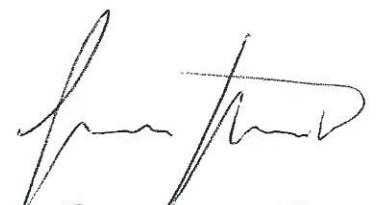
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Räntekostnader	27 761	18 792
Styrelsearvoden	50 000	72 500
Sociala avgifter	15 700	22 500
Förutbetalda avgifter och hyror	244 154	232 071
Värme	103 341	99 539
El	10 143	11 795
Reparationer	3 900	743
Ekonomisk förvaltning	0	1 190
Revisionsarvode	5 000	5 000
	<b>459 999</b>	<b>464 130</b>


Solna den 13/4 2015

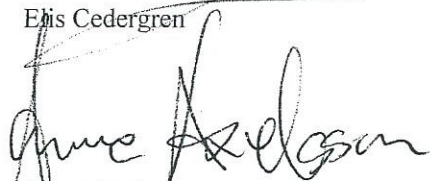
  
Erland Mossberg  
Ordförande

  
Nils Fredriksson

  
JACOB SCHRÖDER

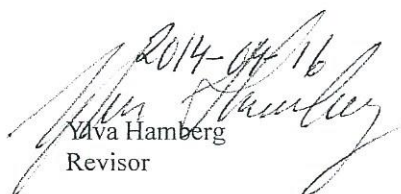
  
Elis Cedergren

  
Jonatan Lindh

  
Anna Axelsson

  
Per Moberge

Min revisionsberättelse har lämnats

2014-04-16  
  
Ylva Hamberg  
Revisor