

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Mariehällshöjden

Org.nr. 769607-8091

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
- tilläggsupplysningar	8
- underskrifter	10

Brf Mariehällshöjden

Org.nr. 769607-8091

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen är ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet består av 38 stycken bostadslägenheter i flerfamiljshus.

Bostadsfördelning:

20 st 2 rum och kök

1 st 3 rum och kök

17 st 4 rum och kök

Den totala lägenhetsarean är 2 713 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 51 224 000 kr, varav mark 16 187 000 kr och byggnad 35 037 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

Fastighetsförvaltning

Under 2014 har fastighetsförvaltning och ekonomiskförvaltning utförts av Nordstaden Stockholm AB.

Väsentliga händelser under året

Överlåtelse

Under 2014 skedde 7 st överlåtelse av föreningens lägenheter till ett genomsnittligt försäljningspris om 45 328 kr/kvm.

Renovering och reparationer

Samtliga fönsterpartier runt, samt balkongen på Villan har målats och renoverats.

NCC har efter reklamation från föreningen per den 6 september 2013 reparerat balkongen vid Klintbacken 60A och B samt låtit rikta upp flertalet kringliggande balkonger. Problemen tros bero på sättningar i marken och man har därför låtit påla konstruktionen i hörnet av Bällstavägen och Kratsbodavägen. I samband med arbetet tog man bort en del växtlighet som man kommer att återplantera under våren 2015.

Vidare har styrelsen efter återkommande klotter beslutat att under 2015 måla och klotterskydda fasadsocklar.

Därutöver har styrelsen beslutat att under 2015 och 2016 att måla om trä och metall detaljer kring balkonger och entréer. Då det bli ett rätt omfattande arbete har styrelsen valt att dela upp det på två år.

Gemensamma aktiviteter

Två städdagar har hållits under året, dels vårstädning den 10:e maj och dels höststädning den 1:a november. Därtill bjöd föreningen in till kräftska den 5:e september, en aktivitet som var mycket uppskattad bland de boende.

I samband med föreningsstämman i maj 2014 uppmärksammades föreningens 10-årsjubileum.

El-avläsning

El-avläsningen för 2013 visade sig ge en missvisande bild av den faktiska förbrukningen vilket resulterade i att boende betalt in för mycket i elavgift. Detta resulterade i att föreningen fick återbetala förutbetalda avgifter till föreningens medlemmar för både 2013 och 2014.

För att detta inte ska hända i framtiden valde styrelsen att införa en automatisk avläsning som går digitalt direkt till vår förvaltare.

Omläggning av lån

Den 28:e juni hade styrelsen möjlighet att förhandla om ett av föreningens lån om 9 150 000 kr, vi valde då att byta bank till Nordea för en mer fördelaktig ränta. Totalt beräknas detta spara föreningen 116 205 kr/år, under tre år jämfört med tidigare ränta.

Under 2015 kommer ytterligare ett lån om 9 088 750 kr att omförhandlas.

Brf Mariehällshöjden

Org.nr. 769607-8091

K2/K3 och progressiva avskrivningar

Från och med räkenskapsåret 2014 är det obligatoriskt att välja vilket regelverk (K2 eller K3) som ska tillämpas vid upprättande av årsredovisningen. Vad dessa två regelverk innebär rent praktiskt i stort för en bostadsrättsförening kan i korta, och mycket förenklade, ordalag sammanfattas med följande:

Gemensamt för båda regelverken – progressiva avskrivningar är inte längre tillåtet. Regelverken öppnar för en förändrad, och sannolikt ökad, avsättning till fond för framtida underhåll.

K2: fortsatt med nuvarande avskrivningsmodell (givet att progressiva avskrivningar ej tillämpas), men observera att utgifter för mer omfattande reparationer och förbättringar inte kan aktiveras framgent. Enbart utgifter hänförliga till en komponent som inte fanns tidigare kan aktiveras, till exempel ytterligare en våning på byggnaden.

K3: fastigheten fördelas på komponenter på vilka avskrivning sker utifrån bedömd ekonomisk livslängd. Utgifter för mer omfattande reparationer och förbättringar kan aktiveras framgent.

Styrelsen har beslutat att tillämpa K3 som, om än något mer omfattande, förhoppningsvis ger en betydligt jämnare fördelning av resultat mellan år.

Med anledning av förändringen av avskrivningsprinciperna har styrelsen sett över avskrivningsperioden för de olika komponenterna i fastigheterna, såsom stomme, ventilation med mera. Styrelsen kan då konstatera att föreningen har under en tioårs period haft en lägre avskrivningskostnad med progressiva avskrivningar än vad de linjära avskrivningarna innebär.

Styrelsen har därför beslutat att eftersom vi har haft en för låg avskrivningskostnad under en tioårs period, så kommer vi under den kommande tioårs perioden successivt anpassa avgiftsnivån till en som innebär att föreningens kostnaderna inklusive kostnader för linjära avskrivningar täcks det tionde året. Det vill säga att föreningen når ett nollresultat det tionde året.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämman, den 14:e maj 2014 och påföljande konstituerande sammanträde den 27:e maj 2014 haft följande sammansättning:

Joakim Persson Ledamot, Ordförande , hemsida, information, nycklar mm
Anna-Lena Wåhlin, Ledamot, Ekonomi
Roger Thor, Ledamot, fastighet mm
Anders Andersson, Ledamot

Maria Spångberg, Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har hållit (10) st. protokollförda sammanträden samt ett flertal informella möten och en föreningsstämma under verksamhetsåret.

Arvode till styrelsen har enligt beslut på stämman 2013 utgått med ett prisbasbelopp om 44 400 kronor.

Revisorer

Ordinarie revisor för föreningen är
BDO Mälardalen AB
Huvudansvarig Johan Wall

Valberedning

2014 års valberedning har bestått av Britt Andersson samt Ann-Charlott Keymer.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent- och Registreringsverket sedan den 2:a juli 2002.

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens fastighetslån uppgick per den 31 december till 26 488 750 kr. Lånen är fördelade på tre lån. Lånens räntesatser och dagar för villkorsändring framgår av tilläggsupplysningarna.

Brf Mariehällshöjden

Org.nr. 769607-8091

Nyckeltal

	2014	2013	2012	2011	2010
Genomsnittlig skuldränta %	3,36%	3,57%	3,48%	3,61%	2,56%
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	9 764	9 764	9 764	9 764	9 764
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	51,71%	51,71%	50,63%	50,63%	50,63%
Fastighetens belåningsgrad %	28,18%	28,17%	28,14%	28,16%	28,08%
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	668	668	668	668	668

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomsättning.

Flerårsjämförelse*

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 961 308	2 181 321	2 102 580	2 147 653
Res. efter finansiella poster	-600 454	-46 087	-55 349	26 799
Soliditet (%)	71,28	71,50	71,48	71,01

*Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad förlust	-75 759
reservering yttre fond	-153 672
ianspråktagande yttre fond	130 311
årets förlust	-600 454
	<hr/>
	-699 574

Styrelsen föreslår
ianspråktagande av yttre fond
i ny räkning överföres

<hr/>	-699 574
	-699 574

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

Brf Mariehällshöjden

Org.nr. 769607-8091

RESULTATRÄKNING

	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	1	<u>1 961 308</u> 1 961 308	<u>2 181 321</u> 2 181 321
Rörelsens kostnader			
Reparation och underhåll		-200 752	-76 745
Drift	2	-761 273	-897 968
Administration	3	-162 800	-118 215
Fastighetsavgift		-46 246	-22 990
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar	4	<u>-571 206</u> -1 742 277	<u>-165 864</u> -1 281 782
Rörelseresultat		219 031	899 539
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		71 014	11
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-890 499</u> -819 485	<u>-945 637</u> -945 626
Resultat efter finansiella poster		-600 454	-46 087
Resultat före skatt		-600 454	-46 087
Skatt		0	19
Årets resultat		<u>-600 454</u>	<u>-46 068</u>

Brf Mariehällshöjden

Org.nr. 769607-8091

BALANSRÄKNING

	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	<u>92 797 499</u>	<u>93 368 705</u>
		92 797 499	93 368 705
Summa anläggningstillgångar		92 797 499	93 368 705
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgiftsfordringar		3 945	0
Övriga fordringar		55 180	8 827
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>55 683</u>	<u>107 470</u>
		114 808	116 297
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>580 300</u>	<u>548 830</u>
Summa kassa och bank		580 300	548 830
Summa omsättningstillgångar		695 108	665 127
SUMMA TILLGÅNGAR		93 492 607	94 033 832

Brf Mariehällshöjden

Org.nr. 769607-8091

BALANSRÄKNING		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital	5		
Bundet eget kapital			
Insatser		58 500 000	58 500 000
Upplåtelseavgifter		7 700 000	7 700 000
Fond för yttre underhåll		<u>1 142 334</u>	<u>1 118 973</u>
		67 342 334	67 318 973
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-99 120	-29 691
Årets resultat		<u>-600 454</u>	<u>-46 068</u>
		-699 574	-75 759
Summa eget kapital		<u>66 642 760</u>	<u>67 243 214</u>
Långfristiga skulder	6		
Skulder till kreditinstitut		<u>26 488 750</u>	<u>26 488 750</u>
Summa långfristiga skulder		26 488 750	26 488 750
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		49 706	31 868
Skatteskulder		69 236	22 990
Övriga skulder		31 270	15 444
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>210 885</u>	<u>231 566</u>
Summa kortfristiga skulder		361 097	301 868
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		93 492 607	94 033 832
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar			
Fastighetsinteckningar		<u>27 500 000</u>	<u>27 500 000</u>
		27 500 000	27 500 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Brf Mariehällshöjden

Org.nr. 769607-8091

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övergången till K3 har inte föranlett några ändrade redovisningsprinciper.

Följande redovisningsprinciper har ändrats: övergång från progressiv avskrivningsplan till linjär.

Värderingsprinciper

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Föreningen redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Stomme avseende byggnad, fastighet och fasad	200
Stomme avseende tak, stammar och balkong	100
Konstruktion avseende fönster och ventilation	100
Spiskåpor samt ventilation	10
Trädgårdsanläggning	10

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Nettoomsättning	2014	2013
	Nettoomsättning		
	Hysesintäkter, övrigt	7 000	8 050
	Elintäkter	9 811	237 400
	Årsavgifter, bostäder	1 807 705	1 812 716
	Hysesintäkter P-platser	122 917	114 800
	Överlåtelseavgift	5 880	3 303
	Pantsättningsavgift	7 995	1 781
	Övr ersättningar o intäkter	0	3 272
		<hr/> 1 961 308	<hr/> 2 181 322

Brf Mariehällshöjden

Org.nr. 769607-8091

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 2	Driftskostnader	2014	2013		
	Inköp material och varor	2 180	6 296		
	Fastighetskötsel/snöröjning	60 574	59 185		
	Teknisk förvaltning extra	8 838	44 713		
	Övriga utgifter för skötsel, megacon	13 620	0		
	Fastighetsel	418 002	498 879		
	Vattenavgifter	65 269	56 048		
	Sophämtning	52 518	56 791		
	Fastighetsförsäkring	25 736	60 052		
	Kabel- Tv-avgift	9 860	11 328		
	Förvaltaravtal	104 676	104 676		
		<u>761 273</u>	<u>897 968</u>		
Not 3	Aministrationskostnader	2014	2013		
	Kreditupplysning	2 500	500		
	Telekommunikation	6 034	6 453		
	Medlemsavgifter	4 950	3 504		
	Datakommunikation	299	299		
	Kostnader för styrelsemöten	4 934	3 196		
	Revisionsarvoden	58 500	18 906		
	Föreningsstämma	1 500	1 500		
	Överlåtelse/pantsättningskostnader	13 879	6 502		
	Övrigt/kameral förv extra	10 290	21 050		
	Styrelsearvoden	59 914	56 305		
		<u>162 800</u>	<u>118 215</u>		
Not 4	Byggnader och mark	2014-12-31	2013-12-31		
	Ingående anskaffningsvärde	<u>94 239 507</u>	<u>94 239 507</u>		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	94 239 507	94 239 507		
	Ingående avskrivningar	-870 802	-645 145		
	Årets avskrivningar	<u>-571 206</u>	<u>-165 864</u>		
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 442 008	-811 009		
	Utgående redovisat värde	<u>92 797 499</u>	<u>93 428 498</u>		
	Redovisat värde byggnader	75 797 499	76 368 705		
	Redovisat värde mark	<u>17 000 000</u>	<u>17 000 000</u>		
		92 797 499	93 368 705		
	<i>Taxeringsvärde</i>				
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	51 224 000 35 037 000	51 224 000 35 037 000		
Not 5	Eget kapital	Inbetalda	Upplåtelse	Fond för yttre underhåll	Ansamlad
		insatser	avgifter		förlust
	Belopp vid årets ingång	58 500 000	7 700 000	1 118 973	-75 759
	Reservering yttre fond			320 701	
	Ianspråktagande yttre fond			-130 311	
	Årets förlust				-600 454
	Belopp vid årets utgång	<u>58 500 000</u>	<u>7 700 000</u>	<u>1 309 363</u>	<u>-676 213</u>

Brf Mariehällshöjden

Org.nr. 769607-8091

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 6	Långfristiga skulder	2014-12-31	2013-12-31
	Sparbanken 160930 4,31%	8 250 000	8 250 000
	Nordea rörligt 3 mån (tidigare SEB)	9 150 000	9 150 000
	SEB 150628 3,23%	9 088 750	9 088 750
		<u>26 488 750</u>	<u>26 488 750</u>

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Bromma 2015-06-04



Joakim Persson



Roger Thor



Anna-Lena Wählin



Anders Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 juni 2015

BDO Mälardalen AB



Johan Wall

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Mariehällshöjden
Organisationsnummer 769607-8091

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mariehällshöjden 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.

Revisorns 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 revisionsd 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 årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 Brf Mariehällshöjden 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 bostadsrättslagen.

Revisorns 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 revisionsd 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 bostadsrättslagen.

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 ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Sollentuna den 4 juni 2015

BDO Mälardalen AB



Johan Wall
Auktoriserad revisor