

Årsredovisning

för

Brf Huggjärnet 21

716422-0035

Räkenskapsåret

2014

Styrelsen för Brf Huggjärnet 21 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-07-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1994-11-10 och nuvarande stadgar registrerades 2014-10-24 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten

Föreningens fastighet Huggjärnet 21 byggdes 1927 och har värdeår 1980. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2093 kvm varav 2004 kvm utgör lägenhetsyta och 89 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 709 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten består av 36 st medlemslägenheter varav 6 st har överlåtits under året. Föreningen upplåter med hyresrätt 2 st lokaler och 14 st garageplatser.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
Kontor	34 kvm	2017-09-30
Kontor	55 kvm	2015-12-31

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Trygg Hansa.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av föreningen själva. Föreningen tar in hjälp vid behov.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Lisa Mattson	Ordförande
Annika Melbing	Kassör
Joakim Wiik-Hansen	Ledamot
Marcus Jansson	Ledamot
Johnny Gerdin	Ledamot
Elisabeth Mogren	Suppleant
David Frick	Suppleant

Revisor har varit Ralf Toresson Revision AB.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 maj 2014. (Extra stämma hölls den 12 juni och den 25 september.) I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Lisa M, David F, Elisabeth M, Annika M och Joakim W.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit fram till februari 2015 11 stycken protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Inga arvoden har utbetalats till styrelsen under året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Installation av ny värmeväxlare. April 2014
- Byte av stamventiler och radiatorventiler i anslutning till värmeväxlarbytet. Augusti 2014
- Reparation av mangeln.
- Borttagning av asbest samt återisolering i källaren.
- Stamspolning. Maj 2014
- Grundlig fönsterrenovering av alla fönster mot gården, samt gårdshusets fönster. Våren 2014
- Målning av panncentral. Maj 2014
- Mindre plåtreparation på taket i anslutning till skorstenen. September 2014
- Radiator i lilla lokalen utbytt då det gått sönder. Oktober 2014
- Reparation av området av 4 stycken dörrkarmar. Förankring av dörr samt ny puts. Även lös puts på vägg ut mot gården renoverades. December 2014.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Bytt trasig pump i avloppsbrunn i hobbyrummet. Januari 2015
- Grundlig fönsterrenovering av alla fönster mot gatan.
- Garagegolvsrenovering.
- OVK Obligatorisk ventilationskontroll

Byggnadens tekniska status

Genomförd åtgärd	År
Gård	2001
Garage	2002
Värmeanläggning	2009
Värmeanläggning	2014

Ekonomisk utveckling

Taxeringsvärdet för fastigheten är 45 927 000 kr varav 23 800 000 kr avser mark.
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 44 800 000 kr samt lokaler 1 127 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1217 kr per bostadslägenhet under 2014, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (Kr)	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 606 360	1 548 237	1 547 478	1 525 568
Resultat efter fin. Poster	-790 992	33 218	-24 603	70 528
Soliditet %	76	76	63	64
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	587	569	567	567
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 555	2 674	3 838	3 807
Elkostnad/kvm totalyta	20	22	20	20
Värmekostnad/kvm totalyta	140	153	154	156
Vattenkostnad/kvm totalyta	20	20	20	18
Avsättn. till underh.fond/kvm tot.	66	66	62	62

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

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

Soliditet (%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-567 104
reservering yttre fond enligt stadgar	-137 781
ianspråktagande av yttre fond	872 282
årets förlust	-790 992
	-623 595

behandlas så att
i ny räkning överföres

-623 595

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

Resultaträkning

	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 606 361	1 548 237
Summa rörelseintäkter		1 606 361	1 548 237
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-1 860 961	-844 741
Övriga externa kostnader	3	-95 735	-93 189
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-318 060	-318 060
Summa rörelsekostnader		-2 274 756	-1 255 990
Rörelseresultat		-668 395	292 247
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24 803	7 004
Räntekostnader och liknande resultatposter		-147 400	-266 033
Summa finansiella poster		-122 597	-259 029
Resultat efter finansiella poster		-790 992	33 218
Resultat före skatt		-790 992	33 218
Årets resultat		-790 992	33 218

Balansräkning

Not

2014-12-31

2013-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

19 647 567

19 965 627

Summa materiella anläggningstillgångar

19 647 567

19 965 627

Summa anläggningstillgångar

19 647 567

19 965 627

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

3 462

1 550

Övriga fordringar

42 259

42 210

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

5

71 159

73 732

Summa kortfristiga fordringar

116 880

117 492

Kassa och bank

Kassa och bank

2 549 584

3 330 633

Summa kassa och bank

2 549 584

3 330 633

Summa omsättningstillgångar

2 666 464

3 448 125

SUMMA TILLGÅNGAR

22 314 031

23 413 752

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
---------------	-----	------------	------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	6		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		17 003 793	16 962 993
Fond för yttre underhåll		554 768	1 289 269
Övriga fonder		38 150	24 710
Summa bundet eget kapital		17 596 711	18 276 972

<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		167 397	-600 322
Årets resultat		-790 992	33 218
Summa fritt eget kapital		-623 595	-567 104
Summa eget kapital		16 973 116	17 709 868

Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	5 120 866	5 357 182
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		-35 388	-37 248
Summa långfristiga skulder		5 085 478	5 319 934

Kortfristiga skulder			
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		35 388	37 248
Leverantörsskulder		96 962	196 579
Förutbetalda avgifter och hyror		119 205	150 123
Upplupna kostnader	8	3 882	0
Summa kortfristiga skulder		255 437	383 950

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 314 031	23 413 752
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter

Fastighetsinteckningar	13 062 400	13 062 400
Summa ställda säkerheter	13 062 400	13 062 400

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
----------------------------	------	------

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Redovisningsprinciperna är förändrade jämfört med föregående år och följer från 1/1 2014 Bokföringsnämndens allmänna råd om K2.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnad	0,5%	0,5%
Fastighetsförbättringar	5,0%	5,0%
Markanläggning	5,0%	5,0%
Garage	5,0%	5,0%
Värmeanläggning	5,0%	5,0%

Noter

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2014	2013
Årsavgifter bostäder	1 175 827	1 140 237
Hysesintäkter bostäder	0	50 340
Hysesintäkter lokaler	108 300	118 500
Hysesintäkter garage	229 450	233 650
Hysesintäkt kabel-tv	0	304
Hysesintäkter bredband	73 620	0
El	0	1 300
Påminnelseavgift	400	600
Överlåtelseavgift	6 660	3 326
Öres- och kronutjämning	-21	-21
Försäkringsersättning	12 124	0
	1 606 360	1 548 236

Not 2 Fastighetskostnader

	2014	2013
Hysesrätt	0	63 750
Tvättstuga	8 344	0
Trapphus	0	1 015
Källarutrymme	21 500	0
Dörrar och lås	2 400	1 401
VA	36 988	0
Värme	501 317	1 880
El	3 392	4 811
Hissar	11 937	16 395
Portar	933	0
Tak	1 225	0
Fasader	19 263	0
Fönster	201 700	43 561
Balkonger	0	8 568
Gård	1 829	1 988
Garage och p-platser	8 594	3 505
Vattenskada	69 217	0
Övr. rep. /underhåll	169 265	0
Städning grundavtal	60 396	60 712
Städning extradebiteringar	1 250	312
Övr besiktn/kontroll	3 618	3 150
Serviceavtal	1 563	12 942
Hiss serviceavtal	14 523	11 885
Elavgifter	42 587	46 953
Uppvärmning	291 979	321 045
Vatten	41 518	42 257
Sophämtning	27 116	24 692
Grovsopor	13 442	16 094
Fastighetsförsäkring	45 350	57 384
Självrisker	66 600	0
Kabel-tv	45 372	44 401
Bredband	91 444	0
Fastighetsskatt	11 270	11 270
Kommunal fastighetsavgift	45 029	44 770
	1 860 961	844 741

Not 3 Övriga externa kostnader

	2014	2013
Förbrukningsmaterial	9 732	4 908
Inkasso- och KFM-avgifter	0	1 810
Telefon	480	0
Administration, kontorsmaterie	3 143	3 414
Styrelseomkostnader	5 449	2 235
Revisionsarvode extern revisor	13 500	13 500
Möteskostnader	10 625	2 132
Arvode ekonomisk förvaltn.	39 736	39 736
Extradeb. ekonomiskförvaltn	1 294	3 000
Konsultarvoden	0	9 500
Bankkostnader	3 442	3 364
Medlems- och föreningsavgifter	5 070	4 830
Trivselkostnader	3 264	4 025
Förbrukningsinventarier	0	735
	95 735	93 189

Not 4 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 647 291	20 647 291
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 647 291	20 647 291
Ingående avskrivningar	-3 898 814	-3 580 754
Årets avskrivningar	-318 060	-318 060
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 216 874	-3 898 814
Utgående redovisat värde	16 430 417	16 748 477
Taxeringsvärden byggnader	22 127 000	22 127 000
Taxeringsvärden mark	23 800 000	23 800 000
	45 927 000	45 927 000
Bokfört värde byggnader	16 430 417	16 748 477
Bokfört värde mark	3 217 150	3 217 150
	19 647 567	19 965 627

Not 5 Förutbetalda kostnader

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetald försäkring	48 978	45 350
Förutbetald kabel-TV	8 756	11 343
Förutbetald ekonomisk förvaltning	0	9 934
Förutbetald hisservice	8 355	7 105
Förutbetalt medlemsskap Bostadsrätterna	5 070	0
	71 159	73 732

Not 6 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	8 648 742	8 314 251	1 289 269	-600 322	33 218
Ökning av insatskapital		40 800			
Reservering yttre fond			137 781	-137 781	
lanspråkstagande yttre fond			-872 282	872 282	
Disposition av föregående års resultat:				33 218	-33 218
Årets resultat					-790 992
Belopp vid årets utgång	8 648 742	8 355 051	554 768	167 397	-790 992

Not 7 Skulder till kreditinstitut

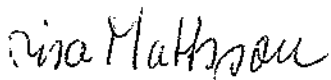
Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Stadshypotek	1,96	2016-06-30	3 520 866	3 557 182
SBAB			0	1 800 000
Stadshypotek	1,82	2017-10-30	1 600 000	0
Avgår kortfristig del			-35 388	-37 248
			5 085 478	5 319 934

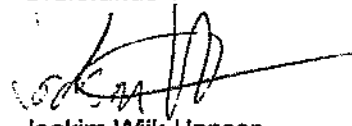
Not 8 Upplupna kostnader

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupen räntekostnad	3 883	0
	3 883	0

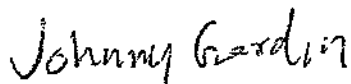
Stockholm den 213 2015


Lisa Mattsson

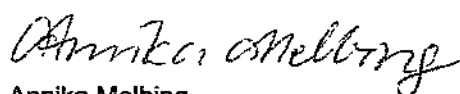
Ordförande



Joakim Wiik-Hansen
Ledamot



Johnny Gerdin
Ledamot



Annika Melbing
Kassör

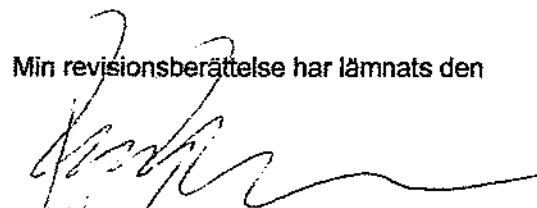
Marcus Jansson
Ledamot



Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den

1113 2015



Ralf Toresson
Revisör

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Huggjärnet 21, org.nr 716422-0035.

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Huggjärnet 21 för räkenskapsåret 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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Den standarden kräver att jag 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. Jag väljer vilka åtgärder som skall 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 jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BRF Huggjärnet 21 ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Huggjärnet 21 för räkenskapsåret 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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört min revision enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

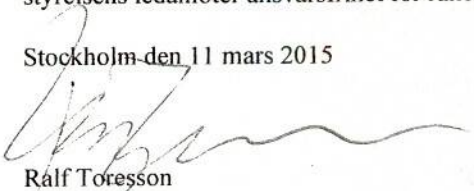
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 11 mars 2015



Ralf Torésson