



ÅRSREDOVISNING
BRF
HUSARVIKENS STRAND
2014

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen HUSARVIKENS STRAND

Styrelsen för Brf Husarvikens Strand får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningen husupplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-02-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-09-02 och nuvarande stadgar registrerades 2011-04-07 hos Bolagsverket.

På bostadsrättsföreningens webbplats (www.husarvikensstrand.se) finns ytterligare information om föreningen och området.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Skuleskogens Samfällighetsförening som förvaltar GA:3 yttre miljö och sophantering samt GA:4 garage. Föreningens andel är 26% respektive 25%. Samfälligheten har hand om gården, sopsugen och garaget.

Föreningen är även medlem i samfällighetsföreningen Husarvikens Samfällighetsförening, som förvaltar GA:5 VA. Föreningens andel är 35%. Samfälligheten har hand om vatten- och fjärrvärmeanläggningen.

Fakta om fastigheten

Föreningens tomrätt har förvärvats enligt nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Skuleskogen I	2013-09-30	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar och ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Tomträtten bebyggdes 2012-2013 och består av 2 byggnader med 6 respektive 7 våningar och källare.

Byggnadens värdeår är 2013.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 797 kvadratmeter, varav 2 797 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Byggnadens tekniska status

Fastigheten är helt nybyggd och färdigställdes under 2013.

En tvåårs-besiktning kommer att äga rum under hösten 2015

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Brinkeberg i Stockholm AB:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Serviceavtal:

A Skoglund Fastighetsservice AB
Advetax Service AB (tidigare Evident Clean AB)
Kone AB
Com Hem AB
Fortum

Fastighetsskötsel
Trappstädning
Hisservice
Kabel-TV
EI

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

I juni 2014 tillträdde en ny styrelse med medlemmar från bostadsrättsföreningen efter att en interimsstyrelse från Svenska Hus skött styrelsearbetet sedan bostadsrättsföreningens start. Kvarstår en ordinarie ledamot och en suppleant från interimsstyrelsen för att säkra informations- och kompetensöverföring.

Den nya styrelsen har fokuserat sitt arbete på tre områden:

1. Operativ verksamhet av fastigheten (drift och ekonomi).
2. Slutföra övertagandet från Svenska hus, inkluderande reklamationshantering, finansiell avräkning och att överföra all information som rör föreningen från Svenska Hus till föreningen.
3. Skapa kommunikationskanaler med medlemmarna.

Några aktiviteter under och efter räkenskapsåret:

- Skapande av ekonomiska rutiner
- Skapande av ordningsregler
- Uppsättning av reklamationsprocess
- Genomgång av legalstruktur
- Etablerande av en hemsida
- Medlemsmöte för medlemmarna
- Övertagande av dokumentation från Svenska Hus och MVB samt arkivering i arkivskåp och ett elektroniskt arkiv
- Etablering av kontakt med leverantörer
- Uppsägning av städavtal
- Omförhandling av lån samt amortering
- Medlemskap i organisationen Bostadsrätterna där såväl styrelsen som medlemmarna erhåller nyhetsuppdatering och kan söka om expertråd,
- Byte av kod samt installation av brytbleck till ytterportar för att säkerställa god säkerhet,
- Deltagande i samfälligheternas styrelsemöten i form av ledamot och suppleant, samt
- Samarbete med de övriga bostadsrättsföreningarna Husarvikens Park och Husarvikens Brygga via kontakt mellan kassörerna och ordförandena

Medlemsinformation

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen:

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
10	10	12	1

Föreningen upplåter även 15 parkeringsplatser för bil och en för MC i garaget med hyresrätt.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 33 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 7 st överlåtits.

Under året har styrelsen inte beviljat någon andrahandsuthyrning.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrning är i enlighet med gällande lagstiftning.

Överlåtelseavgift har tagits ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Styrelsen

Magnus Billgren	Ordförande
Pernilla Carlborg	Ledamot
Bo Hellgren	Ledamot
Britta Lindholm	Ledamot
Bo Niveman	Ledamot
Richard Åvall	Ledamot
Björn Sahlin	Ledamot
Martin Bergström	Styrelsesuppleant
Ulf Martinsson	Styrelsesuppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandattiden ut för samtliga ledamöter och suppleanter.

Den nytilträdde styrelsen har under året avhållit sex protokollförda sammanträden.

Revisor

Magnus Anderström	Ordinarie extern	Frejs Revisorer AB
-------------------	------------------	--------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-03-24 och extra föreningsstämma hölls 2014-06-11.

Föreningens ekonomi

2013-09-30 köpte föreningen samtliga aktier i Fastighets AB Skuleskogen 1-2. Samma dag förvärvade bostadsrättsföreningen tomträtten Skuleskogen 1 från det då helägda dotterbolaget för bokfört värde.

Fastighets AB Skuleskogen 1-2 försattes 2014-03-19 i frivillig likvidation som kommer att avslutas under 2015.

Exploatören Svenska Hus AB har åtagit sig att svara för samtliga kostnader för eventuella osålda lägenheter efter att föreningen har tagit över fastigheten och dess drift. Vid upprättandet av årsredovisningen finns inga osålda lägenheter i föreningen.

Förening har valt K2 som redovisningsmodell. Räkenskapsåret 2014 är det första år som K2 tillämpas.

K2 ställer krav på en högre avskrivningsnivå av fastigheten (jämfört med tidigare modell). Detta leder till ett negativt rörelseresultat. Föreningen har dock ett positivt kassaflöde vilket ger möjlighet till amortering av lånen.

Föreningens ekonomi är bättre än den ekonomiska planen, främst beroende på den låga räntenivån.

Flerårsöversikt	2014	2013
Årsavgifter/kvm bostadsrättsyta	687	687
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 767	4 767
Nettoomsättning (tkr)	2 298	468
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-432	66
Soliditet (%)	92,1	91,0

OBS! 2013 avser endast 3 månader. Bostadsrättsytan är 2 797 kvm.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	17 792
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	-270 000
årets förlust	-431 911
	-684 119

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-684 119

Företagets 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
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 297 985	468 198
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 297 985	468 198
Rörelsekostnader	3		
Övriga externa kostnader		-1 422 114	-273 792
Personalkostnader		-58 350	-
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-875 940	-89 899
Summa rörelsekostnader		-2 356 404	-363 691
Rörelseresultat		-58 419	104 507
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		93	45 017
Räntekostnader och liknande resultatposter		-373 585	-83 128
Summa finansiella poster		-373 492	-38 111
Resultat efter finansiella poster		-431 911	66 396
Resultat före skatt		-431 911	66 396
Årets resultat		-431 911	66 396

Balansräkning

Not
I

2014-12-31

2013-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

174 222 161

175 098 101

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

797

103 576

Övriga fordringar

72 741

2 051 694

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

5

187 273

200 407

Summa kortfristiga fordringar

260 811

2 355 677

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

6

-

-

Kassa och bank

Kassa och bank

1 063 666

627 977

Summa omsättningstillgångar

1 324 477

2 983 654

SUMMA TILLGÅNGAR

175 546 638

178 081 755

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

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		162 020 000	162 020 000
Fond för yttre underhåll		307 050	37 050
Summa bundet eget kapital		162 327 050	162 057 050
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-252 208	-48 604
Årets resultat		-431 911	66 396
Summa fritt eget kapital		-684 119	17 792
Summa eget kapital		161 642 931	162 074 842
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	13 332 000	13 332 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		27 404	2 016 870
Övriga skulder		240 582	240 582
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	137 428	244 834
Förutbetalda avgifter och hyror		166 293	172 627
Summa kortfristiga skulder		571 707	2 674 913
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		175 546 638	178 081 755

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar	91 000 000	91 000 000
Summa ställda säkerheter	91 000 000	91 000 000

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

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar* (populärt kallat 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	0,5%
-----------	------

Nyckeltalsdefinitioner

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2014	2013
Årsavgifter	1 921 391	393 371
Garagehyror	375 797	68 525
	2 297 188	461 896

Not 3 Rörelsekostnader

	2014	2013
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel	-40 234	-11 188
Trappstädning	-36 753	-26 000
Teknisk förvaltning	-2 488	-7 600
Serviceavtal	-19 463	-1 934
Förbrukningsmaterial	-2 530	-
	-101 468	-46 722
Reparationer		
Dörrar & lås	-194	-542
Hissar	-	-2 898
El	-1 480	-
VVS	-3 164	-
	-4 838	-3 440
Taxebundna kostnader		
El	-90 317	-21 993
Fjärrvärme	-86 020	-84 139
	-176 337	-106 132
Övriga driftskostnader		
Försäkringspremie	-19 023	-5 705
Samfällighetsavgifter	-366 453	-63 136
Kabel-TV	-29 816	-4 426
Tomträttsavgäld	-635 600	-
	-1 050 892	-73 267
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Revisionsarvode	-17 631	-15 000
Förvaltningsarvode	-62 500	-28 125
Övriga förvaltningskostnader	-5 171	-1 106
Förbrukningsinventarier	-3 277	-
	-88 579	-44 231
Summa övriga externa kostnader	-1 422 114	-273 792
Personalkostnader		
Styrelsearvode	-44 400	-
Arbetsgivareavgifter	-13 950	-
Summa Personalkostnader	-58 350	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Avskrivn byggnader	-875 940	-89 899
Summa avskrivningar	-875 940	-89 899
Summa rörelsekostnader	-2 356 404	-363 691

Not 4 Byggnader

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	175 188 000	-
Nyanskaffningar	-	175 188 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	175 188 000	175 188 000
Ingående avskrivningar	-89 899	-
Årets avskrivningar	-875 940	-89 899
Utgående ackumulerade avskrivningar	-965 839	-89 899
Utgående redovisat värde	174 222 161	175 098 101
Taxeringsvärden byggnader	58 000 000	17 400 000
Taxeringsvärden mark	32 000 000	32 000 000
	90 000 000	49 400 000
Taxeringsvärde bostäder under uppförande	-	49 400 000
Taxeringsvärde bostäder	90 000 000	-
	90 000 000	49 400 000

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Försäkringspremie	21 079	19 023
Tomträttsavgäld	158 900	158 900
Kabel-TV	7 294	6 724
Årsavgifter Svenska Hus	-	9 459
Vidarefakturerad elkostnad	-	6 301
	187 273	200 407

Not 6 Aktier i dotterföretag

Namn	Antal	Anskaffn. värde
Fastighets AB Skuleskogen 1-2, org nr	500	78 238 000
Utdelning (2013)		-78 238 000
		-

Bolaget har under räkenskapsåret försatts i frivillig likvidation som under år 2015 kommer avslutas.

Not 7 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	162 020 000	37 050	-48 604	66 396
Reservering till fond för ytter underhåll	-	270 000	-270 000	-
Disposition av föregående års resultat:	-	-	66 396	-66 396
Årets resultat	-	-		-431 911
Belopp vid årets utgång	162 020 000	307 050	-252 208	-431 911

Not 8 Skulder till kreditinstitut

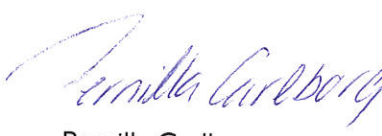
Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Nordea	1,369	Rörlig	4 444 000	4 444 000
Nordea	2,85	2016-11-14	4 444 000	4 444 000
Nordea	3,50	2018-11-13	4 444 000	4 444 000
			13 332 000	13 332 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Trappstädning	-	15 000
Teknisk förvaltning	-	7 600
El	4 791	8 812
Fjärrvärme	-	84 139
Samfällighetsavgift	14 056	63 136
Låneränta	45 231	51 147
Beräknat revisionsarvode	15 000	15 000
Beräknat styrelsearvode	44 400	-
Beräknade arbetsgivaravgifter	13 950	-
	137 428	244 834

Stockholm 2015-04-21

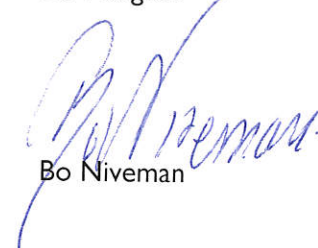

Magnus Billgren
Ordförande


Pernilla Carlborg


Björn Sahlin


Bo Hellgren


Britta Lindholm


Bo Niveman


Richard Åvall

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2015-04-27


Magnus Anderström
Auktoriserad revisor
Frejs Revisorer AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Husarvikens Strand
Org.nr 769622-7128

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Husarvikens Strand 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 International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder 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. 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.

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 föreningens finansiella ställning per den 2014-12-31 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Husarvikens Strand 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 revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

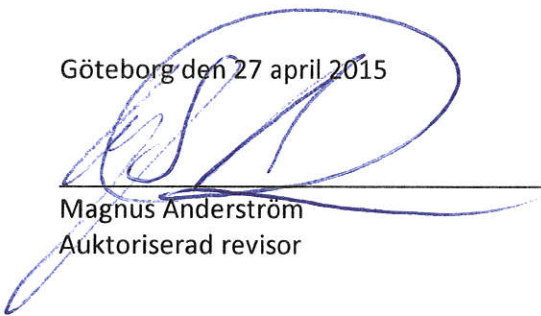
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

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

Uttalanden

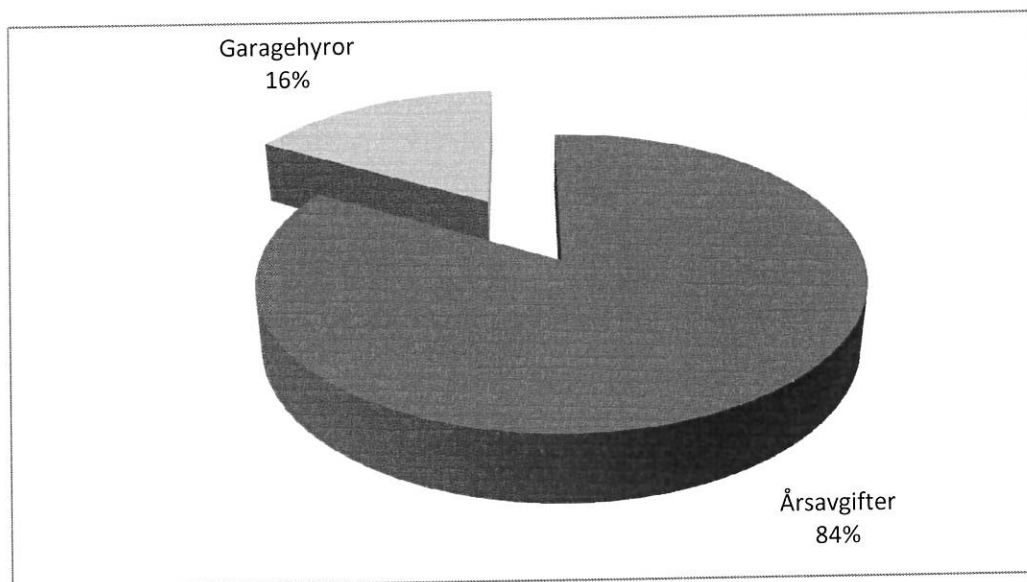
Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 27 april 2015

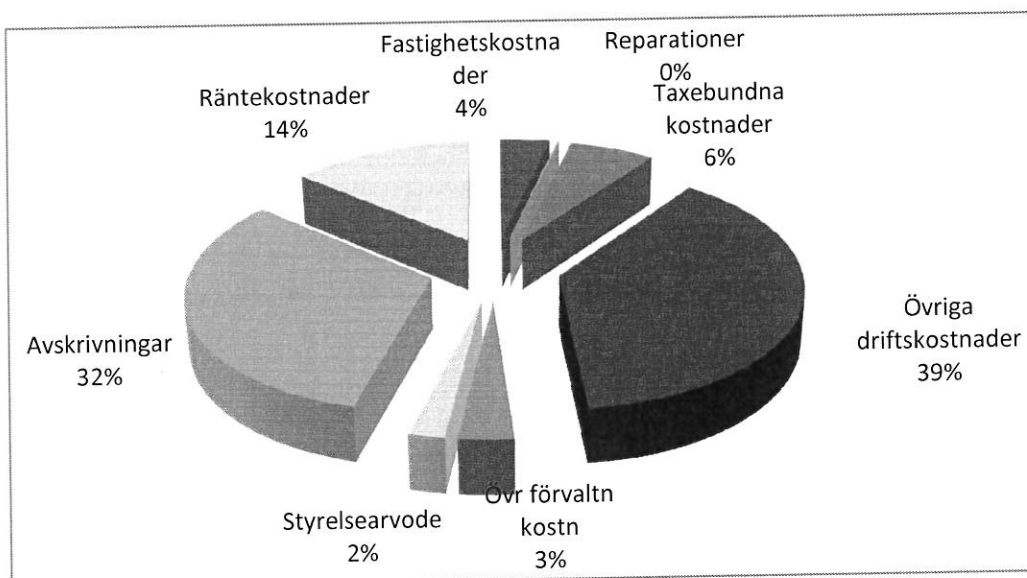


Magnus Anderström
Auktoriserad revisor

INTÄKTSFÖRDELNING 2014



KOSTNADSFÖRDELNING 2014



Likvidtetsanalys 2014-12-31

Brf Husarvikens Strand

Resultat enl resultaträkningen:

-431 911

Ej likviditetspåverkande poster:

Avskrivningar

875 940

Likviditetspåverkande poster:

Investeringar

Amorteringar

Förändringar kortf fordringar

2 094 866

Förändringar kortf skulder

-2 103 206

Likvidmässigt resultat:

435 689

+

Likvida medel vid årets början

627 977

=

Likvida medel vid årets slut

1 063 666