

Årsredovisning

för

Brf Tulehöjden

769613-7566

Räkenskapsåret

2014

elias

LN

Styrelsen för Brf Tulehöjden 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 fastigheter 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 den 31 augusti 2007.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Ugglan 28 i Sundbybergs kommun under 2008. Byggnaderna färdigställdes för inflyttning våren 2009.

Föreningens fastighet består av 3 flerbostadshus i 5 eller 6 våningar med totalt 59 bostadsrättslägenheter. Den totala boytan är 4 901,5 kvm. Föreningen disponerar 47 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

14 st	2 rum och kök
22 st	3 rum och kök
14 st	4 rum och kök
9 st	5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår även lägenheternas fasta inredning och egendom för vilka bostadsrättshavarna har underhållsansvar enligt Brf-lagen och föreningens stadgar. Därmed behöver medlemmarna inte ha en egen bostadsrättsförsäkring utan bara försäkra sitt eget lösöre.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen ingår i en gemensamhetsanläggning med grannföreningen Brf Lötsjöhöjden. Denna omfattar en undercentral, gator med tillbehör, såsom belysning, parkeringsplatser, VA-ledningar och lekplats. Förvaltningen sker i form av delägarförvaltning.

Fastighetsavgift

2014 är sista året som föreningen är helt befriad från kommunal fastighetsavgift. Halv fastighetsavgift utgår under perioden 2015-2019.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 113 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 76 000 000 kr och markvärdet 37 000 000 kr. Värdeår är 2009.

Valberedning

Henrik Thuresson Sammankallande
Marie Jonsson
Martina Teodorsson

Hemsida

En hemsida, www.tulehojden.se, finns. Föreningen har ett e-postkonto, info@tulehojden.se, för att kunna lämna och ta emot information från medlemmarna.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsen har under året arbetat med att få byggnationen formellt avslutad. Garantibesiktningar genomfördes i maj 2011 och besiktnings- och reklamationsanmärkningar åtgärdades under hösten 2014 av Veidekke. Garantiåtgärderna avslutades med en förhandling med Veidekke som ledde till att föreningen fick ersättning med 150 000 kr bl a för att Veidekke tagit så lång tid på sig för att åtgärda anmärkningarna.

Tre arbetsdagar har hållits med Lötsjöhöjden bl a för att kratta löv och beskära buskar. Ventilationsfilter har upphandlats av föreningen och delats ut till samtliga medlemmar. Utökning av altaner har nu skett för totalt 6 altaner varvid en ersättning på 39 480 kr har erhållits under 2014. Ersättningen är bokförd som upplåtelseavgift under eget kapital.

Styrelsen har, tillsammans med Lötsjöhöjden, upphandlat snö- och halkbekämpning samt skötsel av gräsmattor och planteringar från AB Idrotts- och Trädgårdsanläggningar. Styrelsen har en fortsatt dialog med kommunen om parkeringsproblemen intill Löthallen.

Upphandlingen av bredband avslutades med att föreningen övergick till ComHem den 1 maj 2014. Detta innebär att alla medlemmar har tillgång till bredband, fast telefoni och de 18 vanligaste TV-kanalerna som en del i månadsavgiften.

Styrelsen har beslutat att föreslå ändringar av stadgarna för att kunna ta ut avgifter vid andrahandsuthyrning och för att hantera de förändringar som krävs som konsekvens av nya avskrivningsprinciper.

Föreningens planerade underhåll

Fastigheten är nybyggd år 2009 och den tekniska statusen är god. Inget större underhåll för de närmaste åren är planerat.

Utförda underhållsåtgärder under 2014

Inga större underhållsåtgärder har utförts under 2014.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 100 (99) medlemmar. Samtliga lägenheter var vid årets slut upplåtna med bostadsrätt. Under året har 8 (7) bostadsrätter överlåtits till en genomsnittlig köpeskilling på 46 395 kr (41 600 kr) per kvm. En medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Föreningen är sedan 2012 medlem i Bostadsrätterna.

UN

elles

Flerårsöversikt, tkr	2014	2013	2012	2011	2010
Kassaflöde från verksamheten	860	468	625	546	411
Nettoomsättning	3 723	3 654	3 652	3 522	3 022
Resultat efter finansiella poster	-120	148	197	504	569
Avskrivningar	1 049	287	280	194	183
Eget kapital	154 888	154 925	154 776	154 513	153 968
Soliditet (%)	78,57	77,75	77,74	77,75	76,89
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,37	3,64	3,64	3,22	1,98
Lån per kvm boyta (kr)	8 468	8 876	8 876	8 876	9 284
Fastighetens belåningsgrad (%)	21,05	21,83	21,84	21,89	22,72
Årsavgift per kvm (kr)	715	700	700	679	566
Taxeringsvärde	113 000	113 000	94 000	94 000	94 000
Amortering av lån	2 003	0	0	2 000	0

Från om med 2014 tillämpar föreningen Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre ekonomiska föreningar. En del av förändringen är att föreningen övergått från progressiv till rak avskrivningsplan. Detta har medfört att avskrivningskostnaderna ökat från 287 088 kr år 2013 till 1 048 554 kr år 2014. Följden av detta blir att föreningen visar ett negativt resultat. Dock har föreningen ett positivt kassaflöde från verksamheten som innebär att de löpande inbetalningarna från medlemmarna är större än utbetalningarna för den löpande driften.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudentäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Räntekostnader i procent av genomsnittlig skuld under året.

Lån per kvm boyta

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Fastighetens belåningsgrad (%)

Föreningens lån i relation till balansomslutningen.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserat resultat	1 529 865
årets förlust	-120 114
	1 409 751

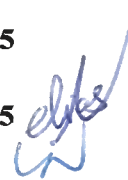
disponeras så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	298 000
i ny räkning överföres	1 111 751
	1 409 751

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

W

ellias

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 723 391	3 653 608
Övriga rörelseintäkter		164 268	2 402
Summa rörelseintäkter		3 887 659	3 656 010
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 311 643	-1 409 903
Övriga externa kostnader	3	-137 415	-120 939
Personalkostnader och arvoden	4	-89 746	-90 506
Avskrivningar		-1 048 554	-287 088
Summa rörelsekostnader		-2 587 358	-1 908 436
Rörelseresultat		1 300 301	1 747 574
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 011	15 517
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 425 426	-1 614 716
Summa finansiella poster		-1 420 415	-1 599 199
Resultat efter finansiella poster		-120 114	148 375
Årets resultat		-120 114	148 375



Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	195 621 140	196 669 694
Summa materiella anläggningstillgångar		195 621 140	196 669 694
Summa anläggningstillgångar		195 621 140	196 669 694
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	323
Övriga fordringar	6	1 274 206	976 695
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	83 179	92 976
Summa kortfristiga fordringar		1 357 385	1 069 994
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		111 222	1 511 682
Summa kassa och bank		111 222	1 511 682
Summa omsättningstillgångar		1 468 607	2 581 676
SUMMA TILLGÅNGAR		197 089 747	199 251 370



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

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		152 362 450	152 322 970
Fond för yttre underhåll		1 071 874	785 874
Summa bundet eget kapital		153 434 324	153 108 844
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 529 865	1 667 490
Årets resultat		-120 114	148 375
Summa fritt eget kapital		1 409 751	1 815 865
Summa eget kapital		154 844 075	154 924 709
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	41 500 000	43 503 000
Summa långfristiga skulder		41 500 000	43 503 000
Kortfristiga skulder			
Depositionsavgifter		10 122	10 122
Leverantörsskulder		199 700	240 179
Övriga skulder		2 000	20 754
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	533 850	552 606
Summa kortfristiga skulder		745 672	823 661
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		197 089 747	199 251 370

elids

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	45 503 000	45 503 000
------------------------	------------	------------

Ansvarsförbindelser

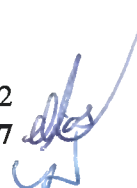
Inga

Inga

cn

Likviditetsanalys

	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-120 114	148 375
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 048 554	287 088
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		928 440	435 463
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		2 323	-63
Förändring av kortfristiga fordringar		9 783	31 126
Förändring av leverantörsskulder		-40 479	37 253
Förändring av kortfristiga skulder		-39 509	-35 684
Kassaflöde från den löpande verksamheten		860 558	468 095
Finansieringsverksamheten			
Inbetalda upplåtelseavgifter		39 480	0
Förändring långfristiga skulder		-2 003 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 963 520	0
Årets kassaflöde		-1 102 962	468 095
Avräkningskonto och likvida medel vid årets början		2 486 068	2 017 972
Avräkningskonto och likvida medel vid årets slut		1 383 106	2 486 067



Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider: Byggnader 120 år

I samband med införandet av Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre ekonomiska föreningar har föreningen övergått från progressiv avskrivningsplan på 100 år till en rak avskrivningsplan på 120 år. Föreningen bedömer att fastigheten är i gott skick och att upprättad underhållsplan efterföljs och att det därför finns anledning att förlänga avskrivningstiden till 120 år från fastighetens färdigställande.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2014	2013
Årsavgifter	3 506 191	3 428 808
Hysesintäkter	217 200	224 800
	3 723 391	3 653 608

Not 2 Driftskostnader

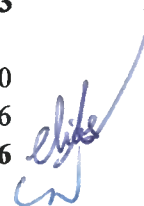
	2014	2013
Fastighetsskötsel	42 164	44 831
Trädgårdsskötsel	88 744	105 333
Städning	59 688	74 425
Hyra av entrémattor	9 888	7 290
Snöröjning/sandning	67 744	103 189
Hisskostnader	23 047	23 184
Löpande reparationer	31 180	23 717
Hissreparationer	59 181	100 168
Trädgård och utemiljö	2 196	22 007
Underhåll dörrar	8 125	0
Fastighetsel	76 882	85 646
Fjärrvärme	426 476	454 518
Vatten och avlopp	109 091	135 599
Avfallshantering	89 221	104 280
Försäkringskostnader	59 815	52 234
Bredband	136 252	48 068
Förbrukningsmaterial	16 195	17 731
Övrigt	5 754	7 683
	1 311 643	1 409 903

Not 3 Övriga externa kostnader

	2014	2013
Telefon & porto	4 452	4 079
Revisionsarvode	17 500	16 500
Ekonomisk förvaltning	90 749	65 187
Bankkostnader	3 250	3 250
Konsultarvoden	0	11 450
Medlems-/Föreningsavgifter	5 860	5 840
Övriga administrationskostnader	15 604	14 633
	137 415	120 939

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2014	2013
Styrelsearvode	69 500	70 000
Sociala avgifter	20 246	20 506
	89 746	90 506



Not 5 Byggnader och mark

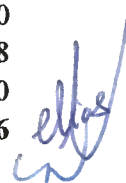
	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	121 662 000	121 662 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	121 662 000	121 662 000
Ingående avskrivningar byggnad	-1 078 306	-791 218
Årets avskrivningar	-1 048 554	-287 088
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 126 860	-1 078 306
Redovisat värde mark	76 086 000	76 086 000
Utgående värde mark	76 086 000	76 086 000
Utgående redovisat värde	195 621 140	196 669 694
Taxeringsvärden byggnader	76 000 000	76 000 000
Taxeringsvärden mark	37 000 000	37 000 000
	113 000 000	113 000 000

Not 6 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Skattekonto	2 322	2 309
Avräkningskonto förvaltare	1 271 884	974 386
	1 274 206	976 695

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetsförsäkring	9 484	12 380
Entrémattor	2 486	2 430
Ekonomisk förvaltning	25 063	26 348
Bredband	45 828	44 250
Hemsida	318	318
Snöröjning	0	7 250
	83 179	92 976



Not 8 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	152 245 000	77 970	785 874	1 667 490	148 375
Upplåtelse av mark		39 480			
Disposition av föregående års resultat:			286 000	-137 625	-148 375
Årets resultat					-120 114
Belopp vid årets utgång	152 245 000	117 450	1 071 874	1 529 865	-120 114

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Stadshypotek	4,08	2015-06-01	13 000 000	13 000 000
Stadshypotek	3,84		0	15 503 000
Stadshypotek	3,26	2015-09-01	15 000 000	15 000 000
Stadshypotek	1,57	2015-03-02	13 500 000	0
			41 500 000	43 503 000

Vid omförhandling av ett lån gjordes en engångsamortering med 2 003 000 kr.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetsskötsel	4 982	9 976
Fastighetsel	7 655	7 135
Fjärrvärme	61 682	78 455
Revisionsarvoden	17 000	17 000
Räntekostnader	88 569	113 902
Förskottsbetalda avgifter och hyror	286 013	275 923
Styrelsearvode	35 000	35 000
Sociala avgifter på styrelsearvode	10 997	10 997
Avfallshantering	2 530	4 218
Snö- och halkbekämpning	19 423	0
	533 851	552 606

elles

Sundbyberg 2015-04-02



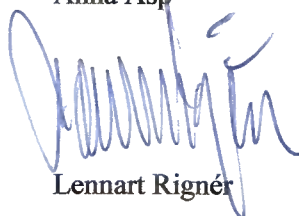
Lars Nilsson



Anna Asp



José Herrera



Lennart Rignér



Barbro Fredriksson



Maria Svensk

Min revisionsberättelse har lämnats 07-04-2015



Elias Nesru
Revisor
BoRevision i Sverige AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tulehöjden, org.nr. 769613-7566

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tulehöjden 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

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 31 december 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 Tulehöjden 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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av 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 ersättningskyldig 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 behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 07 104-2015



Elias Nesru

BoRevision AB