

Årsredovisning

2014-01-01 - 2014-12-31

Brf Rovfågeln

Org.nr 769614-8233



Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JE" and "M".

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Kassaflödesanalys	9
Tilläggsupplysningar	10
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Adress: Hertigvägen 2-18, Blommensvägen 180-190, 126 52 HÅGERSTEN
rovfageln@gmail.com www.rovfageln.se

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309
0752-46 46 20 (kundsupport)
backoffice.deloitte@h1.se
www.deloitte.se

JE MT
41

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastigheter, Rovfågeln 1 samt Kungsörnen 1 i Stockholms kommun förvärvades 2009-11-19.

Föreningens fastigheter består av 4 flerbostadshus på adresserna Hertigvägen 1-18 samt Blommensbergsvägen 180-190. Fastigheten Rovfågeln 1 byggdes 1949 och har värdeår 1949. Fastigheten Kungsörnen 1 byggdes 1948 och har värdeår 1948.

Tomträttsavtal finns till fastigheterna Rovfågeln 1 samt Kungsörnen 1 då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt. Tomträttsavgälden utgör för närvarande 435 000 kr per år. Avtalet gäller till och med 2017-09-30.

Lägenheter och lokalers yta. Den totala byggnadsytan uppgår till 6539 kvm, varav 6021 kvm utgör lägenhetsyta och 513 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning
18 st 1 rum och kök
49 st 2 rum och kök
27 st 3 rum och kök
7 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 85 upplåtna med bostadsrätt och 16 med hyresrätt.

Föreningen har 18 uthyrda lokaler och förråd.

Väsentliga lokalavtal i föreningen är
Förskola, avtal till 2018-11-20
Garage, avtal till 2015-12-31

Intäkter från lokalhyror utgör ca 7 % av föreningens totala intäkter.

Försäkring till fullvärde för byggnaden har föreningen tecknat hos Folksam. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Underhållsplan för föreningen upprättas under 2015. Planen kommer därefter uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Dränering hus C	2010
Fönsterrenovering	2011
Byte liggande stammar	2011
Installation fastighetsnät	2013

Fastighetsförvaltning avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat avtal med AB Energibevakning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-07-19 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2009-07-08. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2006-06-07.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 113 st medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 20 st. Antalet medlemmar som avgått under året är 17 st. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 116 st. Under året har 13 st överlåtelser skett och en upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Handwritten signatures and initials: JE, MS, and others.

Föreningen har vid årets slut 16 bostadshyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 113 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 445 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2014-04-10 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Janne Eriksson	ledamot/Ordf
Charlotta Åberg	ledamot/Vice ordf
Filip Nilsson	ledamot/Skr.
Anders Henriksson	ledamot/Kassör
Mikael Tuominen	ledamot
Kristina Lindqvist	
ledamot/avgång 2014-12-19	
Tomas Färin	suppleant
Magnus Briese	suppleant
Petra Bergendahl	suppleant
adjungerad ordinarie ledamot 2014-12-19	

Till **revisor** har Torbjörn Nordin, Grant Thornton valts.

Valberedningen består av Lisette Billstein och Per Ståhlberg, varav den förstnämnde är sammankallande.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 18 st. Dessa ingår i det arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Ekonomisk förvaltning har föreningen avtal tecknat med Deloitte AB.

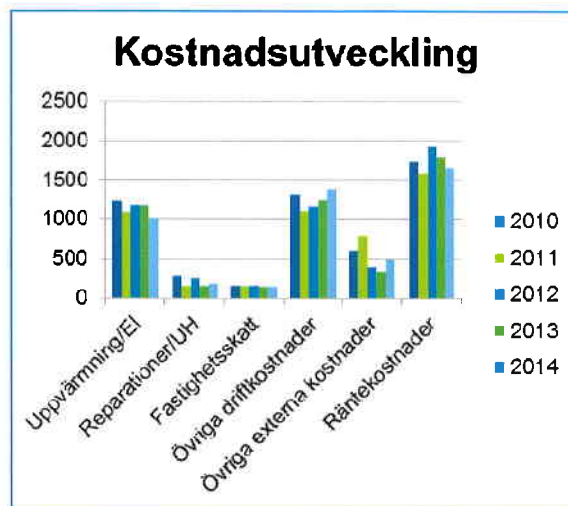
Föreningen har under året tecknat följande väsentliga avtal:

- Snöröjning & sandning
- Fastighetsförsäkring
- Uthyrning garage / Omförhandling

Föreningens resultat för år 2014 visar en förlust med 845 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2013 som var en förlust med 994 Kkr. Förändringen mellan åren beror främst på att räntekostnaderna sjunkit ytterligare till följd av att två lån har omförhandlats och bundits till lägre ränta. Även

kostnaden för fjärrvärmes har legat på en lägre nivå.

Kostnadsutvecklingen i föreningen är förhållandevis stabil. De flesta enskilda driftkostnader har endast ökat marginellt jämfört med tidigare år.



Årsavgifterna har under året varit oförändrade. I samband med budgetarbetet inför år 2015 beslutade föreningen att inte höja årsavgifterna under 2015 heller.

Under året har föreningen byggt om en lokal till lägenhet som upplåtits till bostadsrätt. I samband med det har det även byggts ett gästrum som medlemmarna kan hyra.

Händelser efter räkenskapsåret

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet är relativt lågt då många åtgärder redan genomförts. Nedan framgår vad som planeras att genomföras inom närtid. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Upprättande av underhållsplan	2015-	60 000
Portrenovering	2015	900 000

Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning, Kkr	5 780	5 600	5 310	4 680	4 520
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-845	-994	-1 404	-1 402	-1 927
Soliditet, %	59	58	58	58	58
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	829	829	779	677	627
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	10 597	10 779	10 812	10 812	10 938
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	15 959	15 989	15 989	15 989	15 917
Genomsnittlig skuldränta, % *	3,02	3,28	3,50	2,90	3,24
Fastighetens belåningsgrad, % *	43	43	43	45	46

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Nyckeltalen för jämförelseåren har inte räknats om.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-6 927 413
Årets resultat	-844 670
	-7 772 083
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	274 400
I ny räkning överföres	-8 046 483
	-7 772 083

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

Handwritten signatures and initials:
JE, MT, CH, and others.

RESULTATRÄKNING

		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
	Not		
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyror	1	5 780 479	5 599 893
Övriga rörelseintäkter		15 406	598 392
		<u>5 795 885</u>	<u>6 198 285</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-2 758 583	-3 331 347
Övriga externa kostnader	3	-345 288	-217 624
Personalkostnader		-146 040	-128 108
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 793 108	-1 779 921
		<u>-5 043 019</u>	<u>-5 457 000</u>
Rörelseresultat		752 866	741 285
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		52 137	54 719
Räntekostnader		-1 649 673	-1 790 199
		<u>-1 597 536</u>	<u>-1 735 480</u>
Resultat efter finansiella poster		-844 670	-994 195
Årets resultat		-844 670	-994 195

JE
CH
mm
mm

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	127 749 305	127 169 548
Inventarier, verktyg och installationer	5	209 030	280 779
Pågående nyanläggningar	6	0	245 998
		<u>127 958 335</u>	<u>127 696 325</u>

Summa anläggningstillgångar

127 958 335

127 696 325

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		13 891	3 828
Aktuell skattefordran		17 417	11 759
Övriga fordringar		184	43
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	<u>200 414</u>	<u>258 674</u>
		231 906	274 304

Kassa och bank

6 219 176

3 428 572

Summa omsättningstillgångar

6 451 082

3 702 876

SUMMA TILLGÅNGAR

134 409 417

131 399 201

JE
40 mr
AA

BALANSRÄKNING

	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	8	
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	86 028 840	81 878 840
Yttre fond	1 028 522	754 122
	87 057 362	82 632 962
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-6 927 413	-5 658 818
Årets resultat	-844 670	-994 195
	-7 772 083	-6 653 013
Summa eget kapital	79 285 279	75 979 949
Långfristiga skulder	9	
Skulder till kreditinstitut	54 533 429	54 194 408
Summa långfristiga skulder	54 533 429	54 194 408
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	0	339 021
Leverantörsskulder	57 524	241 955
Övriga skulder	34 088	35 265
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	499 097	608 603
Summa kortfristiga skulder	590 709	1 224 844
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	134 409 417	131 399 201

POSTER INOM LINJEN

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckningar	54 700 000	54 700 000
	54 700 000	54 700 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

JE
CH
MT
ZM

KASSAFLÖDESANALYS

	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	752 866	741 285
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 793 108	1 779 921
Erhållen ränta mm	52 137	54 720
Erlagd ränta	-1 649 673	-1 790 199
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	948 438	785 727
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-10 063	-7 656
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	58 119	165 008
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-184 431	-55 404
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-116 341	-163 681
Kassaflöde från den löpande verksamheten	695 722	723 994
Investeringsverksamheten		
Ombyggnationer slutförda under året	-2 301 116	-213 793
Pågående ombyggnationer	245 998	-123 626
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 055 118	-337 419
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	4 150 000	0
Amortering långfristiga lån	0	-166 571
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 150 000	-166 571
Förändring av likvida medel	2 790 604	220 004
Likvida medel vid årets början	3 428 572	3 208 568
Likvida medel vid årets slut	6 219 176	3 428 572

JE
MT
UP
[Signature]

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2009:1

Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. BFAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar tillämpas för första gången, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Värderingsprinciper m.m.

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod enl nedan:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2-10 %
Inventarier	20 %
Installationer	10 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 217 kr per lägenhet. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Personal

Förening har inte haft några anställda. Förutom styrelsearvoden om 146 040 kr (inkl soc avg) har inga löner eller andra ersättningar utbetalats.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

JE mr
LA

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2014	2013
	Årsavgifter bostäder	4 222 530	4 192 738
	Hyresintäkter bostäder	967 963	957 187
	Hyresintäkter lokaler	402 108	383 398
	Övriga hyresintäkter	187 878	66 569
		<u>5 780 479</u>	<u>5 599 892</u>
Not 2	Driftkostnader	2014	2013
	Fastighetsskötsel inkl yttre skötsel	148 645	180 446
	Städ	110 424	121 634
	Snöröjning	86 566	42 426
	Reparation och underhåll	174 233	155 656
	El	83 679	90 154
	Fjärrvärme	934 194	1 687 336
	Tomträttsavgäld	435 000	435 000
	Vatten	133 514	132 442
	Sophämtning	135 174	133 341
	Fastighetsskatt	154 370	153 670
	Fastighetsförsäkring	74 833	71 770
	Övriga driftkostnader	287 951	127 472
		<u>2 758 583</u>	<u>3 331 347</u>
Not 3	Övriga externa kostnader	2014	2013
	Arvode ekonomisk förvaltning	195 775	159 612
	Revision	28 088	26 508
	Konsultkostnader	10 324	2 224
	It-tjänster	1 794	1 336
	Kostnader för styrelse-, medlems-, och årsmöten	11 565	1 995
	Serviceavgift brf organisation	6 430	6 505
	Inkassokostnader hyror och avgifter	6 158	6 229
	Övriga försäljningskostnader	72 625	0
	Bankkostnader och övriga externa kostnader	12 529	13 215
		<u>345 288</u>	<u>217 624</u>

JE MT
CA 3 2/10

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 4	Byggnader och mark	2014-12-31	2013-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	133 150 671	132 936 878
	Årets anskaffning	2 060 712	213 793
	Omklassificeringar	240 404	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	135 451 787	133 150 671
	Ingående avskrivningar	-5 981 123	-4 274 645
	Årets avskrivningar	-1 721 359	-1 706 478
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 702 482	-5 981 123
	Utgående redovisat värde	127 749 305	127 169 548
	Redovisat värde byggnader	127 749 305	127 169 548
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	91 467 000	91 467 000
	varav byggnader:	47 200 000	47 200 000
Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2014-12-31	2013-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	541 124	541 124
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	541 124	541 124
	Ingående avskrivningar	-260 345	-186 902
	Årets avskrivningar	-71 749	-73 443
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-332 094	-260 345
	Utgående redovisat värde	209 030	280 779
Not 6	Pågående nyanläggningar	2014-12-31	2013-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	245 998	122 372
	Omklassificering investering	-240 404	123 626
	Omklassificering kostnad	-5 594	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	245 998
	Utgående redovisat värde	0	245 998

JE
MR
CH

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014-12-31	2013-12-31
	Förutbetald försäkringspremie	61 443	66 171
	Förutbetalt arvode ekonomisk förvaltning	0	41 100
	Förutbetald tomträttsavgäld	108 750	108 750
	Övriga förutbetalda kostnader	30 221	42 653
		<u>200 414</u>	<u>258 674</u>

Not 8 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	80 890 106	988 734	754 122	-5 658 818	-994 195
Ökning av insatskapital	1 236 270	2 913 730			
Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma:				-1 268 595	994 195
Avsättn. till yttrefond			274 400		
Årets förlust					-844 670
Belopp vid årets utgång	82 126 376	3 902 464	1 028 522	-6 927 413	-844 670

Not 9	Långfristiga skulder	2014-12-31	2013-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	0	1 406 775
	Amortering efter 5 år	54 533 429	52 787 633
		<u>54 533 429</u>	<u>54 194 408</u>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2015	Skuld per 2014-12-31
SBAB	2019-09-13	1,95		14 372 679
SBAB	2015-10-09	1,32		14 425 000
SEB	2017-09-28	3,09		14 425 000
SEB	2020-06-28	3,44		11 310 750
			0	<u>54 533 429</u>

JE MT UP

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2014-12-31	2013-12-31
	Upplupen ränta lån	82 245	190 279
	Upplupen fjärrvärme	115 755	146 974
	Övriga upplupna kostnader	48 635	70 316
	Förutbetalda avgifter och hyror	252 462	201 034
		499 097	608 603

Stockholm 2015- 04-14

Janne Eriksson



Filip Nilsson



Anders Henriksson



Mikael Touminen



Lotta Åberg



Min revisionsberättelse har lämnats den 2015.

Torbjörn Nordin
Godkänd revisor