

Årsredovisning 2013

BALANSRÄKNING
REVISION STYRELSE
INTÄKTER KOSTNADER
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
UNDERHÅLLSPLAN
BOKSLUT AVGIFT
RESULTATRÄKNING
FÖRENINGSTÄMMA
MEDLEMMAR

Bostadsrättsföreningen
HAGBACKEN

Varsågod! Här är din förenings årsredovisning.

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens fastighet och styrelsen berättar om vad som skett under det gångna året och vad som planeras för kommande år.

Årsredovisningen är en värdehandling som ger dig insyn i föreningen och visar föreningens ekonomiska ställning och hur resultatet av verksamheten blev för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs årsredovisningen och glöm inte att boka in föreningens årliga stämma i almanackan.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Vi är specialister på att spara er tid

Vi på SBC erbjuder er alla de hjälpmedel som du och din förening behöver för att få ett så smidigt styrelsearbete och boende som möjligt.

Vi kan bostadsrätt

Med vårt heltäckande utbud av tjänster inom den ekonomiska förvaltningen, en nästan 100-årig erfarenhet av att arbeta med bostadsrätter samt kunniga och trevliga medarbetare, är vi säkra på att vi på bästa sätt kan förenkla styrelsearbetet för din förening. Vi arbetar kontinuerligt för att skapa ett så bekymmersfritt styrelsearbete och boende som möjligt.

Vi underlättar

I kundportalen Vår Brf får föreningens styrelse allt samlat på en och samma plats, vilket ger en snabb överblick över föreningens ekonomi. Det är också en självklarhet för oss att föreningarna kan följa upp sin tekniska förvaltning hos SBC digitalt. Som boende kan man logga in på Vår Brf och hitta sina avier och annat som rör det egna boendet. Här kan även styrelsen kommunicera med de boende.

Vi hjälper

Med landets största enhet för bostadsrättsförvaltning har vi samlat den spetskompetens en bostadsrättsförening behöver för att ligga steget före och agera proaktivt. Det kan till exempel handla om vad som kan komma att behöva underhållas, när dessa åtgärder bör utföras och hur de ska finansieras. Att vårda och sköta sin fastighet på rätt sätt är något som alltid lönar sig i längden. Om det också görs till en vana så ökar fastighetens värde samtidigt som driftsekonomin förbättras och boendemiljön blir lite trivsammare.

Vi är trygga

Det är tryggt att ha någon i ryggen som verkligen är påläst om bostadsrätts lagar och regler. Med hjälp av våra erfarna och kunniga medarbetare kan din förening alltid vara säker på att få bästa tänkbara stöd vid de frågor som kan uppstå i en bostadsrättsförening. Som styrelse kan man ibland hamna i situationer då man behöver juridisk hjälp. Vi på SBC erbjuder över hela landet marknads största samlade juristexpertis för bostadsrätt, så att er förening kan känna sig trygg i alla situationer.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser för de bostadsrättsföreningar vi förvaltar. Som boende kan du t.ex. kontakta vår kundtjänst när du har frågor och funderingar kring din avgiftsavisering. För föreningar med teknisk förvaltning hos SBC kan kundtjänst ta emot och hantera felanmälan om er förening anslutit sig till denna tjänst.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sb.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening. Som boende kan du hitta dina inloggningsuppgifter till Vår Brf på din avi.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Kallelse till föreningsstämma

Datum och tid: Onsdag den 28 maj 2014 kl. 18:00

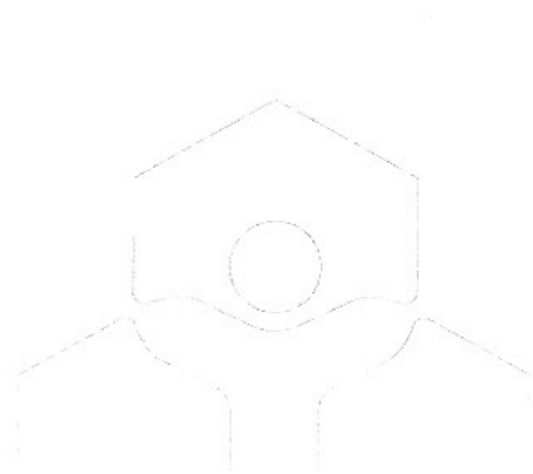
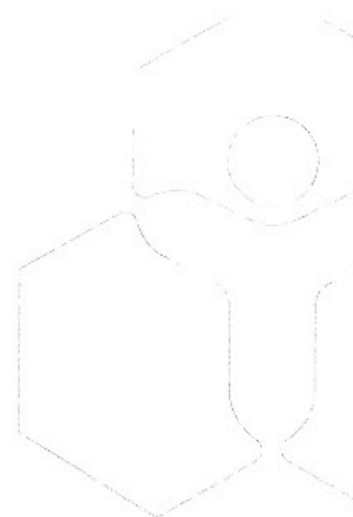
Lokal: Lilla Sveasalen

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Val av valberedning
17. Inkomna motioner
21. Stämmans avslutande
22. Genomgång av styrelsens fastställda budget
23. Övriga frågor
24. Stämmans avslutande

Leksand den 13 maj 2014

Styrelsen Bostadsrättsföreningen Hagbacken



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hagbacken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1968-07-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1972-04-14 och nuvarande stadgar registrerades 2004-09-21 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hagbacken 17	1971	Leksand

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Allians.
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

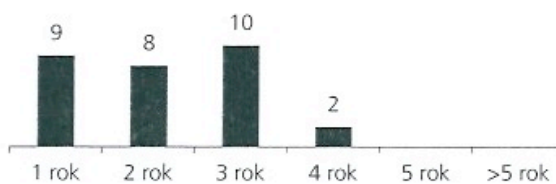
Fastigheterna bebyggdes 1970 och består av 2 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1971.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 930 m², varav 1 930 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2019. Underhållsplanen uppdaterades 2014-02-10.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte ventilationssystem	2012	
Byte av fönster	2012	
inköp ny åkgräsklippare	2012	
Demontering och sanering oljetank	2012	
Byte av portar	2010 - 2011	Portar beställda och utbytta jan/feb -11
Besiktning av balkonger	2009 - 2010	Nya infästningar för räcken arbete beställt
Byte av soprum	2009	
Telia fiberkabel installerad i alla lägenheter	2008	
Radonmätning utförd	2008	Värden utan anmärkning
Energideklaration,	2008	
OVK-besiktning utförd	2008	
Installation av ny vattenmätare och nya rör	2006	I samband med att Leksand Vatten byter sina rör passar vi på att byta våra.
Installation av motorvärmare	2006	Motorvärmare plats 19 och 20.
Byte av kulvert för fjärrvärme	2006 - 2007	Byte av värmekulvert enligt underhållsplanen.
Omläggning av tak	2002	
Planerat underhåll	År	Kommentar
iordningställande styrelserum	2013	Åtgärdat 2013
Ny maskinutrustning tvättstuga	2013	Åtgärdat 2013
Dörrbyte (Lägenheter)	2014	2014
Tätning sprickor fasad	2015	2015
OVK Besiktning	2018	2018

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Medlemmar

Medlemslägenheter: 29 st.
Överlåtelse under året: 2 st.
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelsen

Ivan Marceta	Ledamot
Målar Annika Maria Varghans	Ledamot
Lars-Erik Göran Åkerqvist	Ledamot
Gunnel Christina Rönn	Ledamot

Britt Malin Söderberg	Suppleant
Riitta-Maija Tammilehto	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 19 protokollförda sammanträden.

Revisor

Lars Ljungström	Ordinarie Extern	Bokföringsgruppen HB
-----------------	------------------	----------------------

Valberedning

Birgitta Ingels
Eugane Lau

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-25.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Elarbeten utförda i nya styrelserummet och i tvättstugan.

Inköp av sandspridare.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Installation av ventilation i tvättstugan.

Byte av lägenhetsdörrar under maj-14.

Uthyrning av tre lokaler (för lägenhetsinnehavare).

Övrig information

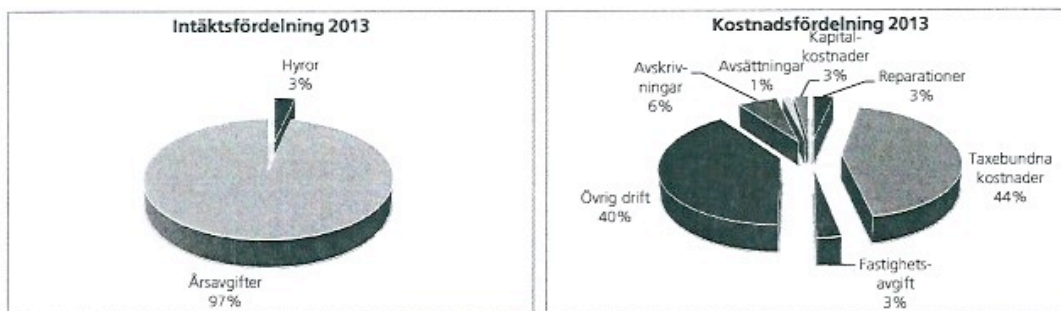
Av föreningens medlemslägenheter har 2 överlåtits under året.

Under året avgick ordförande Armin von Hove. Christina Rönn valdes som ny ordförande under perioden 130312 tom 130524.

Föreningens ekonomi

Hyreshöjning med 100 kronor /månad from första juli 2014.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 930 m² bostäder.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	536	519	505	498
Lån/m ² bostadsrättsyta	265	300	335	497
Elkostnad/m ² totalyta	18	22	25	29
Värmekostnad/m ² totalyta	131	132	108	66
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	28	37	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	11	13	16	13

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	182 879
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	761 376
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-25 827
summa balanserat resultat	918 428

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **918 428**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING		2013	2012
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 071 109	1 025 714
Övriga rörelseintäkter		-49	1 599
		1 071 060	1 027 313
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-32 442	-18 028
Reparationer		-28 619	-30 077
Periodiskt underhåll		0	-1 454 125
Taxebundna kostnader		-388 615	-395 928
Övriga driftskostnader		-71 959	-71 915
Fastighetskatt/Fastighetsavgift		-25 827	-32 352
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-57 898	-54 405
Personalkostnader		-194 654	-147 305
Avskrivningar		-55 751	-45 639
		-855 765	-2 249 775
RÖRELSERESULTAT		215 295	-1 222 462
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		1 434	20 503
Räntekostnader		-21 449	-25 949
		-20 015	-5 446
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		195 280	-1 227 908
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
Medlemmarnas reparationsfond	Not 8	-12 400	-12 400
		-12 400	-12 400
ÅRETS RESULTAT		182 879	-1 240 308

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	1 591 978	1 634 708
Maskiner och inventarier	Not 4	85 403	98 424
		1 677 381	1 733 132
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 677 381	1 733 132
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		0	1 473
Skattefordringar		0	35 602
Övriga fordringar		11 679	11 332
Förutbetalda kostnader	Not 5	22 068	20 770
		33 747	69 177
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		238 597	327 374
SBC klientmedel i SHB		640 771	344 259
		879 368	671 632
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		913 115	740 809
SUMMA TILLGÅNGAR		2 590 496	2 473 941

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		144 291	144 291
Upplåtelseavgifter		553 886	553 886
Fond för yttre underhåll	Not 7	121 839	1 550 137
		820 016	2 248 314
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		735 549	547 559
Årets resultat		182 879	-1 240 308
		918 428	-692 749
SUMMA EGET KAPITAL		1 738 445	1 555 565
AVSÄTTNINGAR			
Medlemmarnas reparationsfond	Not 8	134 054	123 244
		134 054	123 244
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	444 293	511 545
		444 293	511 545
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	67 252	67 252
Leverantörsskulder		43 973	72 443
Skatteskulder		237	0
Övriga kortfristiga skulder		17 228	4 234
Upplupna kostnader	Not 10	74 813	69 528
Förutbetalda avgifter och hyror		70 201	70 130
		273 704	283 587
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		2 590 496	2 473 941
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	2 509 600	2 509 600
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1%	1%
Yttre anläggningar	4%	4%
Maskiner & Inventarier	10-20%	10-20%

Avsättning till medlemmarnas reparationsfond görs enligt föreningens stadgar.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	2013	2012
ÅRSVAGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 034 989	1 001 344
Hysesintäkter	36 120	24 370
	1 071 109	1 025 714

Not 2	2013	2012
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Snöröjning/sandning	0	1 031
Gård	11 403	2 763
Serviceavtal	6 250	0
Förbrukningsmateriel	14 180	10 461
Brandskydd	0	755
Fordon	609	3 018
	32 442	18 028

Not 2 fortsättning	2013-12-31	2012-12-31
Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	16 307
Tvättstuga	11 297	0
Entré/trapphus	2 250	2 376
Lås	0	665
VVS	8 421	1 954
Värmeanläggning/undercentral	5 350	0
Fönster	0	-6 250
Mark/gård/utemiljö	1 301	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	15 025
	28 619	30 077
Periodiskt underhåll		
Fönster	0	1 454 125
	0	1 454 125
Taxebundna kostnader		
El	33 840	41 603
Värme	252 243	254 658
Vatten	58 562	54 983
Sophämtning/renhållning	43 970	44 684
	388 615	395 928
Övriga driftskostnader		
Försäkring	37 135	38 099
Kabel-TV	34 824	33 816
	71 959	71 915
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	25 827	32 352
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	0	575
Revisionsarvode extern revisor	3 920	4 000
Föreningskostnader	2 831	4 100
Förvaltningsarvode	30 728	29 458
Förvaltningsarvoden övriga	1 025	4 938
Administration	9 899	2 821
Korttidsinventarier	3 220	4 113
Konsultarvode	1 875	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 400	4 400
	57 898	54 405
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har haft anställd personal		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	36 700	27 100
Löner	124 524	94 278
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	464	0
Sociala kostnader	32 966	25 927
	194 654	147 305

	2013-12-31	2012-12-31
Not 2 fortsättning		
Avskrivningar		
Byggnad	34 606	36 642
Förbättringar	8 124	8 124
Inventarier	13 021	873
	<u>55 751</u>	<u>45 639</u>
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	855 765	2 249 775
Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	2 645 900	2 645 900
Utgående anskaffningsvärde	<u>2 645 900</u>	<u>2 645 900</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-1 011 192	-966 426
Årets avskrivningar enligt plan	-42 730	-44 766
Utgående avskrivning enligt plan	<u>-1 053 922</u>	<u>-1 011 192</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	1 591 978	< 1 634 708
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	6 800 000	6 400 000
Taxeringsvärde mark	1 809 000	1 688 000
	<u>8 609 000</u>	<u>8 088 000</u>
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	8 609 000	8 088 000
	<u>8 609 000</u>	<u>8 088 000</u>
Not 4	2013-12-31	2012-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	99 297	0
Nyanskaffningar	0	99 297
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	<u>99 297</u>	<u>99 297</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-873	0
Årets avskrivningar enligt plan	-13 021	-873
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-13 894</u>	<u>-873</u>
Redovisat restvärde vid årets slut	85 403	98 424
Not 5	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	13 172	12 065
Kabel-TV	8 896	8 705
	<u>22 068</u>	<u>20 770</u>

Not 6 EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	144 291	0	0	144 291
Upplåtelseavgifter	553 886	0	0	553 886
Fond för yttre underhåll	121 839	25 827	-1 454 125	1 550 137
Summa bundet eget kapital	820 016	25 827	-1 454 125	2 248 314
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	735 549	-25 827	213 817	547 559
Årets resultat	182 879	182 879	1 240 308	-1 240 308
Summa fritt eget kapital	918 428	157 052	1 454 125	-692 749
Summa eget kapital	1 738 445	182 879	0	1 555 565
Not 7 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2013	2012	
Vid årets början		1 550 137	2 065 969	
Reservering enligt stadgar		25 827	24 264	
Reservering enligt stämmobeslut		0	0	
lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
lanspråktagande enligt stämmobeslut		-1 454 125	-540 096	
Vid årets slut		121 839	1 550 137	
Not 8 Medlemmarnas reparationsfond		2013-12-31	2012-12-31	
Vid årets början		123 244	131 568	
Årets avsättning		12 400	12 400	
lanspråktagande		-1 590	-20 724	
Vid årets slut		134 054	123 244	
Not 9 SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2013-12-31	Belopp 2013-12-31	Belopp 2012-12-31	Villkors- ändringsdag
Leksands sparbank	3,950 %	511 545	578 797	Rörlig ränta
Summa skulder till kreditinstitut		511 545	578 797	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-67 252	-67 252	
		444 293	511 545	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 175 285 kr.

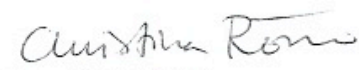
Not 10

UPPLUPNA KOSTNADER


	2013-12-31	2012-12-31
El	3 314	3 916
Värme	26 077	30 416
Extern revisor	4 000	4 080
Arvoden	0	14 500
Sociala avgifter	9 098	6 408
Ränta	3 368	4 052
Löner	28 956	6 156
	<u>74 813</u>	<u>69 528</u>

LEKSAND den 23 / 4 2014


Ivan Marceta
Ledamot


Gunnel Christina Rönn
Ledamot


Målar Annika Maria Varghans
Ledamot


Lars-Erik Göran Åkerqvist
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 / 4 2014


Lars Ljungström
Extern revisor

BUDGET	Budget 2014	Utfall 2013	Budget 2013
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter	1 035 000	1 034 989	1 034 944
Hyror parkering	35 500	35 520	28 080
Hyror förråd	600	600	600
Tvättstuga	1 800	0	1 800
Öresutjämning	0	-61	0
Övriga intäkter	0	12	0
	1 072 900	1 071 060	1 065 424
 RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Snöröjning/sandning	-2 000	0	-2 000
Gård	-3 600	-11 403	-2 000
Serviceavtal	-6 400	-6 250	0
Förbrukningsmateriel	-10 000	-14 180	-11 600
Brandskydd	-1 000	0	-1 000
Fordon	-3 000	-609	-3 000
	-26 000	-32 442	-19 600
 Reparationer			
Fastighet förbättringar	-30 000	0	-50 000
Tvättstuga	0	-11 297	0
Entré/trapphus	0	-2 250	0
VVS	0	-8 421	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-5 350	0
Mark/gård/utemiljö	0	-1 301	0
	-30 000	-28 619	-50 000
 Periodiskt underhåll			
Byggnad	-135 000	0	0
Entré/trapphus	-246 000	0	0
Fasad	-1	0	-235 000
	-381 001	0	-235 000
 Taxebundna kostnader			
El	-42 400	-33 840	-49 000
Värme	-260 000	-252 243	-210 000
Vatten	-55 000	-58 562	-60 000
Sophämtning/renhållning	45 500	43 970	-45 500
	-402 900	-388 615	-364 500
 Övriga driftskostnader			
Försäkring	-38 400	-37 135	-37 000
Kabel-TV	-35 500	-34 824	-34 500
	-73 900	-71 959	-71 500
 Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-25 800	-25 827	-32 350
	-25 800	-25 827	-32 350

BUDGET	Budget 2014	Utfall 2013	Budget 2013
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-600	0	-600
Revisionsarvode extern revisor	-4 100	-3 920	-4 100
Föreningskostnader	-4 000	-2 831	-6 000
Förvaltningsarvode	-31 700	-30 728	-30 200
Förvaltningsarvoden övriga	-5 000	-1 025	-2 000
Administration	-2 500	-9 899	-2 000
Korttidsinventarier	-4 000	-3 220	-4 000
Konsultarvode	-2 000	-1 875	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-4 500	-4 400	-4 500
	-58 400	-57 898	-53 400
Personalkostnader			
Lön - fastighetskötsel	-72 000	-98 400	-72 000
Lön - lokalvård	-26 900	-26 124	-26 900
Styrelsearvode	-43 500	-36 700	-30 200
Bilersättning skattefri	-500	-464	0
Arbetsgivaravgifter	-40 000	-31 979	-36 800
Löneskatt	0	-237	0
FORA	-3 300	-750	-3 300
	-186 200	-194 654	-169 200
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-36 600	-34 606	-36 600
Förbättringar	-8 100	-8 124	-8 100
Inventarier	-13 000	-13 021	0
	-57 700	-55 751	-44 700
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 241 901	-855 765	-1 040 250
RÖRELSERESULTAT	-169 001	215 295	25 174
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	2 000	1 009	2 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	78	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	347	0
Låneräntor	-25 000	-21 449	-25 000
	-23 000	-20 015	-23 000
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-192 001	195 280	2 174
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
Avsättning medlemmarnas rep fond	-12 400	-12 400	-12 400
	-12 400	-12 400	-12 400
RESULTAT	-204 401	182 879	-10 226

REVISIONSBERÄTTELSE

FÖR

BRF HAGBACKEN

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 20130101-20131231. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Granskningen har utförts enligt god revisionssed. Det innebär att jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen eller på annat sätt handlat i strid med gällande lagstiftning eller föreningens stadgar.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen är upprättad enligt gällande lagstiftning och ger en rättvisande bild över resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige

Jag tillstyrker

att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret,

att resultaträkningen och balansräkningen fastställs samt

att resultatet jämte tidigare års balanserade vinstmedel disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen

Sundsvall 2014-04-30



Lars Ljungström

1.

Brf Hagbacken
Stigaregatan 2 – 4
793 32 Leksand

Motion till Föreningens årsstämma 2014-05-28

Hemställer härmed om att föreningen gör en översyn och omprövning av medlemmarnas möjligheter att hyra ut sina andelar i andra hand.

Regeringen ser numera med blida ögon på uthyrning av bostadsrätt. Man har ju bl.a. höjt gränserna betydligt för skattefri inkomst på uthyrningen, vilket man kan tolka som att man vill att ägarna ska hyra ut då man tillfälligt inte kan bo där, pga arbete eller studier på annan ort, eller t.o.m. om man ska provsambo. Det råder ju bostadsbrist på vissa orter bl.a. i Leksand och då är det ju onödigt att lägenheten står tom, vilket dessutom kan vara en ekonomisk belastning för medlemmen i en kanske redan ansträngd situation. En lagrådsremiss ligger för att man ska kunna hyra ut då man har skäl, synnerliga skäl ska inte krävas. Förslag även att då man inte får lägenheten såld skall vara skäl.

Om man under en överskådligt begränsad tid, t.ex. 1 – 2 år, har skäl att bo på annan ort för arbete eller studier, borde föreningen tillåta medlemmen att hyra ut i andra hand. Det kan ju inte vara meningen att om man blir tillfälligt arbetslös eller ska gå en utbildning, så måste man sälja lägenheten, för att sedan köpa en ny då man har möjlighet att återvända. Under den tid man arbetar på annan ort, måste man ju enligt skattelagarna vara skriven där man "huvudsakligen har sin nattvila". Har man medföljande barn brukar kommunerna kräva att föräldrarna är skrivna där barnen går i skola. Därför borde inte ett skäl till att neka uthyrning vara att medlemmen inte är skriven i lägenheten.

Enligt stadgarna kan styrelsen medge uthyrning i andra hand. Det enda formella kravet är att medlemmen lämnar in en skriftlig ansökan och att styrelsen också kan godkänna andrahandshyresgästen. Det står ingenting i stadgarna om att styrelsen skall vara restriktiv med tillåtelser. Självklart kvarstår medlemmens ansvar visavi föreningen vad det gäller ekonomi och övriga uppdrag samt att medlemmen ansvarar för andrahandshyresgästen som för sig själv. Tycker föreningen att uthyrning medför ett visst besvär, har föreningen möjlighet att lägga på en avgift för andrahandsuthyrning.

Så som samhället ser ut idag, vad det gäller arbetsmarknad, praktik och vidareutbildning, måste vi alla vara flexibla. Styrelsen borde kunna se generöst och empatiskt på medlemmarnas olika villkor i tiden. Det lönar sig för alla; alla kan drabbas någon gång. Dessutom bor vi på en liten ort, där ryktet sprider sig om olika föreningars inställning. Påverkar givetvis priset på din lägenhet den dag Du vill sälja!

Naturligtvis kan man tycka att jag talar i egen sak. Då min son som bott i lägenheten i över tre år, blev arbetslös och måste arbeta utomlands, nekade styrelsen andrahandsuthyrning, trots att ordföranden godkände det, vilket medförde en hel del besvär. Men vi är inte ensamma som drabbats. Eftersom styrelsen inte tillät andrahandsuthyrning under min sons utlandsarbete, har vi nu tvingats försöka sälja lägenheten under en längre tid.

Styrelsen har blivit vald och fått förtroende av oss medlemmar att sköta vår förening. Vilken inställning har vi medlemmar och vilken policy tycker vi medlemmar att vi ska ha för framtiden?

Leksand 2014-05-06

Mvh Agneta Kallur

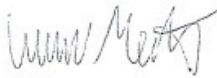
2

Leksand 8/5-2014

Förslag om ändring av stadgar

1. Tillåta styrelsen att skicka dröjsmålsränta vid obetalda hyresfakturor.

Ivan Marceta



Styrelsens ställningstagande angående motioner till årsstämman-13

1. Motion nummer; Det här är inte en regelrätt motion, det saknas tydliga förslag att ta ställning till. Styrelsen tolkar skrivelsen som att medlemmarna ska få rätt att hyra ut i andrahand oavsett skäl. Styrelsen avslår detta.
2. Motion nummer två, Styrelsen säger ja till förslaget.

Om ombud, fullmakt m m

En medlem som inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, daterad fullmakt i original. Den gäller i högst ett år från undertecknandet. Fullmakten behöver inte vara bevitnad.

Vem kan vara ombud

Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara ombud, om inte annat anges i stadgarna. Ingen får som ombud företräda mer än *en* medlem, om inte annat anges i stadgarna. Medlem som är under arton år (underårig) företräds av förmyndare. En medlem som är juridisk person företräds av den som är legal ställföreträdare enligt registreringsbevis.

Biträde

En medlem kan vid föreningsstämman ha med sig högst ett biträde för att ge medlemmen möjlighet till sakkunnig hjälp på stämman i t ex ekonomiska, tekniska eller juridiska frågor. Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara biträde, om inte annat anges i stadgarna. Biträdet behöver inte förete fullmakt.



Sveriges
BostadsrättsCentrum



FULLMAKT

för

att vid föreningsstämman den ____ / ____ 20 ____ föra min talan och utöva min rösträtt.

_____ den ____ / ____ 20 ____

namnteckning

Förening _____ lägenhet nr _____

Ordlista

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

AVSÄTTNINGAR är för en bostadsrättsförening en reservering för framtida underhåll av fastigheten. Avsättningar styrs av föreningens stadgar och stämmobeslut.

BALANSRÄKNINGEN visar föreningens samtliga tillgångar, eget kapital, avsättningar och skulder per bokslutsdagen.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

EGET KAPITAL är föreningens nettotillgångar, d.v.s. skillnaden mellan tillgångar och skulder.

FASTIGHET är fast egendom som är upptagen eller ska upptas i fastighetsregistret. En fastighet är byggnad och mark eller bara mark.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida yttre underhåll.

FÖRENINGSTÄMMAN är ett sätt för medlemmarna att utöva inflytande i föreningen. Ordinarie föreningsstämma innehåller årets bokslut och här kan man även välja nya styrelseledamöter.

FÖRUTBETALDA INTÄKTER är bokförda och betalda, men avser kommande räkenskapsår, t.ex. årsavgifter eller hyror.

FÖRUTBETALDA KOSTNADER är en kostnad som föreningen betalt eller fått faktura på, men som helt eller delvis hör till kommande räkenskapsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten som text.

KASSAFLÖDEANALYS visar förändringen av likvida medel under ett räkenskapsår.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar avsedda att omsättas (säljas) och att innehas kortare än tre år, bl.a. kassa och bank.

PERIODISKT UNDERHÅLL ENLIGT UNDERHÅLLSPÅN

Utbyte/reparation som går att planera och som finns med i föreningens underhållsplan för fastigheten ("underhåll som är planerat i tid, art och omfattning") även kallat planerat underhåll. Exempel på periodiskt underhåll enligt underhållsplan/planerat underhåll är omläggning av tak, putsning av fasad, utbyte av ventilationsanläggning och utbyte av rörsystem.

REPARATIONER Utbyte/reparation av saker som gått sönder utan att man kunnat förutse detta ("underhåll som syftar till att återställa en funktion som nått en oacceptabel nivå"), även kallat felavhjälpanande underhåll. Exempel på reparationer/felavhjälpanande underhåll är skadegörelse, vattenskador och stuprör som fryser sönder.

RESULTATRÄKNINGEN visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för perioden. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott och omvänt ett underskott.

STÄLLDA SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

UPPLUPNA INTÄKTER är intäkter som tillhör räkenskapsåret men som föreningen inte erhållit likvid för per bokslutsdagen.

UPPLUPNA KOSTNADER är kostnader som tillhör räkenskapsåret men för vilka föreningen inte har fått någon faktura per bokslutsdagen.

ÅRSAVGIFT är medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är oftast föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING är en sammanställning av föreningens räkenskaper och förvaltning för ett räkenskapsår och den ska behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

**SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!**