

ÅRSREDOVISNING 2012
Brf Hagbacken

Bekymmersfritt styrelsearbete och boende

SBC är en stabil, etablerad och uppskattad aktör med ett starkt varumärke inom bostadsrättsområdet som har haft fokus på bostadsrätten sedan 1921.

SBC är med andra ord specialist på bostadsrätt.

De rätta verktygen

Enkelt och tidseffektivt är ord som på ett bra sätt beskriver hur vi arbetar för att med moderna verktyg och tillsammans med styrelsen och de boende skapa en bekymmersfri vardag för bostadsrättsföreningen. Genom att logga in på vår kundportal Vår Brf kommer styrelsen direkt till föreningens egna sidor där de får en snabb överblick över föreningens ekonomi med mera dygnet runt. Även de boende i föreningen erbjuds sin egen inloggning i Vår Brf där de kan se sina avgiftsavier och inbetalningar.

Ekonomi är grunden

Hos oss har alla kunder ett eget team som tar hand om föreningens intäkter, pantförskrivningar och lägenhetsöverlåtelser med mera samt sköter den löpande bokföringen, avstämningar, budget och bokslut. Våra ekonomer kan stötta föreningen i alla typer av frågor som uppstår. De fungerar som ett bollplank, som tillsammans med din förening kan hjälpa till med planeringen inför framtiden.

Fastigheten – den största tillgången

Att satsa på ett genomtänkt löpande och planerat underhåll av fastigheten lönar sig alltid i längden. Om fastigheten vårdas och sköts på rätt sätt ökar dess värde samtidigt som driftsekonomi blir bättre och boendemiljön trivsammare.

SBCs tekniska förvaltare fungerar som rådgivare åt föreningens styrelse och ansvarar för att allt ni vill göra blir utfört på ett bra sätt. Tillsammans med er ser vi till att er fastighet mår bra och att oförutsedda skador

undviks in i det sista. Hur mycket hjälp ni behöver är förstås upp till er, allt beroende på hur stor del av det praktiska arbetet ni själva vill utföra. Utöver en löpande teknisk förvaltning erbjuder vi också inre och yttre tillsyn och skötsel av er fastighet samt projektledning för ombyggnads- och renoveringsuppdrag.

Specialist på bostadsrättsjuridik

Bostadsrättens lagar och regler är många, men med hjälp från oss på SBC har föreningen tillgång till den samlade kunskapen hos flera av Sveriges ledande bostadsrättsjurister. Juristerna utför många tjänster åt föreningen vid till exempel tvister, stadgeändringar, kravhantering, skattefrågor, friköp, avtalskrivningar och hyresrättsliga frågor.

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.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Det här var endast ett smakprov på vad SBCs heltäckande tjänsteutbud kan erbjuda.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se/forvaltning

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hagbacken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

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 Allianz.
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

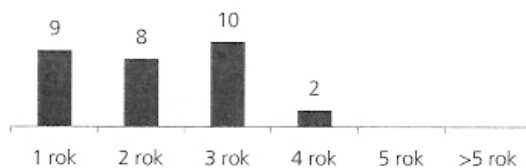
Fastigheterna bebyggdes 1970 och består av 2 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1971.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 930 kvadratmeter, varav 1 930 kvadratmeter 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 2018.

Underhållsplanen uppdaterades 2013. *fel*

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 + 2012	
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
Tätning sprickor fasad	2013	2013
iordningställande styrelserum	2013	2013
Ny maskinutrustning tvättstuga	2013	2013

Förvaltning

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

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 29 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 3 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 2 andrahandsuthyrningar.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Lars-Erik Göran Åkerqvist	Ledamot
Armin von Hove	Ledamot
Gunnel Christina Rönn	Ledamot
Jan Åke Söderberg	Ledamot

Ivan Marceta	Suppleant
Britt-Marie Anita Jakobsson	Suppleant
Riitta-Majja Tammilehto	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Birgitta Ingels

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-25.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

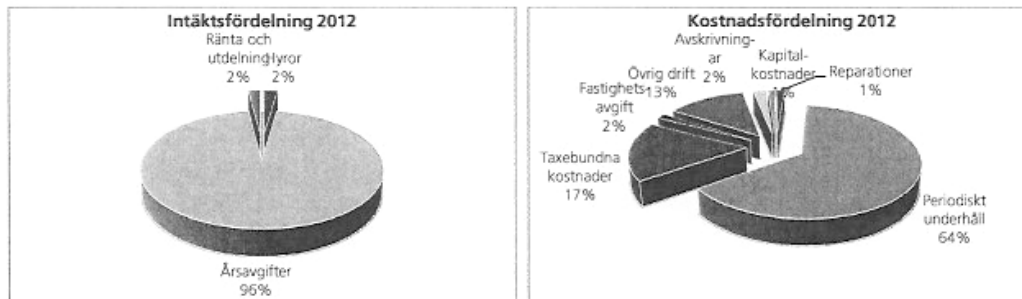
Byte av fönster och byte av ventilationssystem. Demontering och bortforsling av oljetank. Inköp av ny åkgräsklippare.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Inköp och utbyte av tvättstugeutrustning. Iordningställande av nytt styrelserum. Ommålning tvättstugan.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytppgifter enligt taxeringsbesked, 1 930 kvm bostäder.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	519	505	498	504
Lån/kvm bostadsrättsyta	300	335	497	531
Elkostnad/kvm totalyta	22	25	29	24
Värmekostnad/kvm totalyta	132	108	66	63
Vattenkostnad/kvm totalyta	28	37	26	42
Kapitalkostnader/kvm totalyta	13	16	13	12

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 240 308
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	571 823
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-24 264
summa ansamlad förlust	-692 749

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	1 454 125
att i ny räkning överförs	761 376

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

RESULTATRÄKNING		2012	2011
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 025 714	995 391
Övriga rörelseintäkter		1 599	1 790
		1 027 313	997 181
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-18 028	-32 863
Reparationer		-30 077	-12 204
Periodiskt underhåll		-1 454 125	-540 096
Taxebundna kostnader		-395 928	-360 577
Övriga driftskostnader		-71 915	-70 375
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-32 352	-32 352
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-54 405	-62 625
Personalkostnader		-147 305	-117 776
Avskrivningar		-45 639	-34 588
		-2 249 775	-1 263 456
RÖRELSERESULTAT		-1 222 462	-266 275
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter från långa fordringar		0	28 000
Ränteintäkter		20 503	45 652
Räntekostnader		-25 949	-31 683
		-5 446	41 969
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 227 908	-224 305
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
Medlemmarnas reparationsfond	Not 9	-12 400	-12 400
		-12 400	-12 400
SKATT			
Skatt ändrad taxering		0	14 664
		0	14 664
ÅRETS RESULTAT		-1 240 308	-222 042

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	1 634 708	1 679 474
Pågående byggnation	Not 4	0	43 750
Maskiner och inventarier	Not 5	98 424	0
		1 733 132	1 723 224
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 733 132	1 723 224
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		1 473	3 522
Skattefordringar		35 602	35 672
Övriga fordringar		11 332	19 444
Förutbetalda kostnader	Not 6	20 770	21 886
		69 177	80 524
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		327 374	1 849 403
SBC klientmedel i SHB		344 259	284 778
		671 632	2 134 181
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		740 809	2 214 705
SUMMA TILLGÅNGAR		2 473 941	3 937 930

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 7		
Inbetalda insatser		144 291	144 291
Upplåtelseavgifter		553 886	553 886
Fond för yttre underhåll	Not 8	1 550 137	2 065 969
		2 248 314	2 764 146
Ansamlad förlust			
Balanserad vinst		547 559	253 769
Årets resultat		-1 240 308	-222 042
		-692 749	31 727
SUMMA EGET KAPITAL		1 555 565	2 795 874
AVSÄTTNINGAR			
Medlemmarnas reparationsfond	Not 9	123 244	131 568
		123 244	131 568
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	511 545	578 797
		511 545	578 797
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10	67 252	67 252
Leverantörsskulder		72 443	230 726
Övriga kortfristiga skulder		4 234	14 896
Upplupna kostnader	Not 11	69 528	43 567
Förutbetalda avgifter och hyror		70 130	75 250
		283 587	431 691
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		2 473 941	3 937 930
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 10	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).

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.

	2012	2011
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1%	1%
Yttre anläggningar	4%	4%
Inventarier	5-10%	0%

Avsättning till medlemmarnas reparationsfond görs enligt föreningens stadgar.

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

Not 1	2012	2011
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 001 344	975 591
Hysesintäkter	24 370	19 800
	1 025 714	995 391

Not 2	2012	2011
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel enligt beställning	0	584
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	12 935
Snöröjning/sandning	1 031	0
Gemensamma utrymmen	0	2 720
Gård	2 763	214
Förbrukningsmateriel	10 461	11 395
Brandskydd	755	0
Fordon	3 018	5 015
	18 028	32 863

Reparationer		
Fastighet förbättringar	16 307	0
Hyseslägenheter	0	543
Gemensamma utrymmen	0	2 000
Sophantering/återvinning	0	1 975
Entré/trapphus	2 376	0
Lås	665	5 760
VVS	1 954	0
Elinstallationer	0	488
Fönster	-6 250	0
Garage/parkering	0	1 438
Skador/klotter/skadegörelse	15 025	0
	30 077	12 204

Not 2 fortsättning	2012-12-31	2011-12-31
Periodiskt underhåll		
Byggnad	0	127 950
Ventilation	0	412 146
Fönster	1 454 125	0
	1 454 125	540 096
Taxebundna kostnader		
El	41 603	48 047
Värme	254 658	206 597
Olja	0	990
Vatten	54 983	71 399
Sophämtning/renhållning	44 684	33 544
	395 928	360 577
Övriga driftskostnader		
Försäkring	38 099	37 179
Kabel-TV	33 816	33 196
	71 915	70 375
Fastighetskatt/Kommunal avgift	32 352	32 352
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	575	275
Revisionsarvode extern revisor	4 000	4 080
Föreningskostnader	4 100	5 985
Fritids och Trivselkostnader	0	135
Förvaltningsarvode	29 458	28 216
Förvaltningsarvoden övriga	4 938	3 889
Administration	2 821	4 276
Korttidsinventarier	4 113	11 145
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 400	4 400
Övriga driftskostnader	0	224
	54 405	62 625
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har haft anställd personal		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	27 100	23 940
Löner	94 278	69 639
Sociala kostnader	25 927	24 197
	147 305	117 776
Avskrivningar		
Byggnad	36 642	26 464
Förbättringar	8 124	8 124
Inventarier	873	0
	45 639	34 588
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	2 249 775	1 263 456

	2012-12-31	2011-12-31
Not 3		
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	2 645 900	2 645 900
Utgående anskaffningsvärde	2 645 900	2 645 900
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-966 426	-931 838
Årets avskrivningar enligt plan	-44 766	-34 588
Utgående avskrivning enligt plan	-1 011 192	-966 426
Planenligt restvärde vid årets slut	1 634 708	1 679 474
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	6 400 000	6 400 000
Taxeringsvärde mark	1 688 000	1 688 000
	8 088 000	8 088 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	8 088 000	8 088 000
	8 088 000	8 088 000
Not 4		
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad	0	43 750
	0	43 750
Not 5		
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	0	0
Nyanskaffningar	99 297	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	99 297	0
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-873	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-873	0
Redovisat restvärde vid årets slut	98 424	0
Not 6		
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Fastighetsförsäkring	12 065	13 432
Kabel TV	8 705	8 454
	20 770	21 886

**Not 7
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 enligt not nedan	1 550 137	24 264	-540 096	2 065 969
Summa bundet eget kapital	2 248 314	24 264	-540 096	2 764 146
Ansamlad förlust				
Balanserad vinst	547 559	-24 264	318 054	253 769
Årets resultat	-1 240 308	-1 240 308	222 042	-222 042
Summa ansamlad förlust	-692 749	-1 264 572	540 096	31 727
Summa eget kapital	1 555 565	-1 240 308	0	2 795 874

Not 8

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2012	2011
Vid årets början	2 065 969	1 968 126
Reservering enligt stadgar	24 264	24 264
Reservering enligt stämmobeslut	0	150 000
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-540 096	-76 421
Vid årets slut	1 550 137	2 065 969

Not 9

Medlemmarnas reparationsfond

	2012-12-31	2011-12-31
Vid årets början	131 568	126 068
Årets avsättning	12 400	12 400
lanspråktagande	-20 724	-6 900
Vid årets slut	123 244	131 568

Not 10

SKULDER TILL KREDITINSTITUT


	Räntesats 2012-12-31	Belopp 2012-12-31	Belopp 2011-12-31	Villkors- ändringsdag Rörlig ränta
Leksands sparbank	4,200 %	578 797	646 049	
Summa skulder till kreditinstitut		578 797	646 049	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-67 252	-67 252	
		511 545	578 797	


Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 242 537 Kr.

Not 11 UPPLUPNA KOSTNADER	2012-12-31	2011-12-31
El	3 916	4 604
Värme	30 416	28 117
Extern revisor	4 080	4 080
Sociala avgifter	6 408	575
Ränta	4 052	4 361
Arvode	14 500	0
Löner	6 156	1 830
	69 528	43 567

LEKSAND den 4 15 2013

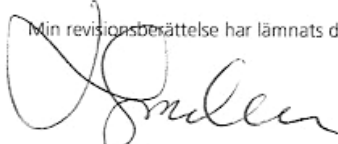

Gunnel Christina Rönn
Ledamot


Armin von Hove
Ledamot


Jan Åke Söderberg
Ledamot


Lars-Erik Görán Åkerqvist
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 15 2013


Lars Ljungström
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

FÖR

BRF HAGBACKEN

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 20120101-20121231. 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 revisions sed. 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 2013-05-10



Lars Ljungström

BUDGET	Budget 2013	Utfall 2012	Budget 2012
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter	1 034 944	1 001 344	1 024 747
Hyror parkering	28 080	23 770	19 000
Hyror förråd	600	600	640
Tvättstuga	1 800	1 495	2 500
Öresutjämnning	0	30	0
Övriga intäkter	0	74	0
	1 065 424	1 027 313	1 046 887
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel enligt beställning	0	0	-600
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	0	-11 000
Snöröjning/sandning	-2 000	-1 031	0
Gård	-2 000	-2 763	-2 000
Förbrukningsmateriel	-11 600	-10 461	-10 000
Brandskydd	-1 000	-755	0
Fordon	-3 000	-3 018	-4 500
	-19 600	-18 028	-28 100
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-50 000	-16 307	-50 000
Entré/trapphus	0	-2 376	0
Lås	0	-665	0
VVS	0	-1 954	0
Fönster	0	6 250	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-15 025	0
	-50 000	-30 077	-50 000
Periodiskt underhåll			
Fasad	-235 000	0	-235 000
Fönster	0	-1 454 125	-1 600 000
	-235 000	-1 454 125	-1 835 000
Taxebundna kostnader			
El	-49 000	-41 603	-57 000
Värme	-210 000	-254 658	-131 000
Vatten	-60 000	-54 983	-50 000
Sophämtning/renhållning	-45 500	-44 684	-46 200
	-364 500	-395 928	-284 200
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-37 000	-38 099	-40 000
Kabel-TV	-34 500	-33 816	-34 000
	-71 500	-71 915	-74 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-32 350	-32 352	-32 350
	-32 350	-32 352	-32 350

BUDGET	Budget 2013	Utfall 2012	Budget 2012
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-600	-575	0
Revisionsarvode extern revisor	-4 100	-4 000	-4 200
Föreningskostnader	-6 000	-4 100	-7 000
Fritids och Trivselkostnader	0	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-30 200	-29 458	-29 400
Förvaltningsarvodet övriga	-2 000	-4 938	-4 500
Administration	-2 000	-2 821	-4 000
Korttidsinventarier	-4 000	-4 113	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-4 500	-4 400	-4 500
	-53 400	-54 405	-54 600
Personalkostnader			
Lön - fastighetskötsel	-72 000	-67 639	-58 700
Lön - lokalvård	-26 900	-26 639	-26 100
Styrelsearvode	-30 200	-27 100	-29 000
Arbetsgivaravgifter	-36 800	-23 800	-32 400
Löneskatt	0	-70	0
FORA	-3 300	-2 057	-3 000
	-169 200	-147 305	-149 200
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-36 600	-36 642	-24 400
Förbättringar	-8 100	-8 124	-8 100
Inventarier	0	-873	0
	-44 700	-45 639	-32 500
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 040 250	-2 249 775	-2 539 950
RÖRELSERESULTAT	25 174	-1 222 462	-1 493 063
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	2 000	20 230	20 000
Skatteränta ej skattepliktig	0	273	0
Låneräntor	-25 000	-25 798	-35 000
Övriga räntekostnader	0	-151	0
	-23 000	-5 446	-15 000
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	2 174	-1 227 908	-1 508 063
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
Avsättning medlemmarnas rep fond	-12 400	-12 400	-12 400
	-12 400	-12 400	-12 400
RESULTAT	-10 226	-1 240 308	-1 520 463



Motion angående odlingsmöjligheter

Jag föreslår till styrelsen att utreda om det går att skapa små odlingslotter på tomten till alla i föreningen som vill odla. Man kan gräva upp delar av gräsmattan på något lämpligt ställe som vi kommer överens om.

Vi frågar alla medlemmar om de är intresserade av en lott. Sen får var och en gräva upp själv på anvisad plats och ev. skaffa matjord. Det vore bra att utreda om vi kan använda gräsremsan mot Gartmans uthus, även om den tillhör kommunen vad jag förstår. Varefter nya medlemmar anmäler intresse så kan odlingsytan utökas.

Odlingen ger, förutom en klimatsmart lokal matproduktion, signaler om att "BRF Hagbacken hänger med". Det ligger i tiden med odling i städer på hustak och i parker. Det skapar förhoppningsvis också en trivsam träffpunkt på gården för medlemmarna. Dessutom blir det ett intressant och färggrant blickfång och gräsytan som ska klippas blir mindre. Det kostar i stort sett ingenting. Så småningom kan vi kanske komplettera med ett gemensamt växthus.

Vänliga hälsningar

Annika Varghans, Stigaregatan 4C

2.

Till BRF Hagbacken

Leksand 18/4 2013

Motion angående fågelmatning

Jag skulle vilja ha en fågelmatningsstation centralt placerad på gården. Den skulle vara rejält byggd i form av en rovfågelssäker "gallerbur" med tak (det finns färdiga modeller). Där skulle alla medlemmar som vill i föreningen kunna fylla på med fågelmat av olika slag och alla skulle kunna se och njuta av vinterfåglarna.

Vänliga hälsningar

Annika Varghans, Stigaregatan 4C



3.

Till BRF Hagbacken

Leksand 19/4 2013

Motion angående värmestyrning i lägenheterna

Värmesystemet inklusive elementen i våra lägenheter tillhör föreningen har jag förstått. I min lägenhet styrs värmen via enkla vred på inkommande rör i elementens nederkant. Ifall det finns en skala så ser man den inte för det är nere vid det mörka golvet. Man får skruva lite fram och tillbaka på känn varefter temperaturen skiftar ute. Detta är ett gammalt system som varken främjar energieffektivitet eller komfort. Ibland blir det för varmt och ibland för kallt. Det borde 2013 kunna fungera så att man ställer in önskad rumstemperatur och så håller värmesystemet det automatiskt oavsett utomhustemperatur. Det behövs moderna termostater tycker jag. Jag vet dock inte hur det ser ut i andra lägenheter.

Jag föreslår därför att styrelsen ser över möjligheten att åtgärda värmestyrningen i alla lägenheter där det behövs. Man kan börja med en total inventering av båda husens element och sedan identifiera vart det behövs åtgärder. Sedan tar man in offerter från flera företag så man kan ta ställning till olika förslag och väga kostnaden för investeringen mot beräknad energibesparing, höjd komfort och höjt värde på fastigheterna.

PS. Bifogar en artikel om termostater

Vänliga hälsningar

Annika Varghans, Stigaregatan 4C



nr. 4

Bostadsrättsföreningen Hagbacken

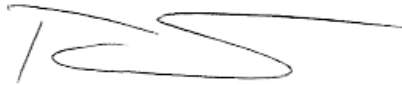
Motion till årsstämman 2013.05.24

Föreslår att bostadsrättsföreningen tillåts ställa följande krav vid lägenhetsköp:
Nämligen att den personen som äger lägenheten skall vara mantalsskriven och bo i sin lägenhet minst ett år innan någon slags andrahandsuthyrning ens kan komma i fråga.

Leksand 2013.04.20



Riitta-Maija Tammilehto



5

Bostadsrättsföreningen Hagbacken

Motion inför årsstämman 13.05.24

Föreslår att de lägenhetssägare som inte bor av sig ägda lägenhet skall bidra med en så kallad "solidaritets peng" till föreningen.

Att vara medlem i bostadsrättsförening innebär vissa förplikteser. Som att vara aktiv som medlem, samt vara med i styrelsearbete, delta i arbetet med både yttre o inre boendemiljö.

Då dessa engagemang av sig naturliga skäl inte är möjliga, föreslår att varje lägenhetssägare som ej bor i sin lägenhet betalar en årlig summa till föreningen som så kallad "solidarites peng".

Ser att en rimlig summa torde ligga på 1700 kronor per lägenhet. Detta oavsett lägenhetens storlek.



Vänligen Riitta-Maija Tammilehto

Leksand 2014.04.20

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.

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.

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

UNDERHÅLLSPLAN 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 felavhjälpare underhåll. Exempel på reparationer/felavhjälpare 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 stadge-enliga 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.

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

BRF HAGBACKEN

Utdrag från styrelseprotokollet 22/4-2013 kl.18:30

1. Motion **nr.1** Odlingmöjligheter. Styrelsen ställer sig positiv till förslag nr. 1 Dock inget ansvar på styrelsen. De som går med får ta ansvar att detta sköts.
2. Motion **nr.2** Fågelmatning. Styrelsen avslår förslag två pga. sanitära skäll.
3. Motion **nr.3** om att manuell kunna ställa in element behandlas inte som en motion. Frågan ses inte som en motion och kommer därefter inte att behandlas som det utan kommer att diskuteras vidare i styrelsen.
4. *Motion nr. 4.* Regel om att man måste bo i sin lägenhet minst ett år innan man får hyra ut i andra hand. Styrelsen ser positivt på detta.
5. *Motion nr.5* De medlemmar som inte bor själva i sina lägenheter ska betala en så kallad solidaritetspeng som går till föreningen. En summa som de betalar/år. Styrelsen tillstyrker denna motion.