

Årsredovisning 2014



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 ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

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

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hagbacken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2019.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

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.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelsen

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

Lars Olov Hedberg	Suppleant
Eugene William Lau	Suppleant
Britt Malin Söderberg	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Doris Karin Christina Brask, Lars Olov Hedberg, Eugene William Lau, Ivan Marceta, Gunnel Christina Rönn, Britt Malin Söderberg, Målar Annika Maria Varghans och Lars-Erik Göran Åkerqvist.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Lars Ljungström

Ordinarie Extern

Bokföringsgruppen HB

Valberedning

Sinisa Dakic
Birgitta Ingels
Eugane Lau

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-28.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hagbacken 17	1971	Leksand

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Allians Försäkringsmäklare AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

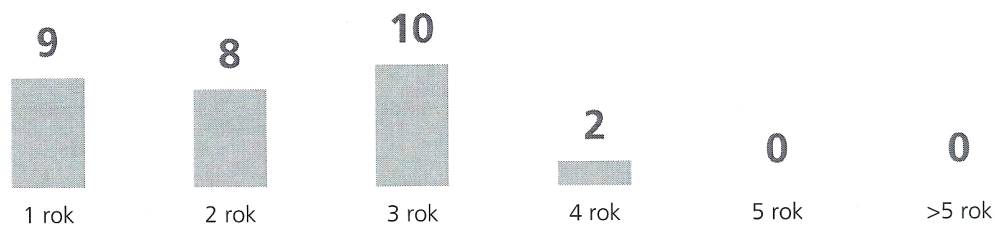
Fastigheterna bebyggdes 1970 och består av 2 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1971.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

**Gemensamhetsutrymmen**

Tvättstuga

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2019. Underhållsplanen uppdaterades 10.02.2014.

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	Åtgärdat 2014
Tätning sprickor fasad	2015	2015
OVK Besiktning	2018	2018

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Övrig information

Under året har fyra lägenheter överlåtits.

Föreningens ekonomi

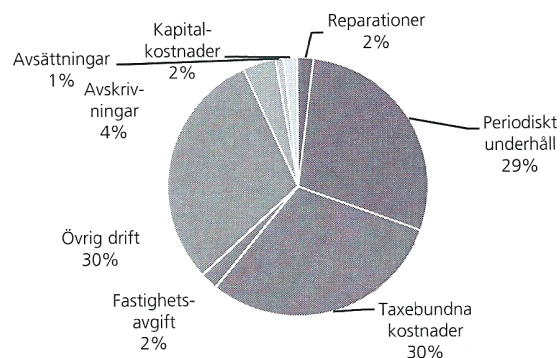
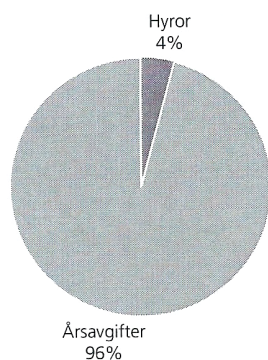
Hyreshöjning med 100 kr per månad from 1.7.2014

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

	2014	2013
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	879 368	671 632
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	1 099 788	1 071 060
Finansiella intäkter	652	1 434
Minskning korta fordringar	16 865	35 430
	1 117 305	1 107 924
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	1 067 125	800 014
Finansiella kostnader	18 766	21 449
Minskning av föreningens lån	67 252	67 252
Minskning av korta skulder	66 133	11 473
	1 219 276	900 188
KASSA VID ÅRETS SLUT	777 397	879 368
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	-101 971	207 736

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Byte av lägenhetsdörrar (maj 2014)

Konsultråd om värme och ventilation

Föreningen har haft ny vaktmästare under året. Dock så sa han upp sig under året och ersattes av en ny/gammal vaktmästare.

Händelser efter året

Uppdat. trafikskyltar

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 29 st.

Överlåtelse under året: 3 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st.

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

Antal medlemmar 2014-12-31: 32 st.

Förändring från föregående år: plus 1 st.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	545	536	519	505
Lån/m ² bostadsrättsyta	230	265	300	335
Elkostnad/m ² totalyta	15	18	22	25
Värmekostnad/m ² totalyta	107	131	132	108
Vattenkostnad/m ² totalyta	34	30	28	37
Kapitalkostnader/m ² totalyta	10	11	13	16
Soliditet (%)	70	67	63	71
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-31	195	-1 228	-224
Nettoomsättning (tkr)	1 100	1 071	1 027	997

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 930 m² bostäder.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-43 423
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	918 428
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-25 827
summa balanserat resultat	849 178

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	849 178
----------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 098 259	1 071 109
Övriga rörelseintäkter	Not 2	1 529	-49
		1 099 788	1 071 060
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-372 274	-61 061
Driftkostnader	Not 4	-471 089	-486 401
Övriga externa kostnader	Not 5	-57 893	-57 898
Personalkostnader	Not 6	-165 869	-194 654
Avskrivningar	Not 7	-45 573	-55 751
		-1 112 697	-855 765
RÖRELSERESULTAT		-12 909	215 295
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		652	1 434
Räntekostnader		-18 766	-21 449
		-18 114	-20 015
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-31 023	195 280
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
Medlemmarnas reparationsfond		-12 400	-12 400
		-12 400	-12 400
ÅRETS RESULTAT		-43 423	182 879

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2014-12-31	2013-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 8	1 559 426
Maskiner och inventarier	Not 9	72 382
		1 591 978
		85 403
	1 631 808	1 677 381
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	1 631 808	1 677 381
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
SBC Klientmedel i SHB		623 769
Övriga fordringar		16 882
Förutb kostnader och uppl intäkter	Not 10	0
		11 679
		22 068
	640 651	33 747
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank		153 629
SBC klientmedel i SHB		0
	153 629	238 597
		640 771
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	794 279	913 115
SUMMA TILLGÅNGAR	2 426 087	2 590 496

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 11		
Medlemsinsatser		698 177	698 177
Fond för yttre underhåll	Not 12	147 666	121 839
		845 843	820 016
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		892 601	735 549
Årets resultat		-43 423	182 879
		849 178	918 428
SUMMA EGET KAPITAL		1 695 022	1 738 445
AVSÄTTNINGAR			
Medlemmarnas reparationsfond		0	134 054
		0	134 054
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	377 041	444 293
		377 041	444 293
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	67 252	67 252
Leverantörsskulder		47 687	43 973
Skatteskulder		237	237
Övriga kortfristiga skulder		151 031	17 228
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 14	87 818	145 014
		354 025	273 704
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 426 087	2 590 496
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 13	1 721 200	1 721 200
Varav i eget förvar		788 400	788 400
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.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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 antal år tillämpas.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	100 år	100 år
Yttre anläggningar	25 år	25 år
Maskiner & Inventarier	5 - 10 år	5 - 10 år

Avsättning till medlemmarnas reparationsfond görs enligt föreningens stadgar.

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

Not 1	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	1 052 389	1 034 989
	Hyror lokaler	11 500	0
	Hyror parkering	33 770	35 520
	Hyror förråd	600	600
		1 098 259	1 071 109

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Tvättstuga	1 490	0
	Öresutjämnning	-61	-61
	Övriga intäkter	100	12
		1 529	-49

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Gård	6 252	11 403
	Serviceavtal	0	6 250
	Förbrukningsmateriel	14 368	14 180
	Fordon	1 342	609
		21 962	32 442
	Reparationer		
	Tvättstuga	6 871	11 297
	Entré/trapphus	0	2 250
	Lås	162	0
	VVS	3 753	8 421
	Värmeanläggning/undercentral	0	5 350
	Mark/gård/utemiljö	0	1 301
	Garage/parkering	12 650	0
		23 436	28 619
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	326 876	0
		326 876	0
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	372 274	61 061

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	28 146	33 840
	Värme	205 967	252 243
	Vatten	65 311	58 562
	Sophämtning/renhållning	44 561	43 970
	Grovopor	4 110	0
		348 095	388 615
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	52 580	37 135
	Kabel-TV	44 587	34 824
		97 167	71 959
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	25 827	25 827
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	471 089	486 401

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2014	2013
	Kreditupplysning	588	0
	Revisionsarvode extern revisor	0	3 920
	Föreningskostnader	1 319	2 831
	Fritids och Trivselkostnader	2 099	0
	Förvaltningsarvode	31 474	30 728
	Förvaltningsarvodena övriga	0	1 025
	Administration	1 183	9 899
	Korttidsinventarier	3 990	3 220
	Konsultarvode	8 000	1 875
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	9 240	4 400
		57 893	57 898

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd kvinna och en anställd man.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	44 250	36 700
	Löner	101 699	124 524
	Kostnadsersättningar och naturaförmåner	0	464
	Sociala kostnader	19 920	32 966
		165 869	194 654
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	24 428	34 606
	Förbättringar	8 124	8 124
	Inventarier	13 021	13 021
		45 573	55 751
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2014	2013
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	2 645 900	2 645 900
	Utgående anskaffningsvärde	2 645 900	2 645 900
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 053 922	-1 011 192
	Årets avskrivningar enligt plan	-32 552	-42 730
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 086 474	-1 053 922
	Planenligt restvärde vid årets slut	1 559 426	1 591 978
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	6 800 000	6 800 000
	Taxeringsvärde mark	1 809 000	1 809 000
		8 609 000	8 609 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	8 609 000	8 609 000
		8 609 000	8 609 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	99 297	99 297
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	99 297	99 297
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-13 894	-873
	Årets avskrivningar enligt plan	-13 021	-13 021
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-26 915	-13 894
	Redovisat restvärde vid årets slut	72 382	85 403

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	Försäkring	0	13 172
	Kabel-TV	0	8 896
		0	22 068

Not 11 EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
	144 291	0	0	144 291
	553 886	0	0	553 886
	147 666	25 827	0	121 839
S:a bundet eget kapital	845 843	25 827	0	820 016
Fritt eget kapital				
	892 601	-25 827	182 879	735 549
	-43 423	-43 423	-182 879	182 879
S:a fritt eget kapital	849 178	-69 250	0	918 428
S:a eget kapital	1 695 022	-43 423	0	1 738 445

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2014	2013
	Vid årets början	121 839	1 550 137
	Reservering enligt stadgar	25 827	25 827
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-1 454 125
	Vid årets slut	147 666	121 839

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors- ändringsdag
	Sparbanken	3,950 %	444 293	511 545	Rörlig
	Summa skulder till kreditinstitut		444 293	511 545	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-67 252	-67 252	
			377 041	444 293	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 108 033 kr.

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	El	0	3 314
	Värme	0	26 077
	Extern revisor	0	4 000
	Sociala avgifter	0	9 098
	Ränta	2 925	3 368
	Löner	11 283	28 956
	Förutbetalda avgifter och hyror	73 610	70 201
		87 818	145 014

Styrelsens underskrifter

LEKSAND den 16 / 04 2015

Doris Karin Christina Brask
Ledamot

Doris Brask

Ivan Marceta
Ledamot

Ivan Marceta

Gunnel Christina Rönn
Ledamot

Gunnel Rönn

Målar Annika Maria Varghans
Ledamot

Annika Varghans

Lars-Erik Göran Åkerqvist
Ledamot

Lars-Erik Åkerqvist

Min revisionsberättelse har lämnats den 4 / 5 2015

Lars Ljungström

Lars Ljungström
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

FÖR

BRF HAGBACKEN

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 20140101-20141231. 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 revisionsred. 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

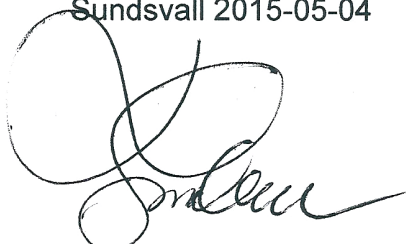
Jag tillstyrker

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 2015-05-04



Lars Ljungström

Budget

BUDGET	Budget 2015	Utfall 2014	Budget 2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 069 789	1 052 389	1 035 000
Hyror lokaler	13 800	11 500	0
Hyror parkering	32 760	33 770	35 500
Hyror förråd	600	600	600
Tvättstuga	0	1 490	1 800
Öresutjämning	0	-61	0
Övriga intäkter	0	100	0
	1 116 949	1 099 788	1 072 900
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Snöröjning/sandning	0	0	-2 000
Gård	-6 000	-6 252	-3 600
Serviceavtal	0	0	-6 400
Förbrukningsmateriel	-12 000	-14 368	-10 000
Brandskydd	0	0	-1 000
Fordon	-2 000	-1 342	-3 000
	-20 000	-21 962	-26 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-30 000	0	-30 000
Tvättstuga	0	-6 871	0
Lås	0	-162	0
VVS	0	-3 753	0
Garage/parkering	0	-12 650	0
	-30 000	-23 436	-30 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-135 000
Entré/trapphus	0	-326 876	-246 000
Fasad	0	0	-1
	0	-326 876	-381 001
Taxebundna kostnader			
El	-40 000	-28 146	-42 400
Värme	-260 000	-205 967	-260 000
Vatten	-61 000	-65 311	-55 000
Sophämtning/renhållning	-46 000	-44 561	-45 500
Grovsopor	0	-4 110	0
	-407 000	-348 095	-402 900
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-39 500	-52 580	-38 400
Kabel-TV	-36 500	-44 587	-35 500
	-76 000	-97 167	-73 900
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-25 827	-25 827	-25 800
	-25 827	-25 827	-25 800

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	-588	-600
Revisionsarvode extern revisor	-4 100	0	-4 100
Föreningskostnader	-3 000	-1 319	-4 000
Fritids och Trivselkostnader	0	-2 099	0
Förvaltningsarvode	-30 100	-31 474	-31 700
Förvaltningsarvoden övriga	0	0	-5 000
Administration	-2 500	-1 183	-2 500
Korttidsinventarier	0	-3 990	-4 000
Konsultarvode	0	-8 000	-2 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-4 620	-9 240	-4 500
	-44 320	-57 893	-58 400
Personalkostnader			
Lön	0	-11 283	0
Lön - fastighetsskötsel	-101 000	-64 292	-72 000
Lön - lokalvård	-27 000	-26 124	-26 900
Styrelsearvode	-43 500	-44 250	-43 500
Bilersättning skattefri	0	0	-500
Arbetsgivaravgifter	-40 217	-20 070	-40 000
Löneskatt	0	-237	0
FORA	-2 000	387	-3 300
	-213 717	-165 869	-186 200
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-24 428	-24 428	-36 600
Förbättringar	-8 124	-8 124	-8 100
Inventarier	-13 021	-13 021	-13 000
	-45 573	-45 573	-57 700
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-862 437	-1 112 697	-1 241 901
RÖRELSERESULTAT	254 512	-12 909	-169 001
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	533	2 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	48	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	71	0
Låneräntor	-16 553	-18 766	-25 000
	-16 553	-18 114	-23 000
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	237 959	-31 023	-192 001
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
Avsättn medlemmarnas rep fond	-12 400	-12 400	-12 400
	-12 400	-12 400	-12 400
RESULTAT	225 559	-43 423	-204 401

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår.

Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

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.

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.

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 underhåll.

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

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

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

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!