

# 2015

## Årsredovisning

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 boendenytt.

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@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Hagbacken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

---

### 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. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2002 och 2018.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### 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 enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

##### Styrelsen

Doris Karin Christina Brask	Ledamot
Ivan Marceta	Ledamot
Målar Annika Maria Varghans	Ledamot
Lars-Erik Göran Åkerqvist	Ledamot
Anna Katarina Östlund	Ledamot
Lars Olov Hedberg	Suppleant
Eugene William Lau	Suppleant
Riitta-Majja Tammilehto	Suppleant

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Doris Karin Christina Brask, Lars Olov Hedberg, Eugene William Lau, Ivan Marceta, Riitta-Majja Tammilehto, Målar Annika Maria Varghans, Lars-Erik Göran Åkerqvist och Anna Katarina Östlund.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

**Revisor**

Lars Ljungström

Ordinarie Extern

Bokföringsgruppen HB

**Valberedning**

Sinisa Dakic  
Birgitta Ingels  
Eugane Lau

**Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-29.

**Fastighetsfakta**

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hagbacken 17	1971	Leksand

Fullvärdesförsäkring finns via Allians Försäkringsmäklare AB.

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

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme

**Byggnadsår och ytor**

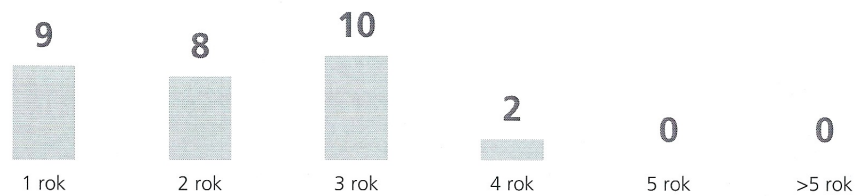
Fastigheten bebyggdes 1970 och består av 2 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1971.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 930 m<sup>2</sup>, varav 1 930 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

**Lägenheter och lokaler**

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



**Gemensamhetsutrymmen**

Tvättstuga

### Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2002 och sträcker sig fram till 2018. Underhållsplanen uppdaterades 2016.

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
OVK Besiktning	2018	2018
Tätning sprickor fasad	2018	2018

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

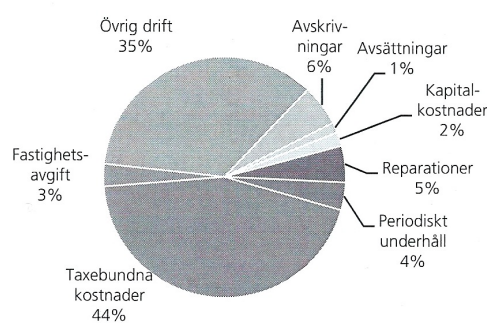
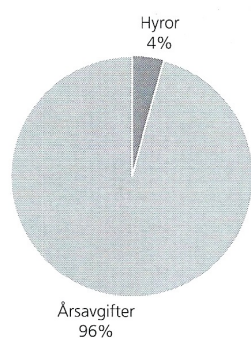
### Övrig information

Under året har tre lägenheter överlåtits.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015	2014
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>777 397</b>	<b>879 368</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 116 888	1 099 788
Finansiella intäkter	463	652
Minskning kortfristiga fordringar	129	16 865
	<b>1 117 480</b>	<b>1 117 305</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	758 724	1 067 125
Finansiella kostnader	14 703	18 766
Minskning av långfristiga skulder	444 293	67 252
Minskning av kortfristiga skulder	21 700	66 133
	<b>1 239 420</b>	<b>1 219 276</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>655 458</b>	<b>777 397</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-121 940</b>	<b>-101 971</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

#### Fördelning av intäkter och kostnader



#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 243 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 källarbelysning 2a.

Besiktning av träfasad.

Byte av källardörrar.

Ny uteplats.

Byte av motorvärmare.

Har betalat av lånet. Föreningen har inga lån längre.

Inga anställda, vakmästare samt lokalvård ligger på entreprenad.

### Händelser efter året

Byte av nya utomhusbelysningar i samtliga portar samt källarbelysning i 4A/B/C

Byte av samtliga lås

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 29 st

Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar 2015-12-31: 33 st

Förändring från föregående år: + 1 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	554	545	536	519
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	0	230	265	300
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	16	15	18	22
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	120	107	131	132
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	34	34	30	28
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	8	10	11	13
Soliditet (%)	88	70	67	63
Resultat efter finansiella poster (tkr)	298	-31	195	-1 228
Nettoomsättning (tkr)	1 117	1 100	1 071	1 027

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 930 m<sup>2</sup> bostäder.

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	285 951
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	849 178
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-25 827
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>1 109 302</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>1 109 302</b>
----------------------------------	------------------

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 1	1 116 888	1 099 688
Övriga rörelseintäkter	Not 2	0	100
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 116 888</b>	<b>1 099 788</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 3	-584 686	-843 363
Övriga externa kostnader	Not 4	-54 456	-57 893
Personalkostnader	Not 5	-119 582	-165 869
Avskrivningar	Not 6	-45 573	-45 573
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-804 297</b>	<b>-1 112 697</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>312 591</b>	<b>-12 909</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		463	652
Räntekostnader och liknande resultatposter		-14 703	-18 766
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-14 240</b>	<b>-18 114</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>298 351</b>	<b>-31 023</b>
<b>BOKSLUTSDISPOSITIONER</b>			
Medlemmarnas reparationsfond		-12 400	-12 400
		<b>-12 400</b>	<b>-12 400</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>285 951</b>	<b>-43 423</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2015-12-31	2014-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark Not 7	1 526 874	1 559 426
Maskiner och inventarier Not 8	59 361	72 382
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>1 586 235</b>	<b>1 631 808</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 586 235</b>	<b>1 631 808</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	669 941	640 651
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>669 941</b>	<b>640 651</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	2 270	153 629
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 270</b>	<b>153 629</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>672 211</b>	<b>794 279</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>2 258 446</b>	<b>2 426 087</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>	Not 10		
Medlemsinsatser		698 177	698 177
Fond för yttre underhåll	Not 11	173 493	147 666
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>871 670</b>	<b>845 843</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		823 351	892 601
Årets resultat		285 951	-43 423
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 109 302</b>	<b>849 178</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>1 980 973</b>	<b>1 695 022</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	0	377 041
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>377 041</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	0	67 252
Leverantörsskulder		8 457	47 687
Skatteskulder		0	237
Övriga skulder		150 541	151 031
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 13	118 475	87 818
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>277 473</b>	<b>354 025</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 258 446</b>	<b>2 426 087</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 12	0	2 509 600
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.  
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	100 år	100 år
Yttre anläggningar	25 år	25 år
Maskiner & Inventarier	5 - 10 år	5 - 10 år

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	1 069 789	1 052 389
	Hyror lokaler	13 800	11 500
	Hyror parkering	32 760	33 770
	Hyror förråd	600	600
	Tvättstuga	0	1 490
	Öresutjämning	-61	-61
		<b>1 116 888</b>	<b>1 099 688</b>

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Övriga intäkter	0	100
		<b>0</b>	<b>100</b>

<b>Not 3</b>	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	22 912	0
	Gemensamma utrymmen	7 824	0
	Gård	4 328	6 252
	Förbrukningsmateriel	6 541	14 368
	Fordon	1 332	1 342
		<b>42 937</b>	<b>21 962</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	11 726	6 871
	Lås	2 466	162
	VVS	0	3 753
	Elinstallationer	25 783	0
	Garage/parkering	0	12 650
		<b>39 975</b>	<b>23 436</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Entré/trapphus	30 175	326 876
		<b>30 175</b>	<b>326 876</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	31 279	28 146
	Värme	231 879	205 967
	Vatten	65 066	65 311
	Sophämtning/renhållning	40 160	44 561
	Grovsopor	975	4 110
		<b>369 359</b>	<b>348 095</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	40 196	52 580
	Kabel-TV	36 217	44 587
		<b>76 413</b>	<b>97 167</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>25 827</b>	<b>25 827</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>584 686</b>	<b>843 363</b>

<b>Not 4</b>	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Kreditupplysning	0	588
	Revisionsarvode extern revisor	4 125	0
	Föreningskostnader	5 468	1 319
	Fritids- och trivselkostnader	0	2 099
	Förvaltningsarvode	32 292	31 474
	Förvaltningsarvoden övriga	3 688	0
	Administration	2 164	1 183
	Korttidsinventarier	0	3 990
	Konsultarvode	2 100	8 000
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 620	9 240
		<b>54 456</b>	<b>57 893</b>



<b>Not 5</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har en anställd kvinna och en anställd man.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	46 710	44 250
	Löner	48 420	101 699
	Sociala kostnader	24 452	19 920
		<b>119 582</b>	<b>165 869</b>
<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Byggnad	24 428	24 428
	Förbättringar	8 124	8 124
	Inventarier	13 021	13 021
		<b>45 573</b>	<b>45 573</b>
<b>Not 7</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	2 645 900	2 645 900
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>2 645 900</b>	<b>2 645 900</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 086 474	-1 053 922
	Årets avskrivningar enligt plan	-32 552	-32 552
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 119 026</b>	<b>-1 086 474</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>1 526 874</b>	<b>1 559 426</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	6 800 000	6 800 000
	Taxeringsvärde mark	1 809 000	1 809 000
		<b>8 609 000</b>	<b>8 609 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	8 609 000	8 609 000
		<b>8 609 000</b>	<b>8 609 000</b>

<b>Not 8</b>	MASKINER OCH INVENTARIER	2015-12-31	2014-12-31
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	99 297	99 297
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>99 297</b>	<b>99 297</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-26 915	-13 894
	Årets avskrivningar enligt plan	-13 020	-13 021
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-39 935</b>	<b>-26 915</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>59 362</b>	<b>72 382</b>

<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31
	Skattekonto	11 624	11 750
	Skattefordran	5 129	5 132
	Klientmedel hos SBC	653 188	623 769
		<b>669 941</b>	<b>640 651</b>

<b>Not 10</b>	EGET KAPITAL			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
		Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
	<b>Bundet eget kapital</b>				
	Inbetalda insatser	144 291	0	0	144 291
	Upplåtelseavgifter	553 886	0	0	553 886
	Fond för yttre underhåll	173 493	25 827	0	147 666
	<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>871 670</b>	<b>25 827</b>	<b>0</b>	<b>845 843</b>
	<b>Fritt eget kapital</b>				
	Balanserat resultat	823 351	-25 827	-43 423	892 601
	Årets resultat	285 951	285 951	43 423	-43 423
	<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>1 109 302</b>	<b>260 124</b>	<b>0</b>	<b>849 178</b>
	<b>S:a eget kapital</b>	<b>1 980 973</b>	<b>285 951</b>	<b>0</b>	<b>1 695 022</b>



<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2015-12-31	2014-12-31
	Vid årets början	147 666	121 839
	Reservering enligt stadgar	25 827	25 827
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>173 493</b>	<b>147 666</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors- ändringsda g
	Sparbanken	0,000 %	0	444 293	Löst
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>0</b>	<b>444 293</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-67 252	
			<b>0</b>	<b>377 041</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 0 kr.

<b>Not 13</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Arvoden	23 460	0
	Sociala avgifter	5 905	0
	Ränta	0	2 925
	Löner	0	11 283
	Förutbetalda avgifter och hyror	89 110	73 610
		<b>118 475</b>	<b>87 818</b>

---

## Styrelsens underskrifter

---

LEKSAND den 23 / 5 2016



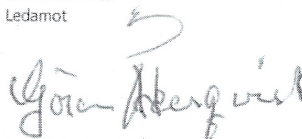
Doris Karin Christina Brask  
Ledamot



Ivan Marceta  
Ledamot



Målar Annika Maria Varghans  
Ledamot

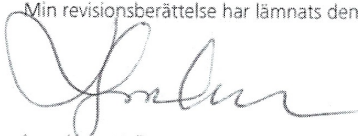


Lars-Erik Göran Åkerqvist  
Ledamot



Anna Katarina Östlund  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 21 / 5 2016



Lars Ljungström  
Extern revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

FÖR

BRF HAGBACKEN

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 20150101-20151231. 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 2016-05-25



Lars Ljungström

## Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2016</b>	<b>Utfall 2015</b>	<b>Budget 2015</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 069 788	1 069 789	1 069 789
Hyror lokaler	13 800	13 800	13 800
Hyror parkering	32 760	32 760	32 760
Hyror förråd	600	600	600
Öresutjämnning	0	-61	0
	<b>1 116 948</b>	<b>1 116 888</b>	<b>1 116 949</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-75 000	-22 912	0
Gemensamma utrymmen	0	-7 824	0
Gård	-6 000	-4 328	-6 000
Förbrukningsmateriel	-12 000	-6 541	-12 000
Fordon	-2 000	-1 332	-2 000
	<b>-95 000</b>	<b>-42 937</b>	<b>-20 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-30 000	0	-30 000
Tvättstuga	0	-11 726	0
Lås	0	-2 466	0
Elinstallationer	0	-25 783	0
	<b>-30 000</b>	<b>-39 975</b>	<b>-30 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Entré/trapphus	0	-30 175	0
Mark/gård/utemiljö	-14 000	0	0
	<b>-14 000</b>	<b>-30 175</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-32 500	-31 279	-40 000
Värme	-236 000	-231 879	-260 000
Vatten	-74 000	-65 066	-61 000
Sophämtning/renhållning	-42 000	-40 160	-46 000
Grovsopor	-2 000	-975	0
	<b>-386 500</b>	<b>-369 359</b>	<b>-407 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-41 000	-40 196	-39 500
Kabel-TV	-37 000	-36 217	-36 500
	<b>-78 000</b>	<b>-76 413</b>	<b>-76 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-25 827	-25 827	-25 827
	<b>-25 827</b>	<b>-25 827</b>	<b>-25 827</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Revisionsarvode extern revisor	-4 500	-4 125	-4 100
Föreningskostnader	-3 500	-5 468	-3 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	0	0
Förvaltningsarvode	-33 000	-32 292	-30 100
Förvaltningsarvoden övriga	0	-3 688	0
Administration	-2 500	-2 164	-2 500
Konsultarvode	0	-2 100	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 620	-4 620
	<b>-50 500</b>	<b>-54 456</b>	<b>-44 320</b>



	Budget 2016	Utfall 2015	Budget 2015
<b>Personalkostnader</b>			
Lön	0	11 283	0
Lön - fastighetsskötsel	0	-33 579	-101 000
Lön - lokalvård	0	-26 124	-27 000
Styrelsearvode	-50 000	-46 710	-43 500
Arbetsgivaravgifter	-9 151	-22 769	-40 217
Löneskatt	0	-240	0
FORA	-2 000	-1 443	-2 000
	<b>-61 651</b>	<b>-119 582</b>	<b>-213 717</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-24 428	-24 428	-24 428
Förbättringar	-8 124	-8 124	-8 124
Inventarier	-13 020	-13 021	-13 021
	<b>-45 572</b>	<b>-45 573</b>	<b>-45 573</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-787 050</b>	<b>-804 297</b>	<b>-862 437</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>329 898</b>	<b>312 591</b>	<b>254 512</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	112	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	3	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	348	0
Låneräntor	-13 897	-14 703	-16 553
	<b>-13 897</b>	<b>-14 240</b>	<b>-16 553</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>	<b>316 001</b>	<b>298 351</b>	<b>237 959</b>
<b>BOKSLUTSDISPOSITIONER</b>			
Avsättn medlemmarnas rep fond	-12 400	-12 400	-12 400
	<b>-12 400</b>	<b>-12 400</b>	<b>-12 400</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>303 601</b>	<b>285 951</b>	<b>225 559</b>

# 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!



**LOKALKONTOR**

STOCKHOLM 08-775 72 00  
UPPSALA 018-65 64 70  
VÄSTERÅS 021-38 25 00  
GÖTEBORG 031-745 46 00  
MALMÖ 040-622 67 70  
SUNDSVALL 060-600 80 00

**KUNDTJÄNST**

KUNDTJANST@SBC.SE  
MÅNDAG-FREDAG  
KL 07.00-21.00  
0771-722 722

**HUVUDKONTOR**

STOCKHOLM 08-501 150 00

**WWW.SBC.SE**

OMSLAG: TAPETEN STOCKHOLM FRÅN DURO SWEDEN.

