



ÅRSREDOVISNING 2011
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 avgiftsaviser och inbetalningar.

Ekonomi är grunden

Hos oss har alla kunder ett eget team som tar hand om föreningens intakter, 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

All 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

Bostadsrätterns 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, stadigeändringar, kravhantering, skattefrågor, triköp, avtalsskrivningar 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

Kallelse till föreningsstämma

Datum och tid: Fredag den 25 maj 2012 kl. 18:00

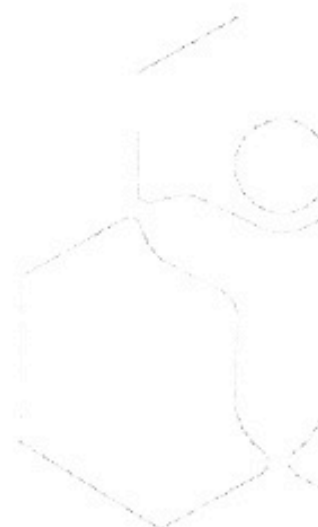
Lokal: Herrgården, Leksands Sparbanks matsal

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 revisorenas 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 26 maj 2012

Styrelsen Bostadsrättsföreningen Hagbacken



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hagbacken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011.

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 försäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

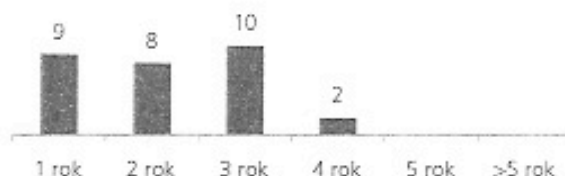
Fastigheterna bebyggdes 1970 och består av 2 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1971.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1930 kvadratmeter, varav 1930 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Fönsterbyte	2012	
Ventilation	2011	
Radonmätning	2011	
Byte av portar	2010 - 2011	Portar beställda och utbytta jan/feb -11
Byte av soprum	2009	
Besiktning av balkonger	2009 - 2010	Nya infästningar för räcken arbete beställt
Radonmätning utförd	2008	Värden utan anmärkning
OVK-besiktning utförd	2008	
Energideklaration,	2008	
Tjella fiberkabel installerad i alla lägenheter	2008	
Installation av motorvärmare	2006	Motorvärmare plats 19 och 20.
Installation av ny vattenmätare och nya rör	2006	I samband med att Leksand Vatten byter sina rör passar vi på att byta våra.
Byte av kulvert för fjärrvärme	2006 - 2007	Byte av värmekulvert enligt underhållsplanen.
Omläggning av tak	2002	

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

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 29 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 7 överlåtits under året.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Fikret Brulic	Ledamot
Gunnel Christina Rönn	Ledamot
Britt-Marie Anita Jakobsson	Ledamot
Riitta-Maija Tammilehto	Ledamot
Eugene Lau	Ledamot

Jeanette Eva Christina Gullersbo	Suppleant
Anki Brusik	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 18 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Birgitta Ingels

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-05-20.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Sålda lägenheter: nr 14 2011.04.01, nr 26 2011.04.12, nr 27 2011.06.01, nr 24 2011.07.08, nr 29 2011.10.01, nr 21 2011.10.01, nr 5 2011.12.15.

Andrahandsuthyrning: Lägenheterna nr 14, nr 24, nr 21 godkändes.

Ansökan angående förändringar av lägenheter: Lägenhet nr 26 ansökt om att få göra en öppning från balkongen till gräsmattan. Föreningen godkände detta.

Underhåll enligt underhållsplan samt reparationer: Nya portar 2011-01-15. Ny läs kolv samt läs port 4A. Nytt ventilationssystem pga att gamla fläkten gått sönder. Arbetet pågick mesta delen av året. Nya köksfläktar i 24 lägenheter samt nya ventiler i badrummen. Även två stora takfläktar som styr hela fläktsystemet. Detta pga av energi besparingar inför framtiden och bättre inomhusklimat. Konsult anbudet från HSB godkändes av styrelsen gällande fönsterbyte i föreningen. Dalkarlarna som valdes att genomföra fönsterbyten har vid flertal tillfällen gett information och demonstrerat fönstermodeller. Beslut i samråd men Dalkarlarna tas att arbetet påbörjas 2012. Radonmätning har utförts inför fönsterbytet.

Gammalt staket runt sopkärnen har demonterats. Brandsyn har genomförts av brandtillsyns myndigheten.

Hortonom Maria Andersson har under sommaren hösten sett över grönområden i föreningen.

Personal: Fastighetskötlaren Sören Sunesson slutar 2011-05-30 och under sommaren har Samhall skött gräsklippningen.

Ny fastighetskötare Sören Svens har anställs 2011-10-01 på 25%.

Material inköp: Ny snöslunga inköptes, samt en del nya verktyg och ställning med skoborstar vid varje port samt en del nytt städmaterial.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Fönsterbytet startar vecka tretton 2012. För den här stora investeringen finns pengar undansatta.

Uppdatering av underhållsplanen sker på våren 2012.

Anbud gällande demontering av gamla oljetanken aktualiseras hösten 2012.

Tillsyn av sprickor i fasaden i båda husen kommer fastighetskötlaren ta hand om under sen vår och sommar och ev inta anbud om behov finns. Eventuella större reparationer kommer och ske enligt nya reviderade underhållsplan.

Övrig information

Vår och höst har föreningen haft allmän städ dag av ytterområden vid dessa tillfällen har medlemmarna umgåtts, grillat och fikat.

Luciafest arrangerades med succé i tvättstugan med glögg taimat och sång och musik.

Vid jul har personalen tackats med julblommor.

Föreningens webbsvarig Stina Rönn bygger upp föreningens hemsida.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1930 kvm bostäder

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	505	498	504	504
Lån/kvm bostadsrättsyta	335	497	531	566
Elkostnad/kvm totalyta	25	29	24	25
Värmekostnad/kvm totalyta	108	66	63	61
Vattenkostnad/kvm totalyta	37	26	42	26
Kapitalkostnader/kvm totalyta	16	13	12	32

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteinkåter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	222 042
balanserad vinst före reservering till yttre fond	278 033
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-24 264
summa balanserat resultat	31 727

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	540 096
att i ny räkning överförs	571 823

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

RESULTATRÄKNING		2011	2010
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	995 391	983 402
Övriga rörelseintäkter		1 790	2 828
		997 181	986 230
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-32 863	-15 320
Reparationer		-140 154	19 201
Periodiskt underhåll		-412 146	-76 421
Skattebundna kostnader		-360 577	-277 700
Övriga driftskostnader		-70 375	-64 339
Fastighetskatt/Fastighetsavgift		-32 352	-32 352
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-62 625	-79 614
Personalkostnader		-117 776	-117 985
Avskrivningar		-34 588	-32 552
		-1 263 456	-715 483
RÖRELSERESULTAT		-266 275	270 747
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter från långa fordringar		28 000	0
Ränteintäkter		45 652	4 792
Nedskrivning av kortfristiga placeringar		0	-580
Räntekostnader		-31 683	-24 290
		41 969	-20 077
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-224 305	250 670
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
Medlemmarnas reparationsfond	Not 10	12 400	12 400
		-12 400	-12 400
SKATT			
Skatt ändrad taxering		14 664	0
		14 664	0
ÅRETS RESULTAT		-222 042	238 269

BALANSRÄKNING	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	1 679 474	1 714 062
Pågående byggnation	43 750	0
	<u>1 723 224</u>	<u>1 714 062</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Långfristiga värdepappersinnehav	0	200 000
	<u>0</u>	<u>200 000</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	1 723 224	1 914 062
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	3 522	0
Skattefordringar	35 672	35 672
Övriga fordringar	19 444	10 456
Förutbetalda kostnader	21 886	19 491
	<u>80 524</u>	<u>65 619</u>
KORTFRISTIGA PLACERINGAR		
Kortfristiga placeringar	0	240 610
	<u>0</u>	<u>240 610</u>
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	1 849 403	1 528 907
SBC klientmedel i SHB	284 778	494 780
	<u>2 134 181</u>	<u>2 023 687</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 214 705	2 329 916
SUMMA TILLGÅNGAR	3 937 930	4 243 978

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 8		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		144 291	144 291
Upplåteavgifter		553 886	553 886
Fond för yttre underhåll	Not 9	2 065 969	1 968 126
		2 764 146	2 666 303
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		253 769	113 343
Årets resultat		-222 042	238 269
		31 727	351 612
SUMMA EGET KAPITAL		2 795 874	3 017 915
AVSÄTTNINGAR			
Medlemmarnas reparationsfond	Not 10	131 568	126 068
		131 568	126 068
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	578 797	891 049
		578 797	891 049
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11	67 252	67 252
Leverantörsskulder		230 726	11 029
Övriga kortfristiga skulder		14 896	3 220
Upplupna kostnader	Not 12	43 567	47 598
Förutbetalda avgifter och hyror		75 250	79 847
		431 691	208 946
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		3 937 930	4 243 978
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 11	2 509 600	2 509 600
Ansvarförbindelser		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 (BRNAR 2003:4).

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

	2011	2010
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1%	1%
Yttre anläggningar	4%	4%

Avsättning till medlemmarnas reparationsfond görs enligt föreningens stadgar.

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

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	2011	2010
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	975 591	961 292
Hysesintäkter	19 800	22 110
	995 391	983 402

Not 2	2011	2010
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetskötsel enligt beställning	584	0
Fastighetskötsel gård/entreprenad	12 935	0
Gemensamma utrymmen	2 720	0
Gård	214	3 346
Förbrukningsmaterial	11 395	6 190
Fordon	5 015	5 784
	32 863	15 320

Reparationer		
Hyseslägenheter	543	0
Brf Lägenheter	0	7 500
Gemensamma utrymmen	2 000	0
Sophantering/återvinning	1 975	0
Lås	5 760	744
VVS	0	1 463
Elinstallationer	488	2 153
Balkonger/altaner	0	5 891
Garage/parkering	1 438	1 950
	12 204	19 201

Not 2 forts.

Periodiskt underhåll

Fastighetsförbättringar	127 950	0
VVS	0	69 671
Ventilation	412 146	0
Fönster	0	6 750
	540 096	76 421

Taxebundna kostnader

El	48 047	55 009
Värme	206 597	127 684
Olja	990	0
Vatten	71 399	49 291
Sophämtning/renhållning	33 544	45 716
	360 577	277 700

Övriga driftskostnader

Försäkring	37 179	32 829
Kabel-TV	33 196	31 510
	70 375	64 339

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

32 352 32 352

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	275	0
Revisionsarvode extern revisor	4 080	4 000
Föreningskostnader	5 985	6 917
Styrelseombkostnader	0	1 810
Fritids och Trivselkostnader	135	1 500
Studieverksamhet	0	3 602
Förvaltningsarvode	28 216	27 460
Förvaltningsarvoden övriga	3 889	0
Administration	4 276	3 772
Korttidsinventarier	11 145	0
Konsultarvode	0	25 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 400	4 400
Övriga driftskostnader	224	1 153
	62 625	79 614

Anställda och personalkostnader

Föreningen har haft anställd personal

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	23 940	14 561
Löner	69 639	88 589
Sociala kostnader	24 197	14 834
	117 776	117 985

Avskrivningar

Byggnad	26 464	24 428
Förbättringar	8 124	8 124
	34 588	32 552

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

1 263 456 715 483

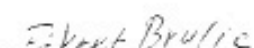
Not 3		2011-12-31	2010-12-31	
BYGGNADER OCH MARK				
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början		2 645 900	2 645 900	
Utgående anskaffningsvärde		2 645 900	2 645 900	
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader				
Vid årets början		-931 838	-899 286	
Årets avskrivningar enligt plan		-34 588	-32 552	
Utgående avskrivning enligt plan		-966 426	-931 838	
Planenligt restvärde vid årets slut		1 679 474	1 714 062	
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		2011-12-31	2010-12-31	
PÅGÅENDE BYGGNATION				
Pågående om- och tillbyggnad		43 750	0	
		43 750	0	
Not 5		Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	Nominellt värde	2011-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Swedbank AIO 514C	0	0	0	200 000
		0	0	200 000
Not 6		2011-12-31	2010-12-31	
FÖRUTBETALDA KOSTNADER				
Fastighetsförsäkring		13 432	11 290	
Kabel TV		8 454	8 201	
		21 886	19 491	

	Nominellt värde	Bokfört värde 2011-12-31	Verkligt värde 2011-12-31	Bokfört värde 2010-12-31
Not 7 KORTFRISTIGA PLACERINGAR Swedbank Robur Fonder AB, Penningmarknadsfond	0	0	0	240 610
		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>240 610</u>
Not 8 EGET KAPITAL			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		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	2 065 969	24 264	73 579	1 968 126
Summa bundet eget kapital	<u>2 764 146</u>	<u>24 264</u>	<u>73 579</u>	<u>2 666 303</u>
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	253 769	-24 264	164 690	113 343
Årets resultat	-222 042	-222 042	-238 269	238 269
Summa fritt eget kapital	<u>31 727</u>	<u>-246 306</u>	<u>-73 579</u>	<u>351 612</u>
Summa eget kapital	2 795 874	-222 042	0	3 017 915
Not 9 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2011	2010	
Vid årets början		1 968 126	1 643 862	
Reservering enligt stadgar		24 264	24 264	
Reservering enligt stämmobeslut		150 000	300 000	
lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
lanspråktagande enligt stämmobeslut		-76 421	0	
Vid årets slut		<u>2 065 969</u>	<u>1 968 126</u>	
Not 10 Medlemmarnas reparationsfond		2011-12-31	2010-12-31	
Vid årets början		126 068	124 529	
Årets avsättning		12 400	12 400	
lanspråktagande		-6 900	-10 861	
Vid årets slut		<u>131 568</u>	<u>126 068</u>	
Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp 2011-12-31	Belopp 2010-12-31	Villkors- ändringsdag
Leksands sparbank	4,350 %	646 049	958 301	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		<u>646 049</u>	<u>958 301</u>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		<u>67 252</u>	<u>-67 252</u>	
		578 797	891 049	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 309 787 Kr.

Not 12	2011-12-31	2010-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	4 604	5 876
Värme	28 117	22 779
Extern revisor	4 080	4 000
Sociala avgifter	575	1 656
Ränta	4 361	4 967
Arvode	0	6 790
Löner	1 830	1 288
Diverse övriga kostnader	0	242
	43 567	47 598

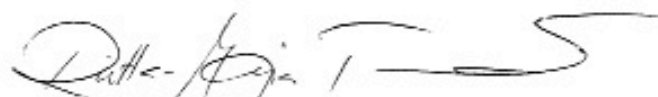
LEKSAND den 19 / 04 2012



Fikret Brulic
Ledamot


Britt-Marie Anita Jakobsson
Ledamot


Eugene Lau
Ledamot


Gunnel Christina Rönn
Ledamot


Riitta-Maija Tammilehto
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 / 14 2012

Lars Ljungström
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

FÖR

BRF HAGBACKEN

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 20110101-20111231. 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 ersättningsskyldig 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

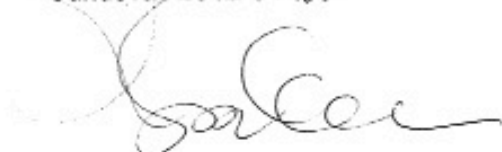
Jag tillstyrker

att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret,

att resultaträkningen och balansräkningen fastställs samt

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

Sundsväll 2012-04-25



Lars Ljungström

BUDGET	Budget 2012	Utfall 2011	Budget 2011
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter	1 024 747	975 591	975 600
Hyror parkering	19 000	19 200	20 500
Hyror förråd	640	600	600
Tvättstuga	2 500	1 790	2 500
	1 046 887	997 181	999 200
 RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel enligt beställning	-600	-584	0
Fastighetsskötsel gård/entreprenad	-11 000	-12 935	0
Gemensamma utrymmen	0	-2 720	0
Gård	-2 000	-214	2 000
Förbrukningsmaterial	-10 000	-11 395	-5 000
Fordon	-4 500	-5 015	3 000
	-28 100	-32 863	-10 000
 Reparationer			
Fastighet förbättringar	-50 000	-127 950	-50 000
Hyseslägenheter	0	-543	0
Gemensamma utrymmen	0	2 000	0
Sophantering/återvinning	0	1 975	0
Läs	0	-5 760	0
Elinstallationer	0	488	0
Garage/parkering	0	-1 438	0
	-50 000	-140 154	-50 000
 Periodiskt underhåll			
Ventilation	0	-412 146	0
Fasad	-235 000	0	-235 000
Fönster	-1 600 000	0	0
	-1 835 000	-412 146	-235 000
 Taxebundna kostnader			
El	-57 000	-48 047	-50 000
Värme	-131 000	-206 597	-120 000
Olja	0	-990	0
Vatten	50 000	-71 399	-75 000
Sophämtning/renhållning	-46 200	-33 544	-48 000
	-284 200	-360 577	-293 000
 Övriga driftskostnader			
Försäkring	-40 000	37 179	-35 000
Kabel-TV	-34 000	-33 196	-32 000
	-74 000	-70 375	-67 000
 Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-32 350	-32 352	-32 000
	-32 350	-32 352	-32 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	0	-275	0
Revisionsarvode extern revisor	-4 200	-4 080	-4 000
Föreningskostnader	-7 000	-5 985	7 000
Fritids och Trivselkostnader	-1 000	-135	-1 000
Förvaltningsarvode	-29 400	-28 216	-30 000
Förvaltningsarvodet övriga	-4 500	-3 889	0
Administration	-4 000	-4 276	-4 000
Korttidsinventarier	0	-11 145	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-4 500	-4 400	-4 000
Övriga driftskostnader	0	-224	0
	-54 600	-62 625	-50 000

Personalkostnader

Lön - fastighetskötsel	-58 700	-43 042	-56 000
Lön - lokalvård	-26 100	-26 597	-22 000
Styrelsearvode	-29 000	-23 940	-10 000
Arbetsgivaravgifter	-32 400	-22 820	25 000
FORA	-3 000	-1 377	3 000
	-149 200	-117 776	-116 000

Avskrivningar och nedskrivningar

Ryggnad	-24 400	-26 464	24 400
Förbättringar	-8 100	-8 124	8 100
	-32 500	-34 588	-32 500

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-2 539 950 -1 263 456 -885 500

RÖRELSERESULTAT

-1 493 063 -266 275 113 700

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Ränteintäkter långa fordringar	0	28 000	0
Ränteintäkter	20 000	41 162	5 000
Skatteränta ej skattepliktig	0	603	0
Vinst försäljning korta värdep	0	2 767	0
Återföring nedskrivning	0	1 119	0
Låneräntor	-35 000	-31 423	-35 000
Övriga räntekostnader	0	-260	0
	-15 000	41 969	-30 000

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-1 508 063 -224 305 83 700

BOKSLUTSDISPOSITIONER

Avsättning medlemmarnas rep fond	12 400	-12 400	-12 400
	-12 400	-12 400	-12 400

SKATT

Statlig inkomstskatt	0	0	-2 000
Skatt ändrad taxering	0	14 664	0
	0	14 664	-2 000

RESULTAT

-1 520 463 -222 042 69 300

Motion 1

5/4 - 1

Motion

Jag skulle vilja föreslå att björken utanför port 2a tas bort.

Om jag får styrelsens godkännande, erbjuder jag mig att anlita en professionell yrkesman som tar bort björken. Vidare erbjuder jag mig att forsla bort björken och utföra städning.

Föreningen behöver inte bekosta någonting.

Björken medför en hel del smuts utanför porten, på fönster och på balkong.

Kan t.ex. nämna att de nyputsade fönstren, är redan smutsiga av pollen och dylikt.

Vidare anser jag att björken är alldeles för nära bebyggelse, tänker framförallt på säkerheten om den skulle rasa ner.

Med vänlig hälsning,

// Ivan Marceta

Motion 2

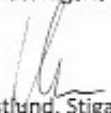
5/4-12

Till BRF Hagbacken

Leksand 120405

Motion angående uppförande av plank

Jag har ett förslag om att sätta upp ett plank, gärna någon typ av ljudisolerande, mot storavägen utanför 2A och 2B. Det motverkar ljudet från trafiken och insynen för de som bor på bottenplan. Inramningen gör även att det blir mer gårdskänsla och inte som nu att vi bor precis vid vägen. Det kan ju naturligtvis diskuteras var staketet ska vara och hur långt.


Katarina Östlund, Stigaregatan 2 b

Motion 3

5/4 - 12

Till Brf Hagbacken

Leksand 120405

Motion angående byggandet av cyckelskjul

Funderar lite över cykelställen precis utanför vissa lägenheter. Ställen borde monteras fast så de inte skramlar och stör den som bor i lägenheten längst ner. Kanske vi kan bygga ett litet cykel ställ med tak över. Bredvid sopstation eller vid vägen?



Katarina Östlund Stigaregatan 2 B

Motion 4

5/4-12

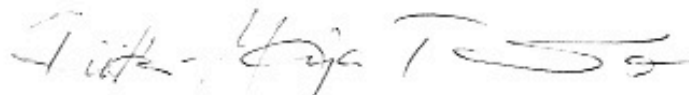
Leksand. 12.03.04

Motion till årsstämman 2112

Det är många medlemmar i bostadsrättsföreningen som redan har balkonglådor och annat utanför balkongräcket och är motvilliga att installera bort dessa.

Då föremål som är installerade utanför balkongräcket kan orsaka person eller material skada om den lässnar är bostadsrättsföreningen ersättningsskyldig enligt stadgarna och gällande praxis.

Mitt förslag är att det görs ett tillägg i stadgarna eller att bestämmelserna ändras, där det tydligt framkommer att vid eventuell skada som är orsakad av material som blomkrukor, Tv-parapol och dyligt som läsnat från sitt fäste skall ersättas av bostadsrättsinnehavaren.



Vänligen Riitta-Maija Tammilehto

Styrelsens ställningstagande angående Motioner till årsstämman 2012

Motion nr 1.

Styrelsen avslår av miljö och
skönhetsskäl.

Motion nr 2 .

Beslutsunderlag fattas avslås.

Motion nr 3 .

Avslås finns cykelrum .

Motion nr 4 .

Tillstyrkes styrelsen inser faran med stora
kostnader för föreningen vid ev. olycka.

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. Bitrådet 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.

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 forfaller till betalning inom ett år.

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

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

PERIODISKT UNDERHÅLL ENLIGT

UNDERHÅLLSPLAN Utbyte/repairation 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/repairation 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!**

LOKALKONTOR

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

KUNDTJÄNST

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

HUVUDKONTOR

STOCKHOLM 08 501 150 00

WWW.SBC.SE

