

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Hagbacken



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hagbacken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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 Förändring likvida medel.

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

Anna Cecilia Hed	Suppleant
Eugene William Lau	Suppleant
Karin Marianne Näs	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Börje Brask
Riitta-Majja Tammilehto
Katarina Östlund

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-06-03.

Extra föreningsstämma hölls 2016-08-30. Extra stämma med anledning av ändring av stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Hagbacken 17	1971	Leksand

Fullvärdesförsäkring finns via Allians.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1970 och består av 2 flerbostadshus.

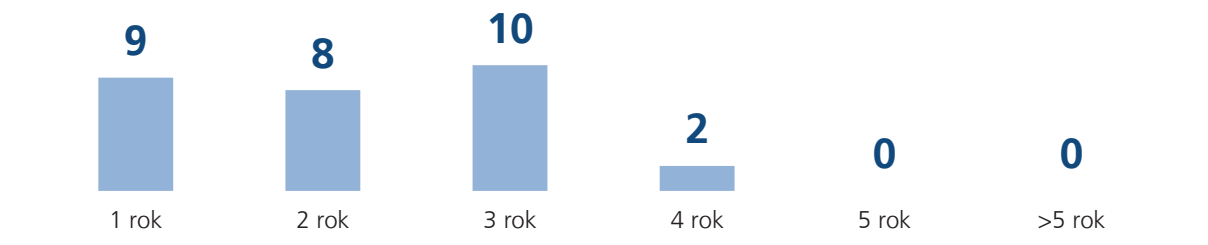
Värdeåret är 1971.

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

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Portkod	2016	
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
Byte av soprum	2009	
Besiktning av balkonger	2009 - 2010	Nya infästningar för räcken arbete beställt
Telia fiberkabel installerad i alla lägenheter	2008	
Energideklaration,	2008	
OVK-besiktning utförd	2008	
Radonmätning utförd	2008	Värden utan anmärkning
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
Bygga en trädgårdstrapp	2017	2017
Tätning sprickor fasad	2018	2018
OVK Besiktning	2018	2018

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

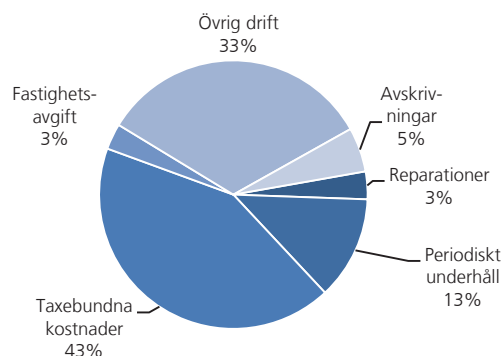
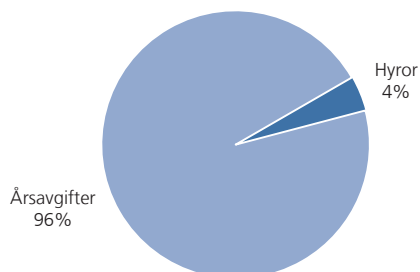
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	655 458	777 397
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 104 099	1 116 888
Finansiella intäkter	139	463
Minskning kortfristiga fordringar	58	129
Ökning av kortfristiga skulder	15 377	0
	1 119 673	1 117 480
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	821 819	758 724
Finansiella kostnader	5	14 703
Minskning av långfristiga skulder	0	444 293
Minskning av kortfristiga skulder	0	21 700
	821 824	1 239 420
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	953 307	655 458
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	297 849	-121 940

*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 1 268 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 räkenskapsåret

Införskaffat portkod.

Ventilation i tvättstuga.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 29 st

Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 33 st

Tillkommande medlemmar: 2 st

Avgående medlemmar: 3 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 32 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	548	554	545	536
Lån/m ² bostadsrättsyta	0	0	230	265
Elkostnad/m ² totalyta	17	16	15	18
Värmekostnad/m ² totalyta	119	120	107	131
Vattenkostnad/m ² totalyta	35	34	34	30
Kapitalkostnader/m ² totalyta	0	8	10	11
Soliditet (%)	88	88	70	67
Resultat efter finansiella poster (tkr)	237	298	-31	195
Nettoomsättning (tkr)	1 104	1 117	1 100	1 071

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 930 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	144 291	0	0	144 291
Upplåtelseavgifter	553 886	0	0	553 886
Fond för yttre underhåll	201 243	27 750	0	173 493
S:a bundet eget kapital	899 420	27 750	0	871 670
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 081 552	-27 750	285 951	823 351
Årets resultat	236 841	236 841	-285 951	285 951
S:a fritt eget kapital	1 318 393	209 091	0	1 109 302
S:a eget kapital	2 217 814	236 841	0	1 980 973

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	236 841
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 109 302
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-27 750
summa balanserat resultat	1 318 393

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	1 318 393
----------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 104 099	1 116 888
Summa rörelseintäkter		1 104 099	1 116 888
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-696 626	-584 686
Övriga externa kostnader	Not 4	-54 522	-54 456
Personalkostnader	Not 5	-70 671	-119 582
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-45 573	-45 573
Summa rörelsekostnader		-867 392	-804 297
RÖRELSERESULTAT		236 707	312 591
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		139	463
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5	-14 703
Summa finansiella poster		134	-14 240
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		236 841	298 351
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
Medlemmarnas reparationsfond		0	-12 400
		0	-12 400
ÅRETS RESULTAT		236 841	285 951

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 7 1 494 322	1 526 874
Maskiner och inventarier	Not 8 46 341	59 361
Summa materiella anläggningstillgångar	1 540 662	1 586 235
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	1 540 662	1 586 235
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	1 514	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9 965 766	669 941
Summa kortfristiga fordringar	967 280	669 941
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	2 722	2 270
Summa kassa och bank	2 722	2 270
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	970 002	672 211
SUMMA TILLGÅNGAR	2 510 664	2 258 446

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	698 177	698 177
Fond för yttre underhåll	201 243	173 493
	Not 10	
Summa bundet eget kapital	899 420	871 670
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	1 081 552	823 351
Årets resultat	236 841	285 951
Summa fritt eget kapital	1 318 393	1 109 302
SUMMA EGET KAPITAL	2 217 814	1 980 973
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder	29 862	8 457
Övriga skulder	159 313	150 541
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	103 675	118 475
	Not 13	
Summa kortfristiga skulder	292 850	277 473
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 510 664	2 258 446

Tilläggsupplysningar

Belopp i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (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	2016	2015
Byggnader	100 år	100 år
Yttre anläggningar	25 år	25 år
Maskiner & Inventarier	5 - 10 år	5 - 10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	1 057 389	1 069 789
Hyror lokaler	0	13 800
Hyror parkering	32 370	32 760
Hyror förråd	14 400	600
Öresutjämning	-60	-61
	1 104 099	1 116 888

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	35 700	22 912
	Snöröjning/sandning	309	0
	Städning entreprenad	35 701	0
	Gemensamma utrymmen	2 863	7 824
	Gård	1 695	4 328
	Förbrukningsmateriel	7 798	6 541
	Fordon	0	1 332
		84 066	42 937
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	2 230	0
	Gemensamma utrymmen	20 548	0
	Tvättstuga	2 270	11 726
	Lås	2 725	2 466
	Elinstallationer	0	25 783
	Fönster	1 738	0
		29 511	39 975
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	30 175
	Lås	89 996	0
	Elinstallationer	17 875	0
		107 871	30 175
	Taxebundna kostnader		
	El	32 146	31 279
	Värme	229 630	231 879
	Vatten	66 597	65 066
	Sophämtning/renhållning	40 159	40 160
	Grovsopor	0	975
		368 532	369 359
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	41 862	40 196
	Kabel-TV	37 034	36 217
		78 896	76 413
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	27 750	25 827
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	696 626	584 686
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Revisionsarvode extern revisor	4 125	4 125
	Föreningskostnader	1 953	5 468
	Förvaltningsarvode	33 608	32 292
	Förvaltningsarvoden övriga	0	3 688
	Administration	1 428	2 164
	Konsultarvode	8 788	2 100
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 620	4 620
		54 522	54 456

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	46 040	46 710
	Löner	10 100	48 420
	Sociala kostnader	14 531	24 452
		70 671	119 582

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	24 428	24 428
	Förbättringar	8 124	8 124
	Inventarier	13 021	13 021
		45 573	45 573

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	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	-1 119 026	-1 086 474
	Årets avskrivningar enligt plan	-32 552	-32 552
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 151 578	-1 119 026
	Planenligt restvärde vid årets slut	1 494 322	1 526 874
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	7 200 000	6 800 000
	Taxeringsvärde mark	2 050 000	1 809 000
		9 250 000	8 609 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	9 250 000	8 609 000
		9 250 000	8 609 000

Not 8	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	99 297	99 297
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	99 297	99 297
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-39 936	-26 915
	Årets avskrivningar enligt plan	-13 020	-13 020
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-52 956	-39 935
	Redovisat restvärde vid årets slut	46 341	59 362
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	11 735	11 624
	Skattefordran	3 446	5 129
	Klientmedel hos SBC	950 585	653 188
		965 766	669 941
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	173 493	147 666
	Reservering enligt stadgar	27 750	25 827
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	201 243	173 493
Not 11	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Uttagna fastighetsinteckningar	2 509 600	2 509 600
	Varav i eget förvar	2 509 600	2 509 600
Not 12	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT		

Värmefotograferat sprickor i fasaden

Uppsättning av varningsskyltar: "Sandas ej"

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
Arvoden	23 320	23 460
Sociala avgifter	7 327	5 905
Löner	0	0
Förutbetalda avgifter och hyror	73 028	89 110
	103 675	118 475

Styrelsens underskrifter

LEKSAND den 9 / 4 2017

Doris Karin Christina Brask
Ledamot

Ivan Marceta
Ledamot

Gunnel Christina Rönn
Ledamot

Målar Annika Maria Varghans
Ledamot

Lars-Erik Göran Åkerqvist
Ledamot

Aviiden 5/4-17

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 / 4 2017

Lars Ljungström
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

FÖR

BRF HAGBACKEN

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 20160101-20161231. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

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

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

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

Jag tillstyrker

att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret,

att resultaträkningen och balansräkningen fastställs samt

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

Sundsvall 2017-04-20



Lars Ljungström

Budget

BUDGET	Budget 2017	Utfall 2016	Budget 2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 069 789	1 057 389	1 069 788
Hyror lokaler	0	0	13 800
Hyror parkering	31 200	32 370	32 760
Hyror förråd	14 400	14 400	600
Öresutjämning	0	-60	0
	1 115 389	1 104 099	1 116 948
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-36 500	-35 700	-35 000
Snöröjning/sandning	0	-309	0
Städning entreprenad	-40 000	-35 701	0
Gemensamma utrymmen	0	-2 863	0
Gård	-4 000	-1 695	-6 000
Förbrukningsmateriel	-12 000	-7 798	-12 000
Fordon	-2 000	0	-2 000
	-94 500	-84 066	-55 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-40 000	-2 230	-30 000
Gemensamma utrymmen	0	-20 548	0
Tvättstuga	0	-2 270	0
Lås	0	-2 725	0
Fönster	0	-1 738	0
	-40 000	-29 511	-30 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-10 000	0	0
Lås	0	-89 996	0
Elinstallationer	0	-17 875	0
Mark/gård/utemiljö	0	0	-14 000
Garage/parkering	-10 000	0	0
	-20 000	-107 871	-14 000
Taxebundna kostnader			
El	-32 000	-32 146	-32 500
Värme	-236 000	-229 630	-236 000
Vatten	-68 000	-66 597	-74 000
Sophämtning/renhållning	-42 000	-40 159	-42 000
Grovsopor	0	0	-2 000
	-378 000	-368 532	-386 500
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-43 000	-41 862	-41 000
Kabel-TV	-38 000	-37 034	-37 000
	-81 000	-78 896	-78 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-27 750	-27 750	-25 827
	-27 750	-27 750	-25 827
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Revisionsarvode extern revisor	-4 500	-4 125	-4 500
Föreningskostnader	-4 000	-1 953	-3 500
Fritids- och trivselkostnader	0	0	-2 000
Förvaltningsarvode	-35 000	-33 608	-33 000
Administration	-2 500	-1 428	-2 500
Konsultarvode	0	-8 788	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 620	-5 000
	-51 000	-54 522	-50 500

Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	0	-2 100	0
Lön - lokalvård	0	0	-27 000
Lön - övrigt	-10 000	-8 000	0
Styrelsearvode	-43 500	-46 040	-43 500
Arbetsgivaravgifter	-16 810	-14 571	-22 151
FORA	-2 000	40	-2 000
	-72 310	-70 671	-94 651
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-24 428	-24 428	-24 428
Förbättringar	-8 124	-8 124	-8 124
Inventarier	-12 506	-13 021	-13 020
	-45 058	-45 573	-45 572
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-809 618	-867 392	-780 050
RÖRELSERESULTAT	305 771	236 707	336 898
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	23	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	5	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	111	0
Låneräntor	0	0	-13 897
Övriga räntekostnader	0	-5	0
	0	134	-13 897
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	305 771	236 841	323 001
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
Avsättn medlemmarnas rep fond	0	0	-12 400
	0	0	-12 400
RESULTAT	305 771	236 841	310 601