

Brf Haggården
Org nr 779000-0363

Årsredovisning för räkenskapsåret 2015

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- tilläggsupplysningar	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

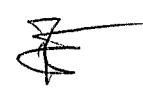
Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2015-04-29 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman	
Bo Öberg	Ordförande	2016	
Mikael Eriksson	Ledamot	2016	<i>av flyttad</i> 
Sadik Ljeskovica	Ledamot	2016	
Lars-Olov Forsberg	Ledamot	2017	
Nettan Roth	Suppleant	2016	

Styrelsen har under året hållit fyra protokollförda sammanträden, inklusive ett konstituerande sammanträde efter årsstämman.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade 20 000 kr i arvode till styrelsen.

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes styrelsen.

Föreningen äger fastigheten Prästgården 1:133, Skinnskattebergs kommun med adress Bergslagsvägen 5. Bostadshuset innehåller 42 lägenheter och 6 lokaler samt ett förråd. Nybyggnadsår samt värdeår 1958. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och lokalerna är upplåtna med hyresrätt. Föreningen har även 9 garage till uthyrning. Total boyta 2 585 m², lokalyta 341 m², samt ett förråd på 7 m², & garageyta 108 m².

Under räkenskapsåret har elva bostadsrätter överlåtits. Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Bergslagen.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås. Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

I samband med budgetarbetet beslutade styrelsen om oförändrade årsavgifter inför år 2016.

MBF har tagit fram en modell för att säkerställa en sund ekonomi i en bostadsrättsförening, modellen analyserar en förenings ekonomi utifrån ett uthålligt kassaflöde. I modellen ingår även att hänsyn tas till ett långsiktigt underhållsbehov. Analysen visar att vår förening har ett balanserat uthålligt kassaflöde. Styrelsen har anammat detta synsätt i budgetarbetet och kommer framöver att styra föreningens ekonomi efter denna modell och inte efter det redovisade resultatet.



Flerårsöversikt

		<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning	kr	2 046 257	1 924 758	1 941 317	1 899 778
Resultat efter finansiella poster	kr	214 457	175 673	105 303	30 395
Soliditet	%	25	22	20	18
Likviditet	%	391	282	217	229
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	470	463	454	432
Låneskuld per totala kvm	kr	1 733	1 766	1 791	1 833
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	155	164	172	175
Hysesintäkter lokaler per kvm	kr	522	276	454	560

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	200 688
Årets resultat	214 457
	<hr/>
	<u>415 145</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	300 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-100 012
I ny räkning balanseras	215 157
	<hr/>
	<u>415 145</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	214 457
Dispositioner	-199 988
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	14 469

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 1 429 014



Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	2 046 257	1 924 758
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 046 257	1 924 758
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 168 564	-1 082 001
Periodiskt underhåll	4	-100 012	-6 250
Övriga externa kostnader	5	-76 451	-145 684
Arvoden och personalkostnader	6	-102 009	-79 925
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-248 904	-248 884
Summa rörelsekostnader		-1 695 940	-1 562 744
Rörelseresultat		350 317	362 014
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	7	27 731	11 947
Finansiella kostnader		-163 591	-198 288
Summa finansiella poster		-135 860	-186 341
Resultat efter finansiella poster		214 457	175 673
Årets resultat		214 457	175 673
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		214 457	175 673
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		100 012	6 250
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-300 000	-300 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		14 469	-118 077

Balansräkning

Not

2015-12-31

2014-12-31

Tillgångar

1

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

5 481 901

5 730 805

Summa materiella anläggningstillgångar

5 481 901

5 730 805

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i MBF

5 100

5 100

Summa finansiella anläggningstillgångar

5 100

5 100

Summa anläggningstillgångar

5 487 001

5 735 905

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

144 810

144 019

Övriga fordringar

9

1

3 379

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

25 794

26 722

Klientmedel i SHB

1 569 813

1 266 574

Summa kortfristiga fordringar

1 740 418

1 440 694

Summa omsättningstillgångar

1 740 418

1 440 694

Summa tillgångar

7 227 419

7 176 599

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		165 200	165 200
Fond för yttre underhåll		1 229 026	935 276
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>1 394 226</u>	<u>1 100 476</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		200 688	318 765
Årets resultat		214 457	175 673
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>415 145</u>	<u>494 438</u>
Summa eget kapital		<u>1 809 371</u>	<u>1 594 914</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	4 972 335	5 069 843
Summa långfristiga skulder		<u>4 972 335</u>	<u>5 069 843</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		97 508	97 508
Leverantörsskulder		63 951	120 176
Skatteskulder		1 152	277
Övriga skulder	12	37 127	45 416
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		245 975	248 465
Summa kortfristiga skulder		<u>445 713</u>	<u>511 842</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>7 227 419</u>	<u>7 176 599</u>
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckning		7 037 000	7 037 000
Summa ställda säkerheter		<u>7 037 000</u>	<u>7 037 000</u>

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	65 år	(t.o.m. år 2022)
Ombyggnad 1 (stambyte)	35 år	(t.o.m. år 2041)
Ombyggnad 2 (entrépartier)	30 år	(t.o.m. år 2042)
Säkerhetsdörrar	10 år	(t.o.m. år 2016)
Garageportar	30 år	(t.o.m. år 2041)
Värmeväxlare	20 år	(t.o.m. år 2030)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>	2014-01-01 <u>-2014-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 213 872	1 195 872
Hyror lokaler	224 997	223 968
Hyror parkering	94 944	94 944
Uppvärmningsavgifter	550 038	532 296
Övriga hyresintäkter	2 568	2 568
Övriga hyrestillägg	30 048	30 048
Övriga intäkter	0	993
Brutto	2 116 467	2 080 689
Hysesförluster vakanser lokaler	-47 025	-130 021
Hysesförluster vakanser garage	-6 138	-6 510
Övriga vakanser hyresförluster	-3 403	-5 756
Övriga hyresnedsättningar	-13 644	-13 644
Summa nettoomsättning	<u>2 046 257</u>	<u>1 924 758</u>

Not 3 Driftskostnader

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Fastighetsskötsel	123 112	75 693
Reparationer, löpande underhåll	52 863	28 167
Elavgifter	59 806	59 116
Uppvärmning	454 833	480 569
Vatten och avlopp	269 272	242 602
Renhållning	66 543	52 354
Försäkringar	30 341	31 707
Avgift till gemensamhetsanläggning	25 920	25 920
Kabel-TV / Internet	63 960	63 960
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	21 913	21 913
Summa driftskostnader	<u>1 168 563</u>	<u>1 082 001</u>

Not 4 Periodiskt underhåll

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Iordningställande av golv	42 246	0
Byte källardörr	20 000	0
Elinstallationer	37 766	0
Entrépartier (del som ses som underhåll)	0	6 250
Summa periodiskt underhåll	<u>100 012</u>	<u>6 250</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Övriga hyreskostnader	0	730
Kontorsmaterial	1 284	1 398
Kommunikation	388	324
Porto	2 173	1 720
Indrivning *	0	60 408
Revision	9 900	9 100
Ekonomisk och administrativ förvaltning	54 790	52 616
Övriga förvaltningskostnader	7 167	18 638
Medlems- och föreningsavgifter	750	750
Summa övriga externa kostnader	<u>76 452</u>	<u>145 684</u>

* Kostnaden 2014 avser indrivningskostnader för 2012, 2013 & 2014.

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Arvode styrelse	20 000	20 000
Arvode vicevärd	10 800	10 800
Arvode övrigt *	4 900	4 492
Lönekostnader	40 950	25 340
Sociala kostnader	25 359	18 996
Kostnadsersättning	0	297
Summa arvoden, personalkostnader	<u>102 009</u>	<u>79 925</u>

* Övrigt arvode 2014 består av ersättning för förlorad arbetsförtjänst, samt diverse underhållsarbete i föreningen som utförts av medlem.

Övrigt arvode 2015 är uttaget för underhållsarbete i föreningen som utförts av medlem: elinstallationer och golvläggning.

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	8 677	11 863
Övriga ränteintäkter	5	84
Utdelningar	19 049	0
Summa finansiella intäkter	<u>27 731</u>	<u>11 947</u>



Uppllysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	8 797 421	8 772 421
Inköp/Aktiveringar	0	25 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 797 421	8 797 421
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 124 716	-2 875 832
Årets avskrivningar	-248 904	-248 884
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 373 620	-3 124 716
Utgående planenligt värde	<u>5 423 801</u>	<u>5 672 705</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	58 100	58 100
Utgående planenligt värde	58 100	58 100
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>5 481 901</u>	<u>5 730 805</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	4 700 000	4 700 000
Taxeringsvärde mark	1 055 000	1 055 000
	<u>5 755 000</u>	<u>5 755 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	5 091 000	5 091 000
Lokaler	664 000	664 000
	<u>5 755 000</u>	<u>5 755 000</u>

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Skattekontot	1	3 379
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>1</u>	<u>3 379</u>

Not 10 Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	165 200	935 276	318 765	175 673
Reservering till yttre fond		300 000	-300 000	
Ianspråktagande av yttre fond		-6 250	6 250	
Balansering av föregående års resultat			175 673	-175 673
Årets resultat				<u>214 457</u>
Belopp vid årets utgång	<u>165 200</u>	<u>1 229 026</u>	<u>200 688</u>	<u>214 457</u>


Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	3,05	3-mån rörligt	2 453 586
Stadshypotek	3,05	3-mån rörligt	253 698
Stadshypotek	3,05	3-mån rörligt	858 738
Stadshypotek*	3,05	3-mån rörligt	1 503 821
* kreditgarantiränta f.n: 0,55%			
Summa:			5 069 843
Avgår kortfristig del			-97 508
Summa skulder till kreditinstitut			4 972 335
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			4 582 303

Not 12 Övriga skulder

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Personalens källskatt	270	8 559
Avsättning medlemmarnas reparationsfond	36 858	36 858
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>37 128</u>	<u>45 417</u>


Skinnskatteberg 2016-03-28



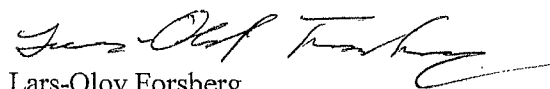
Bo Öberg
Ordförande



Mikael Eriksson
Ledamot



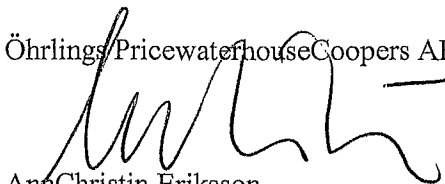
Sadik Ljeskovica
Ledamot



Lars-Olov Forsberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-04-05.

Öhrlings/PricewaterhouseCoopers AB



AnnChristin Eriksson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Haggården, org.nr 779000-0363

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Haggården för räkenskapsåret 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis Vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har Vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Haggården för räkenskapsåret 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

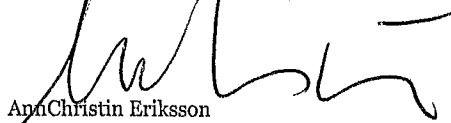
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Västerås den 5 april 2016

Öhrlings/PricewaterhouseCoopers AB



AnnChristin Eriksson
Auktoriserad revisor