

Årsredovisning

för

Brf Haga Alm

2015

ÅRSMÖTE

Härmed kallas till ordinarie stämma med
bostadsrättsföreningen HAGA-ALM

Tid: Torsdagen den 2 juni 2016, kl 19:00
Lokal: Medborgarskolan, Hagagatan 23 A

Dagordning:

1. Mötets öppnande
2. Val av ordförande och sekreterare på stämman
3. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)
4. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
5. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
6. Föredragning av styrelsens årsredovisning
7. Föredragning av revisionsberättelse
8. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
9. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
10. Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning
11. Beslut om arvoden
12. Val av styrelseledamöter och suppleanter
13. Val av revisorer och suppleant
14. Val av valberedning
15. Övriga anmälda ärenden

Andra beslutet av två gällande antagande av nya stadgar.
Stämman har bifallit första beslutet till stadgeändring.
16. Mötets avslutande

VÄLKOMNA
STYRELSEN

Brf Haga-Alm
Org nr 769604-1610

Årsredovisning för räkenskapsåret 2015

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- tilläggsupplysningar	8

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 tomträtt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2015-05-27 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Gabriella Wiiala	Ordförande	2017
Lena Wedén	Vice ordförande	2017
Catharina Henriksson	Kassör	2016
Niclas Wallin	Ledamot	2017
Birgitta Svensson	Ledamot	2016
Jörgen Jonner	Suppleant	2016
Ian van de Walle	Suppleant	2016

Styrelsen har under året hållit tio 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 30 000 kr i arvode till styrelsen.

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Peter Svensson (numera avflyttad) och Thomas Hall.

Föreningen äger tomträtten till fastigheten Riddarsporren 23, Stockholms kommun med 36 lägenheter, 1 lokal och 3 förråd fördelade enligt följande:

16 st 2 rum och kök
12 st 3 rum och kök
8 st 4 rum och kök

Nybyggnadsår och värdeår 1979. Vid årsskiftet var 34 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. 2 lägenheter, lokal och förråd är hyresrätter.
Total boyta 2 879 m², lokalyta 199 m².

Under räkenskapsåret har tre bostadsrätter överlåtits.
Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Stockholm.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.
Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.
Föreningen har avtal med REFAB (fastighetsskötsel), AB Energiekonomi (värmecentralen), Dygnet Runt Service Fastighetsjour AB (fastighetsjour), KONE (hisservice), ESI (trappstädning) och Två Småläningar (snöröjning).

LP

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen har under räkenskapsåret 2015 utfört sedvanligt underhåll av fastigheterna.

Utöver detta kan följande händelser nämnas:

- Maskinutrustningen i tvättstugan har förnyats vad gäller tvättmaskinerna, torktummlaren och torkskåpet. I samband med installationen av de nya maskinerna har väggar och tak målats.
- För att säkerställa driften har ett serviceavtal upprättats med firma Söderkyl.
- Bredbandsfrågan närmar sig nu sin lösning och föreningen har tecknat avtal med Stockholms Stadsnät. Installation beräknas ske under januari 2016.
- Klottret och den dåliga putsen på gavelväggen Hagagatan 13 kommer att åtgärdas under 2016. ”Skönhetsrådet” som bildades vid stämman 2015 har under hösten arbetat med att söka kontakter med olika företag med erfarenhet av bl.a klottersanering och ytbehandling som försvårar klotter.
- På vindarna i 7, 9 och 13 har ett större antal eluttag installerats och sladdlampor har hängts upp för att förbättra tillgängligheten i förråden med plankväggar. På vinden i nr 11 har nya lysrör installerats.
- Stamspolning i nr 7 och 9 har gjorts. Spolningen kommer att fortsättas i nr 11 och 13 under våren sedan några dåliga rör bytts ut i källarna.
- Vi gör en succesiv övergång till LED-lampor i trapphusens entréplan. LED-lampor finns redan på övriga plan.
- Barnvagnsramp har installerats i trapphuset mot gården i nr 13.
- Föreningen kommer under 2016 att övergå till MBFs standardstadgar vilka är anpassade till bl.a de nya regler som gäller för andrahandsuthyrning.
- Radonmätningarna fortsätter.
- Underhållsplanen är under bearbetning.
- I samband med budgetarbetet beslöt styrelsen att höja avgifterna med 4.63% från 1 april 2016.
- I maj 2015 hade föreningen en städdag på gården med efterföljande grillfest.
- Föreningen har numera en hemsida www.haga-alm.se <<http://www.haga-alm.se>>.
- 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 positivt 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	1 805 244	1 813 919	1 811 789	1 871 893
Resultat efter finansiella poster	kr	-753 163	-776 454	-217 819	-146 778
Soliditet	%	94	94	94	93
Likviditet	%	284	215	210	439
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	432	432	432	455
Låneskuld per totala kvm	kr	816	816	816	1 088
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	129	132	141	137
För nyckeltalsdefinitioner se not 1.					

LP

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-2 045 152
Årets resultat	-753 163
	-2 798 315

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	75 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-218 105
I ny räkning balanseras	-2 655 210
	-2 798 315

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-753 163
Dispositioner	143 105
Årets resultat efter dispositioner	-610 058

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	56 373
---	--------

LP

Resultaträkning

	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 805 244	1 813 918
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 805 244	1 813 918
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 289 718	-1 430 528
Periodiskt underhåll	4	-218 105	-68 463
Övriga externa kostnader	5	-74 189	-70 342
Arvoden och personalkostnader	6	-37 305	-30 734
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-895 480	-912 660
Summa rörelsekostnader		-2 514 797	-2 512 727
Rörelseresultat		-709 553	-698 809
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	7	30 085	6 980
Finansiella kostnader		-73 695	-84 625
Summa finansiella poster		-43 610	-77 645
Resultat efter finansiella poster		-753 163	-776 454
Årets resultat		-753 163	-776 454
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-753 163	-776 454
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		218 105	68 463
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-75 000	-75 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-610 058	-782 991

LP

Balansräkning

Not

2015-12-31

2014-12-31

1

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

46 244 126

47 124 211

Inventarier, verktyg och installationer

9

46 184

61 579

Summa materiella anläggningstillgångar

46 290 310

47 185 790

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i MBF

3 500

3 500

Summa finansiella anläggningstillgångar

3 500

3 500

Summa anläggningstillgångar

46 293 810

47 189 290

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

10

197

196

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

141 545

138 099

Klientmedel i SHB

868 361

817 730

Summa kortfristiga fordringar

1 010 103

956 025

Summa omsättningstillgångar

1 010 103

956 025

Summa tillgångar

47 303 913

48 145 315

LP

Balansräkning

Not

2015-12-31

2014-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

11

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter

Fond för yttre underhåll

47 034 596

47 034 596

199 478

192 941

Summa bundet eget kapital

47 234 074

47 227 537

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

-2 045 152

-1 262 161

-753 163

-776 454

Summa fritt eget kapital

-2 798 315

-2 038 615

Summa eget kapital

44 435 759

45 188 922

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12

2 512 000

2 512 000

Summa långfristiga skulder

2 512 000

2 512 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

87 116

61 910

4 241

81 482

264 797

301 001

Summa kortfristiga skulder

356 154

444 393

Summa eget kapital och skulder

47 303 913

48 145 315

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning

19 730 000

19 730 000

Summa ställda säkerheter

19 730 000

19 730 000

LP

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. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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:

Byggnader	75 år (t.o.m. år 2078)
Trapphus	10 år (t.o.m. år 2019)
Takrenovering	20 år (t.o.m. år 2026)
Lägenhetsdörrar	30 år (t.o.m. år 2038)
Armatyr trapphus	10 år (t.o.m. år 2018)

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 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Årsavgifter bostäder	1 185 816	1 185 816
Hyror lokaler	446 184	446 184
Hyror bostäder	171 468	169 428
Övriga hyresintäkter	1 776	3 168
Övriga intäkter	0	10 715
Brutto	1 805 244	1 815 311
Övriga vakanser hyresförluster	0	-1 392
Summa nettoomsättning	1 805 244	1 813 919

LP

Not 3 Driftskostnader

	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Fastighetsskötsel	112 375	99 692
Reparationer, löpande underhåll	78 433	217 618
Elavgifter	45 712	53 592
Uppvärmning	396 874	406 760
Vatten och avlopp	44 927	44 763
Renhållning	62 465	62 392
Försäkringar	33 766	31 734
Tomträttsavgäld	418 700	418 700
Kabel-TV / Internet	14 048	13 696
Övriga fastighetskostnader	0	99
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	82 418	81 482
Summa driftskostnader	1 289 718	1 430 528

Not 4 Periodiskt underhåll

	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Tvättutrustning	167 875	0
Elarbeten vind	27 480	0
Stamspolning	22 750	0
Montering av nya kodlås	0	18 438
OVK-besiktning	0	12 900
Byte av expansionskärl i värmesystem	0	37 125
Summa periodiskt underhåll	218 105	68 463

Not 5 Övriga externa kostnader

	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Kontorsmaterial	85	856
Kommunikation	1 403	2 042
Porto	198	168
Revision	9 900	9 100
Föreningsmöten	3 230	1 742
Ekonomisk och administrativ förvaltning	46 790	44 932
Övriga förvaltningskostnader	7 034	5 952
Medlems- och föreningsavgifter	5 550	5 550
Summa övriga externa kostnader	74 190	70 342

LP

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Arvode styrelse	30 000	25 000
Sociala kostnader	7 305	5 734
Summa arvoden, personalkostnader	37 305	30 734

Not 7 Finansiella intäkter

	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Ränteintäkt klientmedel i SHB	2 289	6 784
Övriga ränteintäkter	1	196
Utdelningar *	27 795	0
Summa finansiella intäkter	30 085	6 980

* Utdelningar 2015 avser utdelning från Brandkontoret på 14 722 kr och utdelning från MBF på 13 073 kr.

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	50 214 331	50 214 331
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 214 331	50 214 331
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 090 120	-2 210 035
Årets avskrivningar	-880 085	-880 085
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 970 205	-3 090 120
Utgående planenligt värde	46 244 126	47 124 211
Mark		
Utgående planenligt värde byggnader och mark	46 244 126	47 124 211

7

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	33 381 000	33 381 000
Taxeringsvärde mark	40 386 000	40 386 000
	<u>73 767 000</u>	<u>73 767 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	70 000 000	70 000 000
Lokaler	3 767 000	3 767 000
	<u>73 767 000</u>	<u>73 767 000</u>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	253 219	253 219
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	253 219	253 219
Ingående ackumulerade avskrivningar	-191 640	-159 065
Årets avskrivningar	-15 395	-32 575
Utgående ackumulerade avskrivningar	-207 035	-191 640
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>46 184</u>	<u>61 579</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Skattekontot	197	196
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>197</u>	<u>196</u>

Not 11 Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse-avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	34 273 348	12 761 248	192 941	-1 262 161	-776 454
Reservering till yttre fond			75 000	-75 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-68 463	68 463	
Balansering av föregående års resultat				-776 454	776 454
Årets resultat					-753 163
Belopp vid årets utgång	<u>34 273 348</u>	<u>12 761 248</u>	<u>199 478</u>	<u>-2 045 152</u>	<u>-753 163</u>

LP

Not 12 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m. vid årets utgång</u>	<u>Lånebelopp</u>
Stadshypotek	1,15	90-dagars rörligt	837 000
Stadshypotek	1,05	90-dagars rörligt	1 675 000
Summa:			2 512 000
Avgår kortfristig del			
Summa skulder till kreditinstitut			2 512 000
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			2 512 000

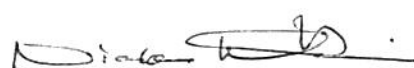
Stockholm 2016 - 05 - 05


Gabriella Wiiala
Ordförande


Lena Wedén
Ledamot


Birgitta Svensson
Ledamot


Catharina Henriksson
Ledamot


Niclas Wallin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016 - 05 - 10.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Linda Bromander
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Haga-Alm, org.nr 769604-1610

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Haga-Alm för år 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 oss 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 Haga-Alm för år 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 ersättningsskyldig 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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Västerås den 10 maj 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Linda Bromander
Auktoriserad revisor