



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Hagen 15

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hagen 15

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 2014 och 2024.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-03-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-02-26 och nuvarande stadgar registrerades 2013-03-15 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Anna Katarina Björkman	Ledamot
Martin Joakim Renström	Ledamot
Simon Johan Jan Vikström	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 3 protokollförda sammanträden.

Revisor

Per Ivar Norell	Ordinarie Intern
-----------------	------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-11.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
HAGEN 15	2014	Umeå

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1950 och består av 1 flerbostadshus.

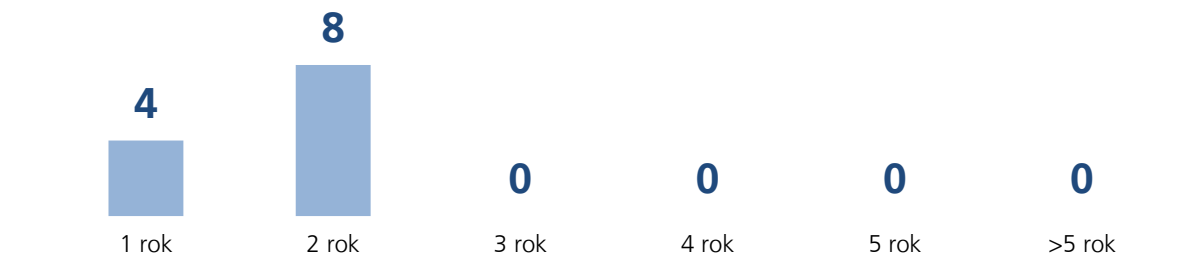
Värdeåret är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 806 m², varav 674 m² utgör lägenhetsyta och 132 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 10 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förråd	20 m ²	2014-12-01

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2024.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ny Asfalt/Gräsmatta	2018	I samband med dräneringen så lades ny asfalt på alla ytor. Även ny gräsmatta på baksidan. Ny dränering runt huset. Stående kök/wc stammar samt bottenplatta har rörfodrats tot kostnad: 455 000 kr
Dränering fuktskydd	2018	
Rörfodring avloppsstammar	2015	

Planerat underhåll	År
Nya entrédörrar	2019

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

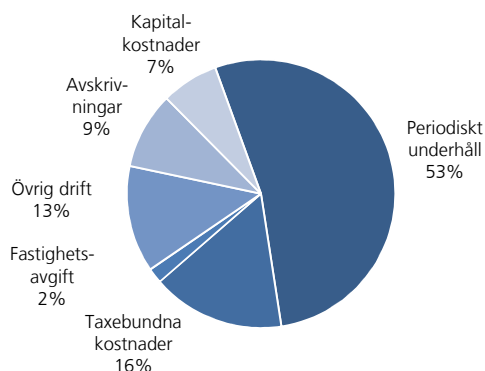
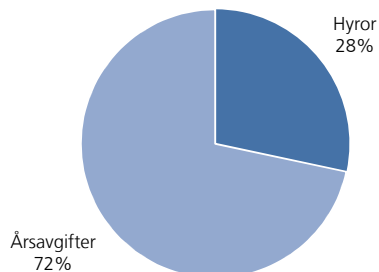
Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	SBC

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	845 809	802 510
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	590 222	688 496
Finansiella intäkter	20	6
	590 242	688 502
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	852 832	457 021
Finansiella kostnader	69 490	103 009
Ökning av kortfristiga fordringar	9 394	0
Minskning av långfristiga skulder	48 680	48 680
Minskning av kortfristiga skulder	1 062	36 493
	981 458	645 203
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	454 593	845 809
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-391 216	43 299

*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 1 337 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

Marktgäst utförde dränering av fastigheten, i samband med återställandet så lades även ny asfalt på samtliga ytor. Även ny gräsmatta!

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 10 st
Överlåtelse under året: 0 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 15 st
Tillkommande medlemmar: 1 st
Avgående medlemmar: 2 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 14 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	775	775	754	744
Hyror/m ² hyresrättsyta	476	476	476	618
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 181	10 270	10 359	10 439
Elkostnad/m ² totalyta	24	24	20	23
Värmekostnad/m ² totalyta	116	124	126	132
Vattenkostnad/m ² totalyta	39	40	34	39
Kapitalkostnader/m ² totalyta	86	128	132	168
Soliditet (%)	53	54	54	53
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-426	35	46	-378
Nettoomsättning (tkr)	590	595	583	585

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 674 m² bostäder och 132 m² lokaler.

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	7 940 104	0	0	7 940 104
Fond för yttre underhåll	450 352	11 500	-24 761	463 613
S:a bundet eget kapital	8 390 456	11 500	-24 761	8 403 717
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-9 842	-11 500	59 422	-57 764
Årets resultat	-425 891	-425 891	-34 661	34 661
S:a ansamlad förlust	-435 733	-437 391	24 761	-23 103
S:a eget kapital	7 954 723	-425 891	0	8 380 614

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-425 891
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 658
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-11 500
summa balanserat resultat	-435 733

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas	450 352
att i ny räkning överförs	14 619

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	590 222	594 537
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	93 959
Summa rörelseintäkter		590 222	688 496
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-782 660	-396 511
Övriga externa kostnader	Not 5	-70 172	-60 510
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-93 811	-93 811
Summa rörelsekostnader		-946 643	-550 832
RÖRELSERESULTAT		-356 421	137 664
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20	6
Räntekostnader och liknande resultatposter		-69 490	-103 009
Summa finansiella poster		-69 470	-103 003
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-425 891	34 661
ÅRETS RESULTAT		-425 891	34 661

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	14 608 764	14 702 575
Summa materiella anläggningstillgångar	14 608 764	14 702 575
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	14 608 764	14 702 575
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	295	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	108 804	500 020
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	9 099	0
Summa kortfristiga fordringar	118 198	500 020
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	345 789	345 789
Summa kassa och bank	345 789	345 789
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	463 987	845 809
SUMMA TILLGÅNGAR	15 072 751	15 548 384

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 940 104	7 940 104
Fond för yttre underhåll	Not 11	450 352	463 613
Summa bundet eget kapital		8 390 456	8 403 717
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 842	-57 764
Årets resultat		-425 891	34 661
Summa fritt eget kapital		-435 733	-23 103
SUMMA EGET KAPITAL		7 954 723	8 380 614
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	5 490 962	5 558 642
Övriga långfristiga skulder		1 472 163	1 472 163
Summa långfristiga skulder		6 963 125	7 030 805
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	67 680	48 680
Leverantörsskulder		20 701	15 552
Skatteskulder		18 764	18 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	47 758	54 233
Summa kortfristiga skulder		154 903	136 965
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 072 751	15 548 384

Noter

Belopp anges 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.

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	2018	2017
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	422 894	422 894
Hyror bostäder	117 792	117 792
Hyror lokaler	6 000	6 000
Hyror parkering	21 240	22 125
Hyror garage	22 288	25 718
Öresutjämning	8	8
	590 222	594 537

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	0	93 959
	0	93 959

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	32 735	25 033
	Gemensamma utrymmen	190	692
	Gård	7 126	0
	Förbrukningsmateriel	90	479
	Fordon	253	88
		40 394	26 292
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	0	99
	Lås	4 319	0
	VVS	1 928	0
	Tak	0	8 281
	Vattenskada	0	133 360
		6 247	141 740
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	24 761
	Huskropp utvändigt	169 806	0
	Mark/gård/utemiljö	365 893	0
		535 699	24 761
	Taxebundna kostnader		
	El	19 430	19 380
	Värme	93 410	99 876
	Vatten	31 167	32 314
	Sophämtning/renhållning	18 110	15 866
		162 117	167 436
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	19 439	17 782
		19 439	17 782
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	18 764	18 500
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	782 660	396 511

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Tele- och datakommunikation	36 396	27 369
	Föreningskostnader	388	514
	Förvaltningsarvode	33 178	31 984
	Administration	210	643
		70 172	60 510

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått	0	0

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	93 811	93 811
		93 811	93 811
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	15 070 000	15 070 000
	Utgående anskaffningsvärde	15 070 000	15 070 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-367 425	-273 615
	Årets avskrivningar enligt plan	-93 811	-93 811
	Utgående avskrivning enligt plan	-461 236	-367 425
	Planenligt restvärde vid årets slut	14 608 764	14 702 575
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 767 500	3 767 500
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	4 898 000	4 898 000
	Taxeringsvärde mark	2 781 000	2 781 000
		7 679 000	7 679 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	7 407 000	7 407 000
	Lokaler	272 000	272 000
		7 679 000	7 679 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Klientmedel hos SBC	108 804	500 020
		108 804	500 020
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Tele- och datakommunikation	9 099	0
		9 099	0
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	463 613	452 113
	Reservering enligt stadgar	11 500	11 500
	Reservering enligt ekonomiskplan	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-24 761	0
	Vid årets slut	450 352	463 613

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,300 %	1 900 000	1 900 000	2019-02-08
Handelsbanken	0,950 %	1 900 000	1 900 000	2019-01-30
Handelsbanken	1,320 %	1 758 642	1 807 322	2022-01-30
Summa skulder till kreditinstitut		5 558 642	5 607 322	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-67 680	-48 680	
		5 490 962	5 558 642	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 220 242 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	7 223 000	7 223 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Ränta	10 546	16 511
Avgifter och hyror	37 212	37 722
	47 758	54 233

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Upptagande av offerter för nya entrédörrar.

Styrelsens underskrifter

UMEÅ den / 2019

Anna Katarina Björkman
Ledamot



Martin Joakim Renström
Ledamot



Simon Johan Jan Vikström
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den / 2019

Per Ivar Norell
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf hagen 15 orgnr 769626-0541

Jag har granskat årsredovisningen och styrelsens förvaltning i Brf Hagen 15 för tiden 180101-181231. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna, förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen är utförd, för att med hög, men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Revisionen har innefattat att granska räkenskaperna för föreningen, styrelsens förvaltning av fastigheten. Därvid har kontrollerats att väsentlig information delgivits för att kunna göra en bedömning av föreningens ekonomiska situation. Likaså att rätt information om förvaltningen har delgivits i denna.

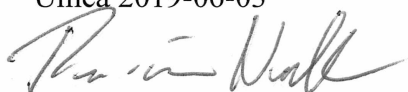
Vad gäller styrelsen förvaltning av föreningen har kontrollerats att styrelsebeslut finns på de utgiftsposter som inte kan anses vara löpande förvaltning. Jag har kontrollerat om någon styrelseledamot har brutit mot några väsentliga lagar, god sed eller mot föreningens stadgar samt om föreningen i ett sådant fall lidit ekonomisk skada.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en god bild av föreningens resultat och ställning.

Förvaltningsberättelsen är överensstämmande med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultat och balansräkning för föreningen. Behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Umeå 2019-06-03



Per-Ivar Norell

Lekman revisor