

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Hagelyckan

avseende

1 januari - 31 december

2015

BRF HAGELYCKAN

Dagordning

Ordinarie föreningsstämma BRF HAGELYCKAN

onsdagen den 15 juni 2016:

- § 1 ✓ Stämmans öppnande
- § 2 ✓ Val av stämмоordförande
- § 3 ✓ Val av sekreterare
- § 4 ✓ Val av två protokolljusterare tillika rösträknare *Bertil
Gata*
- § 5 ✓ Godkännande av dagordning
- § 6 ✓ Fråga om stämman blivit stadgeenligt kallad
- § 7 ✓ Fastställande av röstlängd
- § 8 ✓ Föredragning av årsredovisningen:
 - Styrelsens verksamhetsberättelse
 - Företagsrådets årsredovisning
 - Revisorns revisionsberättelse
- § 9 ✓ Disposition av årets resultat
- § 10 ✓ Fastställande av resultat och balansräkning
- § 11 ✓ Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- § 12 ✓ Fråga om arvode åt styrelsen för nästkommande verksamhetsår
- § 13 ✓ Val av styrelseledamöter och suppleanter
- § 14 ✓ Val av revisor
- § 15 ✓ Val av valberedning
- § 16 ✓ Fastställande av hyresavgiften
- § 17 ✓ Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende *Gata*
- § 18 ✓ Övriga frågor
- § 19 ✓ Stämmans avslutande

ÅRSREDOVISNING 2015

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hagelyckan får härmed lämna årsredovisning för verksamhetsåret 2015.01.01 – 2015.12.31

Förvaltningsberättelse

Bostadsrättsföreningen Hagelyckan är en ekonomisk förening med uppdrag att upplåta bostäder åt medlemmarna. Styrelsen har i uppdrag från medlemmarna att sköta fastigheten och de ska varje år ta fram en avgift som medlemmarna betalar för sin bostadsrätt. Avgiften ska täcka de kostnader föreningen har för kapitalkostnader samt för drift och underhåll, till exempel kostnader som att värma upp fastigheten, reparationer, el, snöröjning, utemiljö, sophämtning samt för framtida kostnader enligt föreningens långtidsbudget till exempel ommålning av fastigheterna.

Föreningens fastigheter

Föreningen förvärvade 2000.04.18 fastigheten Viken 135:145, Höganäs kommun.

Föreningens fastigheter består av 11 enplans parhus med totalt 2 lägenheter samt 1 st Gemensamhetshus.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar Skåne

Lägenhetsfördelning

6 st 2 rum och kök om 66 kvm

9 st 3 rum och kök om 86 kvm

7 st 4 rum och kök om 96 kvm

Totala boytan är 1842 kvm

Gemensamhetshuset

I gemensamhetshuset finns förutom värmecentral och el-/förrådsrum även ett sällskapsrum som medlemmarna kan hyra. Lokalen är utrustad som sammanträdesrum för styrelsen och även för funktion som övernattningslägenhet åt medlemmarnas gäster.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 29 medlemmar

Samtliga lägenheter var vid årets utgång upplåtna.

Under året har 2 överlåtelser skett lgh nr 15 (33P) samt lgh nr 20 (33U).

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Fastighetsförvaltning

Avtal med Företagsrådet gällande ekonomisk förvaltning .

Avtal med Kullabygdens Farmartjänst gällande skötsel av utemiljön.

Avtal med Bo Engström gällande snöröjning och sandning.

Avtal med Weishaupt gällande skötsel av värmepanna.

Avtal med Rinex gällande skötsel av TV-anläggning.

Avtal med Höganäs kommun gällande gemensam återvinningsgård.

Avtal med E.ON gällande gasleverans.

Verksamhetsberättelse 2015:**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2015.05.26 i gemensamhetslokalen.

Ekonomi

Årets resultat: 250 933 kr

Se vidare årsredovisningen

Bostadslån 2015-12-31	Skuld	Amortering	Ränta %	Bindningstid	Förfallodag
10-133213-02-899916	3 830 000	0	2,99%	3 år	2016-03-31
10-133213-03-039418	3 567 500	12 500	2,14%	5 år	2020-06-30
10-133213-04-956271	3 155 050	0	1,75%	3 mån	3/6/9/12
10-133213-06-991333	3 337 000	100 000	2,95%	5 år	2019-09-30
10-133213-07-039423	3 824 000	0	1,79%	3 år	2018-06-30
Total skuld	17 713 550				

Styrelsen

Styrelsen har under året hållit fyra (4) ordinarie sammanträden.

Efter styrelsekonstituering 2015.05.27 har styrelsen haft följande sammansättning:

Claes Fänge	Ledamot	ordförande
Marie Fänge	Ledamot	sekreterare
Bertil Gunnarson	Ledamot	ekonomi
Kerstin Hellman	Ledamot	
Gösta Gustafsson	Suppleant	
Lars Sving	Suppleant	

Arvode till styrelsen har uppgått till 36 000 kr (30 000).

Valberedning:

Gerd Gunnarsson

Anna-Greta Andreasson

Revisor:

Hermes redovisning, Nyhamnsläge

Övriga händelser i föreningen

- Styrelsen har enligt beslut på årsmötet upphandlat och låtit installera en luftvattenvärmepump med anslutning till värmepanna, som en kostnadsbesparande åtgärd. Total kostnad 614 150 kr. Installation skedde under juli månad och anläggningen togs i drift 1 augusti. Efter en period av intrimning under hösten med några mindre driftstörningar, fungerar nu anläggningen tillfredsställande. Målet att spara ca 100 000 kr per år av uppvärmningskostnaden, ser ut att infrias.
- Styrelsen har tidigt april våren arrangerat årlig vårstädning av gatan med efterföljande korvgrillning.

- Styrelsen har i augusti arrangerat traditionell sommarfest i tältet för medlemmarna. I år extra festlighet i form av helgrillat lamm sponsrat av Maggie och Lars.
- Styrelsen har i december arrangerat advents Glögg i gemensamhetshuset.

Föreningen drabbades i början på året av en vattenläcka i en matarledning med åtföljande läcksökning, grävning och reparation. Försäkringsärende. Föreningens kostnad 26 000 kr.

Service av varmvattenberedarna med tillhörande fläkt och kompressorsystem utfördes under juli månad. Flera beredare var i behov av reparation, bl.a. har 6 st fläktar har bytts ut och ett flertal originalfilter har monterats. Föreningens kostnad ca 12 000 kr

Föreningen drabbades under sensommaren av en vattenskada i lägenhet A. På grund av stopp i avloppsröret från tvättmaskin, rann vattnet ut på golvet i badrummet under v.v.beredaren. Tätskiktet i väggen mot vardagsrummet var obefintligt (byggfusk), varvid vattnet läckte vidare in i både vardags- och sovrummets golv och väggar. Tätskikt och avloppsrör har kontrollerats i övriga lägenheter och sex liknande brister (byggfusk) har åtgärdats. Lägenhetsinnehavaren fick betala för golv och tapeter. Föreningen fick betala för reparation av väggstommen, försäkringssjälvrisk 8 900 kr .

Flerårsöversikt

	<i>2015.01.01- 2015.12.31</i>	<i>2014.01.01- 2014.12.31</i>	<i>2013.01.01- 2013.12.31</i>	<i>2012.01.01- 2012.12.31</i>
Nettoomsättning	1 530 418	1 517 052	1 517 052	1 479 666
Resultat efter finansiella poster	250 933	194 131	24 923	-33 821
Balansomslutning	29 504 823	28 890 897	28 952 230	29 006 623

Resultatdisposition:

Styrelsen föreslår att årets resultat fördelas:

Balanserat resultat	-136 183
Årets resultat	250 933
Till fonden för yttre underhåll avsättes	-36 840

Att överföra i ny räkning	77 910
---------------------------	---------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

	Not	2015.01.01- 2015.12.31	2014.01.01- 2014.12.31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter		1 530 418	1 517 052
Övriga intäkter		22 993	0
<i>Summa</i>		<u>1 553 411</u>	<u>1 517 052</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnad	1	-606 529	-569 714
Övriga externa kostnader	2	-88 479	-81 075
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-130 707	-100 000
<i>Summa</i>		<u>-825 715</u>	<u>-750 789</u>
Rörelseresultat		727 696	766 263
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		302	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-477 065	-572 132
<i>Summa</i>		<u>-476 763</u>	<u>-572 132</u>
Resultat efter finansiella poster		250 933	194 131
Resultat före skatt		250 933	194 131
Årets skattekostnad		0	0
Årets resultat		250 933	194 131

Balansräkning

	<i>Not</i>	<i>2015.12.31</i>	<i>2014.12.31</i>
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	28 266 075	28 366 075
Inventarier, installationer	4	583 443	0
		<u>28 849 518</u>	<u>28 366 075</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<i>28 849 518</i>	<i>28 366 075</i>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar		55 280	49 104
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>17 954</u>	<u>17 355</u>
		73 234	66 459
<i>Kassa och bank</i>		<u>582 071</u>	<u>458 363</u>
		582 071	458 363
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<i>655 305</i>	<i>524 822</i>
Summa tillgångar		29 504 823	28 890 897

Balansräkning

	Not	2015.12.31	2014.12.31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter		11 052 000	11 052 000
Fond yttre underhåll		444 786	407 946
		<u>11 496 786</u>	<u>11 459 946</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-136 183	-293 474
Årets resultat		250 933	194 131
		<u>114 750</u>	<u>-99 343</u>
Summa eget kapital		11 611 536	11 360 603
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skuld till kreditinstitut	5	17 613 550	17 226 050
		<u>17 613 550</u>	<u>17 226 050</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skuld till kreditinstitut	5	100 000	100 000
Leverantörsskulder		8 828	1 818
Aktuell skatteskuld		6 289	3 349
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		164 620	199 077
		<u>279 737</u>	<u>304 244</u>
Summa eget kapital och skulder		29 504 823	28 890 897
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		19 001 000	19 001 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Allmänna upplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Avskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den beräknade livslängden.
Följande avskrivningsprinciper tillämpas.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	%
Byggnader och mark	3,54%
Inventarier	20%
Värmepumpsanläggning	5%

Upplysningar till resultaträkningen

Not 1 Fastighetskostnader	2015.12.31	2014.12.31
Vatten/renhållning	48 133	48 752
Bränsle	188 956	249 909
El	38 259	14 412
Reparation och underhåll fastighet	97 270	21 097
Fastighetsskötsel	28 752	43 077
Försäkringspremie	27 022	26 027
Kabel TV	20 455	13 952
Fastighetsskatt	157 682	147 842
Övriga driftskostnader	0	4 646
Summa	606 529	569 714

Not 2 Övriga externa kostnader

Styrelsearvoden inkl. sociala avgifter	38 450	39 088
Revisionsarvode	12 218	8 968
Förvaltningskostnader	35 238	29 426
Administrationskostnader övriga	2 573	3 593
Summa	88 479	81 075

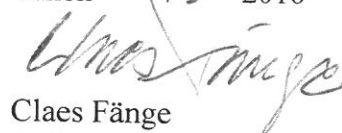
Upplysningar till balansräkningen

Not 3 Byggnader och mark	2015.12.31	2014.12.31
<i>Ackumulerat anskaffningsvärde byggnad</i>	28 300 000	28 300 000
<i>Ackumulerat anskaffningsvärde mark</i>	1 500 000	1 500 000
Årets anskaffningar	0	0
<i>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</i>	29 800 000	29 800 000
 <i>Ackumulerade avskrivningar</i>	 -1 433 925	 -1 333 925
Årets avskrivning	-100 000	-100 000
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	-1 533 925	-1 433 925
Utgående redovisat värde	28 266 075	28 366 075

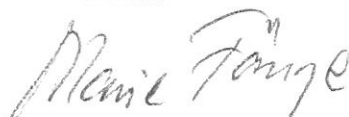
Not 4 Inventarier

<i>Ackumulerat anskaffningsvärde</i>	0	44 020
Utrangering	0	-44 020
Årets anskaffning	614 150	0
<i>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</i>	614 150	0
 <i>Ackumulerade avskrivningar</i>	 0	 -44 020
Utrangering	0	44 020
Årets anskaffning	-30 707	0
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	-30 707	0
 Utgående redovisat värde	 583 443	 0

Viken ²⁵ 15 2016


Claes Fänge
Ordförande

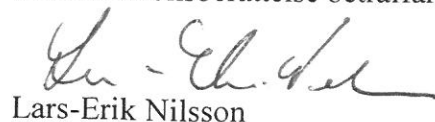

Bertil Gunnarsson
Ledamot



Marie Fänge
Sekreterare

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats

²⁴ 15 2016


Lars-Erik Nilsson

Auktoriserad redovisningskonsult SRF
Brf Hagelyckan

Org .nr. 769604-5959

Fortsättning upplysningar till balansräkningen

Not 5 Låneuppgifter

Stadshypotek AB 10-133213	LåneNr	Skuld	Ränta	Slutbetalningsdag
	2 039423	3 824 000	2,99	2016-03-30
	3 039418	3 567 000	2,14	2020-06-30
	4 956271	3 155 050	1,75	2016-03-02
	6 991333	3 337 000	2,95	2019-09-30
	7 039423	3 824 000	1,79	2018-06-30
		17 713 550		

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Hagelyckan

Org.nr 769604-5959

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Hagelyckan 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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Hagelyckan 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

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

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

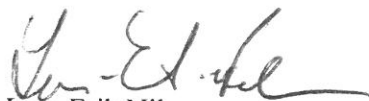
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Nyhamnsläge den 24 maj 2016



Lars-Erik Nilsson
Revisor

Styrelseförslag: Solcells-installation

Det har blivit förmånligt att installera solcellsanläggningar. På drygt fem år, från 2010 till nu, har priserna sjunkit med 75 procent och installationerna har ökat markant i Sverige. Ändå står solenergin för endast 0,1 procent av Sveriges totala elproduktion, trots ökningarna. Det kan jämföras med Tyskland och Italien där den står för 8 procent.

Styrelsen föreslår att vi installerar en liten nyckelfärdig anläggning på gemensamhetshuset. Huset har perfekt läge rakt i söder utan skuggande partier. Kabeldragning blir minimal utan grävning. Föreslagen anläggning producerar bara el för egen räkning, men skulle det bli överskott på sommaren köper kommunen tillbaka strömmen. Kommunen byter elmätare utan kostnad. I framtiden har vi potential att installera så mycket solceller att vi skulle kunna bli självförsörjande på el.

Det är upp till 25 års garanti. Livslängden beräknas till mer än 30 år, det finns anläggningar som är 40 år utan tecken på avmattning.

Solcellsanläggning är underhållsfri. Panelerna behövs varken tvättas eller underhållas på annat sätt. När en solcellsanläggning är fast monterad på tak eller fasad täcks den av fastighetens försäkring, dvs. ingen separat försäkring behöver tecknas.

Installationsbidrag kan man söka hos respektive länsstyrelse. Länsstyrelsen avgör från fall till fall vilka som skall få bidrag. Regeringen har avsatt medel för stöd till solceller med syftet att bidra till omställningen av energisystemet och man har aviserat ökade satsningar på solceller.

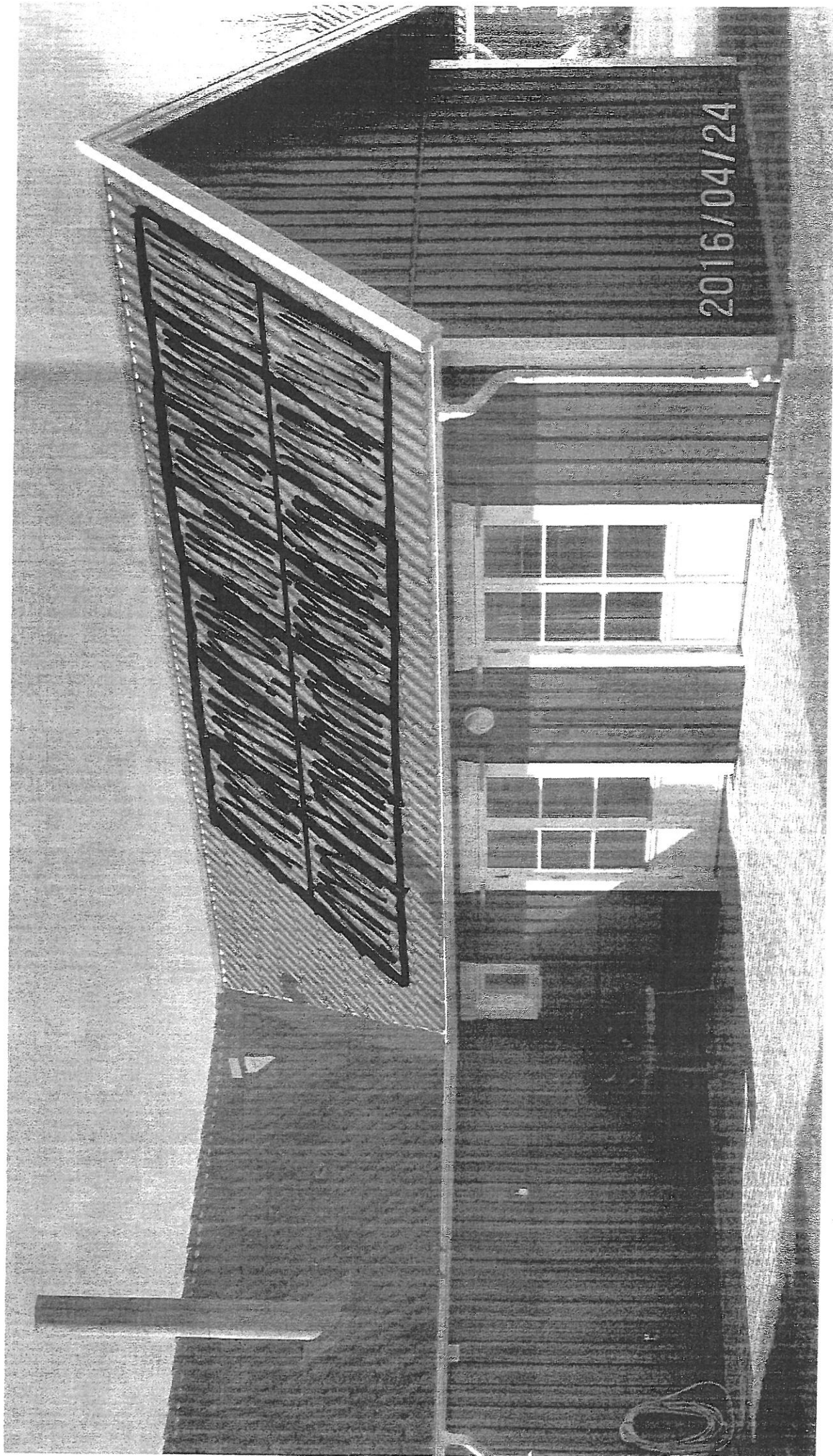
Solcellspaket Gemensamhetshuset

- | | |
|-------------------------------|---------------------------------------|
| • Preliminärt pris: | 55 000 kr |
| • Förväntad årlig produktion: | 2 000 kWh/år |
| • Avkastning: | 3,6 % (1,00 kr/kWh) |
| • Solcellsyta: | 14 kvm |
| • Paneler: | 8 st |
| • Installation: | Från beställning ungefär fyra veckor. |

Med en solcellsanläggning:

- sänker vi vår energikostnad ytterligare med ett par tusen kronor årligen
- ger vi ett litet bidrag till en bättre miljö
- ökar statusen i Hagelyckan

Claes Fänge, ordf.



2016/04/24