

# ÅRSREDOVISNING

## FÖR

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HAGEN

Styrelsen för Brf Hagen får härmed avge årsredovisning för år 2015.

### Styrelseledamöter och revisorer

På den ordinarie föreningsstämman den 19 maj 2015 fick styrelsen följande sammansättning

Olof Buskas	ordförande
Marita Mårtensson	ledamot
Ulla Nilsson	ledamot (sekreterare)
Monicka Nordenberg	ledamot (kassör)
Joakim Sjöberg	ledamot
Erik Westlund	ledamot
Patrik Holmlund	suppleant

Revisorer sedan föregående stämma har varit:

Håkan Werell (auktoriserad revisor)	ordinarie
Ingemar Holmsten (föreningsrevisor)	ordinarie
Ann Nilsson	suppleant för IH

Valberedningen har bestått av:

Rebecca Rudfjäll	sammankallande
Jenny Lundberg	

### Föreningens fastighet

Fastigheten Tumba 8:14 består av sex hus med totalt 135 bostadsrätter och en hyreslägenhet (fastighetsskötarbostad). Till fastigheten hör garageplatser, p-platser med och utan motorvärmarrutttag, gemenskapsutrymmen som bastu, snickarlokal och vävstuga samt två samlingslokaler, varav en med möjlighet till övernattning.

Brf Hagen	Total tomtyta	25.555,0 m <sup>2</sup>
	Total lägenhetsyta	8.818,2 m <sup>2</sup>
	Uthyrd lokal (frisérsalong)	56,2 m <sup>2</sup>

Taxeringsvärdet för föreningens fastighet uppgår till 73.277.000 kronor, varav byggnadsvärdet är 54.210.000 kronor.

h  
OB  
EL  
35  
MY  
KAS  
JLW

Föreningens fastighet är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. Försäkringen inkluderar även ansvarsförsäkring för styrelsen.

Under året har 15 lägenheter bytt ägare.

<u>Nyckeltal</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Rörelseintäkter	5.973.960	6.048.499	5.892.659	5.877.549
Resultat	374.389	503.055	110.056	166.741
Soliditet	15%	14%	13%	13%
Årsavgift / m2 bostadsyta	614	647	628	628
Lån / m2 bostadsyta	4.781	4.837	4.884	4.956
Räntekostnader / m2 bostadsyta	169	212	220	214

### Föreningsfrågor

Föreningen har 164 medlemmar. Vid röstning gäller dock endast en röst per lägenhet, d.v.s totalt 134. Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda möten. Ordinarie föreningsstämma har genomförts. Som föreningens fastighetsskötare arbetade Per Heinerud hela året. Trappstädningen sköttes på entreprenad av Sven Heimers Fastighetsservice.

Löner till anställda uppgick till 315.592 kronor. Till styrelsen och internrevisor utbetalades 175.000 kronor i arvoden.

Under senare år har en del större underhållsarbeten utförts:

<u>År</u>	
2003	Byte av samtliga fönster
2004	Byte av lås i alla portar och källardörrar
2004-2005	Renovering av tvättstugorna
2007-2009	Byte av vatten- och avloppsstammar
2011-2012	Omläggning av taken
2012	Renovering av lekplatsen och iordningställande av 2 st grillplatser
2013	Renovering av festlokalen
2014-2015	Renovering av övernattningslägenheten

Under 2015 gjordes i övrigt endast smärre underhållsarbeten som t.ex. förbättring av belysningen vid den nedre p-platsen samt installering av ljuspollare bakom A-, B- och C-husen. Ny traktor inköptes. Renovering av trapporna i trapphusen utfördes, och det gjordes en ordentlig röjning i cykelrum och källargångar

När det gäller framtida renoveringsbehov kommer en grundlig OVK-besiktning att utföras snarast, förmodligen redan under år 2016. Byte av elstammarna torde behöva göras något av de närmaste åren.

Handwritten signatures and initials: CB, ED, SS, MM, RW, RW, RW, RW.

**Medlemsaktiviteter**

Vad gäller medlemsaktiviteter anordnades två städdagar, en på våren och en på hösten, båda med en gemensam lunch.

Vävgruppen fortsatte sin verksamhet under hela året.

Information till medlemmarna har delats ut i brevlådorna eller anslagits i portarna.

**Föreningens ekonomiska ställning**

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning med därtill hörande tilläggsupplysningar och noter.

Årsavgifterna sänktes med 5% i mitten av år 2015, och styrelsen bedömer att de skall kunna ligga kvar på samma nivå under år 2016.

Från och med bokslutet 2012 har föreningen gått över till att göra avskrivningar på byggnaderna med 1% per år i stället för som tidigare 2% per år. Detta bedöms vara en tillräcklig avskrivningstakt och har dessutom medfört en bättre överensstämmelse med amorteringstakten på föreningens lån.

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

från föregående år balanserat resultat	4.447.034
årets resultat	374.389
stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond	<u>-219.831</u>
<b>Totalt</b>	<b>4.601.592</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att:

Överföres i ny räkning	4.601.592
------------------------	-----------

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

h

OB  
EU  
SS  
MY  
AN  
EK

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>2015-01-01- 2015-12-31</b>	<b>2014-01-01- 2014-12-31</b>
<u>Rörelseintäkter</u>		
Årsavgifter och hyror, not 1	5.973.960	6.048.499
<u>Rörelsekostnader</u>		
Drift och underhåll, not 2	-2.605.622	-2.339.342
Övriga externa kostnader, not 3	-115.836	-108.032
Personalkostnader, not 4	-661.890	-617.143
Avskrivningar, not 5 och 6	<u>-735.438</u>	<u>-612.313</u>
Summa rörelsekostnader	<u>-4.118.786</u>	<u>-3.676.830</u>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	1.855.174	2.371.669
<u>Finansiella poster</u>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	492	1.632
Räntekostnader och liknande resultatposter	<u>-1.481.277</u>	<u>-1.870.245</u>
Summa finansiella poster	<u>-1.480.785</u>	<u>-1.868.613</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>374.389</b>	<b>503.056</b>

OB  
 EU  
 SS  
 MW  
 MW  
 MW

BALANSRÄKNING	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
TILLGÅNGAR		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>		
Byggnader och mark, not 5	47.929.616	48.541.929
Maskiner och andra tekniska anläggningar, not 6	<u>1.108.125</u>	==
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	49.037.741	48.541.929
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>		
Andra långfristiga fordringar	<u>1.800</u>	<u>1.800</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	49.039.541	48.543.729
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<u>Kortfristiga fordringar</u>		
Övriga fordringar, not 7	128.628	30.316
Förutbetalda kostnader	<u>34.775</u>	<u>32.255</u>
Summa kortfristiga fordringar	163.403	62.571
Kassa och bank	<u>1.278.641</u>	<u>1.891.772</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<u>1.442.044</u>	<u>1.954.343</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>50.481.585</b>	<b>50.498.072</b>

h

del  
 AB  
 EU  
 MM  
 IS  
 RW  
 MW

**BALANSRÄKNING FORTS.**

EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
<b>Eget kapital, not 10</b>		
<u>Bundet eget kapital</u>		
Medlemsinsatser	863.035	863.035
Fond för yttre underhåll	<u>2.081.310</u>	<u>1.861.479</u>
Summa bundet eget kapital	2.944.345	2.724.514
<u>Fritt eget kapital</u>		
Balanserat resultat	4.227.204	3.943.979
Årets resultat	<u>374.389</u>	<u>503.056</u>
Summa fritt eget kapital	<u>4.601.593</u>	<u>4.447.035</u>
Summa eget kapital	7.545.938	7.171.549
<u>Långfristiga skulder</u>		
Skulder till kreditinstitut, not 9	42.161.941	42.615.456
<u>Kortfristiga skulder</u>		
Leverantörsskulder	217.392	171.844
Övriga skulder	17.547	14.666
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter, not 8	<u>538.767</u>	<u>524.557</u>
Summa kortfristiga skulder	<u>773.706</u>	<u>711.067</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>50.481.585</b>	<b>50.498.072</b>

**Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**

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

Fastighetsinteckningar som säkerhet för övriga skulder till kreditinstitut (42.161.941 kronor)	45.500.000	45.500.000
---	------------	------------

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Handwritten signatures and initials: OS, EW, SS, MAU, and others.

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1  
*Årsredovisning i mindre föreningar (K2).*

## NOTER

<b>Not 1 - Årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b><u>2015-12-31</u></b>	<b><u>2014-12-31</u></b>
Årsavgifter och hyror	5.609.135	5.753.138
Parkeringsavgifter	261.990	259.218
Överlåtelseavgifter	13.356	14.423
Övriga intäkter	<u>89.479</u>	<u>21.720</u>
<b>Summa</b>	<b>5.973.960</b>	<b>6.048.499</b>

<b>Not 2 - Drift och underhåll</b>	<b><u>2015-12-31</u></b>	<b><u>2014-12-31</u></b>
Lägenhetsunderhåll	253.658	12.588
Fastighetsunderhåll	42.729	52.541
Tvättstugeutrustning	35.991	31.519
Traktor	31.402	34.365
Plantering och gårdskostnader	261.974	18.708
Övrigt underhåll	73.501	66.991
Värmeavgifter	896.925	879.661
Vattenavgifter	198.965	213.649
Elavgifter	139.498	165.052
Kabel-TV	79.971	79.782
Renhållning	132.082	111.072
Byte av sophanteringssystem	--	198.575
Trappstädning	144.470	141.273
Förbrukningsmateriel	34.612	34.840
Bensinkostnader	15.594	13.612
Fastighetsförsäkring	79.537	73.458
Fastighetsavgift	171.818	168.282
Diverse övriga driftskostnader	<u>12.895</u>	<u>43.375</u>
<b>Summa</b>	<b>2.605.622</b>	<b>2.339.343</b>

~

OS  
EU  
SS  
MY  
MA  
ill  
2017  
MA

<b>Not 3 - Övriga externa kostnader</b>	<b><u>2015-12-31</u></b>	<b><u>2014-12-31</u></b>
Ekonomisk förvaltning	49.500	49.500
Revisionsarvode	17.813	16.625
Föreningsavgifter	4.700	8.080
Telefon och internet	10.907	11.476
Kontorskostnader	8.183	8.983
Kostnader för styrelsemöten och stämmor	8.125	3.634
Övriga administrativa kostnader	<u>16.608</u>	<u>9.734</u>
<b>Summa</b>	<b>115.836</b>	<b>108.032</b>

<b>Not 4 - Personalkostnader</b>	<b><u>2015</u></b>	<b><u>2014</u></b>
<u>Medeltal anställda</u>		
Män	1	1
Kvinnor	=	=
Totalt	1	1
<u>Löner och ersättningar</u>		
Styrelse	175.000	150.000
Övriga anställda	<u>315.592</u>	<u>302.832</u>
Totalt	490.592	452.832
Sociala kostnader	143.091	131.209
Övriga personalkostnader	<u>28.207</u>	<u>33.102</u>
Totalt	<b>661.890</b>	<b>617.143</b>

**Not 5 - Byggnader och mark**

Byggnader skrivs av på 100 år (1% per år).

	<b><u>2015-12-31</u></b>	<b><u>2014-12-31</u></b>
Ingående anskaffningsvärde	61.231.473	61.231.473
Årets anskaffningar	=	=
Utgående anskaffningsvärde	61.231.473	61.231.473
Ingående avskrivningar	12.689.544	12.077.231
Årets avskrivningar	<u>612.313</u>	<u>612.313</u>
Utgående ack. avskrivningar	<u>13.301.857</u>	<u>12.689.544</u>
<b>Bokfört värde</b>	<b>47.929.616</b>	<b>48.541.929</b>

Ullé  
 AS  
 EW  
 MM  
 35  
 2011  
 2011



**Not 6 - Maskiner och andra tekniska anläggningar**

Inventarier skrivs av enligt plan på 10 år (10% per år).

Årets anskaffningar utgörs huvudsakligen av en traktor.

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	1.237.062	1.237.062
Årets anskaffningar	<u>1.231.250</u>	=
Utgående anskaffningsvärde	2.468.312	1.237.062
Ingående avskrivningar	1.237.062	1.237.062
Årets avskrivningar	<u>123.125</u>	=
Utgående ack. avskrivningar	<u>1.360.187</u>	<u>1.237.062</u>
<b>Bokfört värde</b>	<b>1.108.125</b>	--

**Not 7 - Övriga fordringar**

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Skattekonto	492	--
Skattefordringar	19.087	22.623
Övriga fordringar	<u>109.049</u>	<u>7.693</u>
<b>Summa</b>	<b>128.628</b>	<b>30.316</b>

**Not 8 - Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Förskottsbetalda avgifter	478.702	459.828
Semesterlöneskuld	46.057	44.197
Upplupen ränta	8.273	17.744
Övriga upplupna kostnader	<u>5.735</u>	<u>2.788</u>
<b>Summa</b>	<b>538.767</b>	<b>524.557</b>

**Not 9 - Långfristiga skulder**

<u>Långgivare</u>	<u>Lånebelopp</u> <u>2015-12-31</u>	<u>Räntesats</u> <u>2015-12-31</u>	<u>Bundet</u> <u>till</u>	<u>Amortering</u> <u>år 2016</u>
SBAB	9.700.000	0,76%	2016-06-30	--
SBAB	11.031.518	3,11%	2017-09-04	328.000
SBAB	12.885.268	5,07%	2016-02-12	--
SBAB	2.900.000	0,90%	2016-01-07	--
SBAB	<u>5.645.155</u>	0,85%	2016-11-23	=
<b>Summa</b>	<b>42.161.941</b>			<b>328.000</b>

*ikv*  
*EW*  
*MM*  
*JS*  
*MM*

<b>Not 10 - Eget kapital</b>	Inbetalda <u>insatser</u>	Fond för <u>yttre underhåll</u>	Fritt eget <u>kapital</u>
Belopp vid årets ingång	863.035	1.861.479	4.447.035
Avsättning till yttre fond		219.831	-219.831
Årets resultat	=	=	<u>374.389</u>
Belopp vid årets utgång	863.035	2.081.310	4.601.593

Stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond görs med ett belopp som motsvarar 0,3 procent av fastighetens taxeringsvärde.


Tumba den 14 april 2016

  
Olof Buskas  
Ordförande

  
Marita Mårtensson

  
Ulla Nilsson

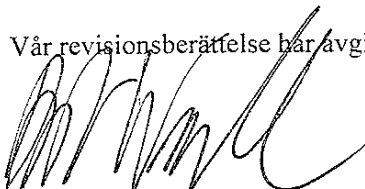
  
Monicka Nordenberg


  
Joakim Sjöberg

  
Erik Westlund

#### Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits den 14 april 2016

  
Håkan Werell  
Auktoriserad revisor

  
Ingemar Holmsten  
Föreningsrevisor