

ÅRSREDOVISNING 2015

Bostadsrättsföreningen Bäckahagen

769619-7834



Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen förvaltar du fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och ansvarar för sin boende miljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t.ex. drift och underhåll kan hållas nere.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Genom föreningsstämman har du möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen. På föreningsstämman väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl.a. årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Som bostadsrättshavare har man vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som skall kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna. Bostadsrättstillägget har tecknats av föreningen gemensamt.

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter	9
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	10

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bäckahagen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01-2015-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Mårten Lundkvist	Ledamot-ordförande
Charlotte Olausson	Ledamot - sekreterare
Kjell-Arne Leksell	Ledamot -kassör
Gunnar Hult	Ledamot
Håkan Ripa	Ledamot
Britt Moberg	Ledamot

Styrelsesuppleanter

Christina Fykell	Suppleant
------------------	-----------

Revisorer

Ordinarie revisor

Jan Carlsson	Auktoriserad revisor, Baker Tilly KB
Suppleant	
Ann-Marie Sjöo-Ekholm	Auktoriserad revisor, Baker Tilly KB

Valberedning

Ulf Hofstedt
Malin Andréasson

Firmateckning

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

Fastigheter och lägenheter/lokaluppgifter

Föreningen förvärvade den 12 juli 2010 fastigheten Bäckagård 1:153 från Halmstads Fastighets AB. På fastigheten finns uppfört 14 bostadshuskroppar med totalt 54 lägenheter, en ekonomibyggnad samt två garagelängor. Byggnaderna är uppförda 1978 och fastighetens adress är Bildhuggarevägen 1-57, 61-111, Halmstad. Föreningen tillträdde fastigheten den 16 augusti 2010.

Lägenhetsfördelning	2rok	3rok	4rok	garageplatser
	4	9	41	36
Total bostadsarea:	5 514 kvm			
Total tomtareal:	20 402 kvm			

Bostadsrättsföreningen Bäckahagen

769619-7834

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Advise (Dina försäkringar i Halmstad)
Bostadsrättstillägg ingår i fastighetsförsäkringen och behöver därför inte tecknas av bostadsrättsinnehavare eller hyresgäster.

Hemförsäkring tecknas och bekostas av medlemmar och hyresgäster var för sig.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 6 juni 2015 samt extrastämma den 18 oktober 2015.

Styrelsen har förutom konstituerande möte, ordinarie årsstämman och extrastämma hållit 10 stycken protokollförda sammanträden under verksamhetsåret.

Ekonomi och fastighet

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

Årets resultat efter förändring av underhållsfonden uppgår till -1 209 448 kr vilket är sämre än budgeten för 2015.

Enligt beslut ska avsättning, inom det egna kapitalet, göras årligen till yttre underhållsfond vilket för 2015 uppgår till 157 000 kr.

Under året har föreningen utfört planerade reparations och underhållsarbeten till en kostnad om 1 154 312 kr (föregående år 1 619 973 kr.) Se not 3. Under året har föreningen utfört löpande reparation och underhåll för 68 135 kr (föregående år 83 304 kr.) Se not 2.

Enligt underhållsplanen uppgår kostnaderna de närmsta 5 åren till 2 513 254 kr, vilket gör en avsättning per år på 502 650 kr till underhållsfonden.

Resultatmässigt går föreningen med underskott. Resultatet påverkas av s.k. teoretiska kostnader som inte innebär några ”fysiska utbetalningar”, såsom kostnad för avskrivning av byggnaden och inventarier. Föreningens kassaflöde är negativt – årets inbetalningar har inte täckt årets utbetalningar för normal drift, löpande reparation och underhåll samt räntor.

Bostadsrättsföreningen Bäckahagen

769619-7834

Likt tidigare år har Brf Bäckahagen genomfört en del nyinvesteringar som ökar standarden på vårt område. Samtliga projekt finansieras med egna medel. Nedan följer en redogörelse för huvuddelen av de projekt som genomförts under gällande räkenskapsår:

Projekt

- Bättringsmålning av husgavlar adresserna 17, 35, 37, 51, 93.
- Styrelsen har lagt mycket fokus på framsidan under gällande räkenskapsår, vilket ju är föreningens "ansikte utåt". Vi har bland annat investerat i ytterligare 2 st. nya kärlskåp vid föreningens miljöstation. Vi har bytt belysning på bägge gator som ger en bättre och en behagligare belysning till en lägre energiförbrukning.
- Byte av 50 ytterdörrar har genomförts under hösten. De boende hade ett antal olika valmöjligheter gällande dörr samt sidoljus. Utöver standardutförande fanns ytterligare alternativ som innebar en tilläggskostnad som boende fick stå för själv.
- Plåtbeklädnad av vindskivor påbörjades i slutet på året och kommer att färdigställas i början på 2016.
- El centralen har gått igenom och märkts upp med nytt schema.

Aktiviteter

- Föreningens årliga årsstämma hölls lördagen den 6/6 i Bäckastugan. 31 st. hushåll var representerade under årsmötet.
- Våra städdagar, som genomförs en gång under våren och en gång under hösten är ett ypperligt tillfälle att umgås tillsammans samtidigt som vi gör lite nytta. Med de jobb som utförs under städdagarna sparar vi pengar på sådant som vi annars varit tvungna att köpa in. Vårens städdag gick av stapeln söndagen den 19/4 och höstens städdag genomfördes söndagen den 18/10.
- Adventsfirandet med glögg och pepparkakor hölls lördagen den 28/11.
- Styrelsen har som mål att hålla styrelsemöte varje månad förutom semesterperioden. Under gällande räkenskapsår har styrelsen haft 10 st. styrelsemöten samt ett separat budgetmöte. Dessutom hade vi under hösten Handelsbanken på besök för uppvisande av föreningens verksamhet.
- Föreningen är nu medlem i riksorganisationen Bostadsrätterna som underlättar styrelsens verksamhet med rådgivning.
- Antal ärenden som har behandlats under aktuell period är ca 75 st. För att styrelsen ska kunna dokumentera och hantera föreningens olika ärenden så **SKA** de inkomma via ärendehanteringens på vår hemsida.

- 5-års jubileumsfest anordnades lördag 22/8 under mycket trevliga former.

Försäljningar

- Inga försäljningar har gjorts under 2015.

Framtida utveckling

Föreningen har lån hos Stadshypotek om cirka 18,2 miljoner kronor varav cirka 6,4 miljoner kronor är bundet till 2017-10-30 med ränta per 2015-12-31 till 1,79 % ränta, 6,4 miljoner kronor är omförhandlat till rörligt lån med ränta per 2015-12-31 om 1,15 % ränta. Cirka 5,5 miljoner kronor är bundet till 2016-04-30 till 4,5 % ränta.

Budgeten för 2016 visar återigen ett resultatmässigt underskott. Resultatet påverkas av s.k. teoretiska kostnader som inte innebär några ”fysiska utbetalningar”, såsom avskrivning av byggnaden och inventarier. Det viktigaste på kort sikt är att årets inbetalningar täcker årets utbetalningar för normal drift, löpande reparation och underhåll, räntor och amorteringar. Föreningen amorterar i nuläget ingenting på sina fastighetslån. Föreningens likvidamedel används först och främst till att åtgärda eftersatt underhåll och nödvändiga investeringar. Budgeterade in- och utbetalningar för 2015 visar att inbetalningarna täcker årets budgeterade utbetalningar.

Ekonomisk uppföljning görs kvartalsvis för att säkerställa att årsavgifterna ligger på rätt nivå för att klara utbetalningarna. För att på sikt balansera intäkter och kostnader och tillse att föreningens årliga inkomster täcker normala utgifter för drift, löpande reparation och underhåll samt räntor höjdes årsavgifterna med 1 % den 1 januari 2015. Avgörande för årsavgiftens storlek är också om och när föreningen börjar amortera på fastighetslånen.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 1 % den 1 januari 2015 och med 1 % den 1 januari 2016 och uppgår i genomsnitt till 335 kr/kvm och år.

Bostadshyror för föreningens hyresrättslägenheter höjdes med 1 % den 1 januari 2015 och med 1 % 1 januari 2016 och uppgår i genomsnitt till 781 kr/ kvm och år.

Garagehyror höjdes 1 januari 2015 med 39 kr/ månad och uppgår till 325 kr/månad.

Överlåtelser

Under verksamhetsåret inga överlåtelser har skett.

Av föreningens samtliga 54 lägenheter är 52 stycken upplåtna med bostadsrätt och 2 stycken med hyresrätt.

Avtal

Föreningen har träffat följande avtal:

Crendo Fastighetsförvaltning AB	Ekonomisk förvaltning, Teknisk förvaltning samt snöröjning & halkbekämpning
Eon	El
Advise/Dina Försäkringar Halmstad	Försäkring
HEM	Sophantering
Birger Bäckmark	Varmvattenberedare
Tvätt och Storkök	Tvättstuga
Ventilationservice	Takfläktar, ventilation
Lås & Larm	Låsservice
Halmstad Stadsnät	Upplåtelseavtal fiber
Anticimex	Boendemiljö
BRFNET	Hemsida
SnickarTeamet	Reparation och underhåll
FSD	Brandsyn
Baker Tilly	Revisor
Landskap & Management	Besiktning lekplats
ComHem	Fiber TV
Bygg & Besiktningsbyrån	Kontroller & besiktningar
Elhjältarna	Elektriskt underhåll
Bostadsrätterna	Rådgivning till föreningars styrelse samt Utbildning
SanSac	Avfallshantering
Agne Eriksson Byggnadsplåtslageri	Reparation & underhåll
KZ Service & Städ	Städning
Celander Halland AB	Målningsarbeten
Skedala Transport	Komposthantering
CopyDax	Service av kopiatorer
Garageportexperten Sverige AB	Portar

Flerårsöversikt	2015	2014	2013
<small>Belopp i tsek där inget annat anges</small>			
Nettoomsättning (årsavgifter o hyror)	2 070	2 045	2 020
Resultat efter finansiella poster	-1313	-1 752	-1 034
Eget kapital o skulder	58 065	59 501	59 507
Taxeringsvärde varav byggnad	45 977 25 727	48 430 25 048	48 430 25 048
Nyckeltal			
Soliditet, procent	68	68	68
Årsavgift/kvm BOA, kr	335	371	366
Bankskuld/kvm BOA, kr	3310	3310	3310
Belåningsgrad (skuld/taxeringsvärde)	0,40	0,39	0,39
Avsättning underhållsfond/kvm BTA, kr	7,7	7,7	7,4
Avskrivning/kvm BTA, kr	28	27	27

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-48 153
Årets resultat före fondförändring	-1 312 738
Fondavsättning	-157 000
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-1 517 891

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras så
Att av yttre fonden ianspråkta 260 250

Att i ny räkning överförs - 1 257 641

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		2 069 543	2 044 851
Övriga intäkter	1	<u>19 683</u>	<u>41 248</u>
		2 089 226	2 086 099
Rörelsens externa kostnader			
Rörelsens externa kostnader	2,3,4	-2 244 273	-2 706 482
Personalkostnader	5	-78 228	-79 295
Avskrivningar	6, 7	<u>-575 635</u>	<u>-541 958</u>
		-2 898 136	-3 327 735
Rörelseresultat		-808 910	-1 241 636
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		8 958	79 483
Räntekostnader		<u>-512 786</u>	<u>-589 377</u>
		-503 828	-509 894
Årets resultat före tilläggsposter		<u><u>-1 312 738</u></u>	<u><u>-1 751 530</u></u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-157 000	-157 000
Årets ianspråktagande		<u>260 250</u>	<u>1 619 973</u>
Förändring underhållsfond		103 250	-288 557
Resultat efter fondförändring		-1 209 488	-288 557

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	49 999 929	49 724 419
Inventarier	7	3 755 800	3 936 822
Summa anläggningstillgångar		<u>53 755 729</u>	<u>53 661 231</u>
Kortfristiga fordringar			
Kortfristiga fordringar		14 472	12 608
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	<u>42 422</u>	<u>42 442</u>
Summa kortfristiga fordringar		56 894	55 050
Kassa och Bank			
Kassa och bank		4 252 252	6 184 855
Summa omsättningstillgångar		<u>4 309 146</u>	<u>6 239 905</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>58 064 875</u>	<u>59 901 136</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Insatser		40 185 762	40 185 762
Underhållsfond		260 250	1 723 223
Summa bundet eget kapital		40 446 012	41 908 985
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 668 126	240 404
Årets resultat		-1 312 738	-1 751 530
Avsättning till underhållsfond		-157 000	-157 000
Årets ianspråktagande av u-hållsfond		1 619 973	0
Summa fritt eget kapital		-1 517 891	-1 668 126
Summa eget kapital		38 928 121	40 240 859
Långfristiga skulder	10	18 250 000	18 250 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		147 618	88 692
Skatteskuld		420 696	726 450
Övriga kortfristiga skulder		36 018	36 239
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	282 422	558 896
		886 754	1 410 277
Summa skulder		19 136 754	19 660 277
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 064 875	59 901 136
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för Fastighetslån		23 750 000	23 750 000

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1 (K2-reglerna). Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2009:1 kap 6.p26. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatter och avgifter

För 2015 uppgår fastighetsavgiften till 7 262 kr per bostadsrätt, dock högst 0,75 % av taxeringsvärdet.

Skatteverket har genom ett ställningstagande angivit att ränteintäkter är skattepliktiga och ska tas upp som inkomst av näringsverksamhet och beskattas. Frågan har prövats av Högsta förvaltningsdomstolen som under 2010 slog fast att en äkta bostadsrättsförening inte ska beskattas för ränteintäkter hänförliga till föreningens fastighet.

Inkomstskatten uppgår till 22 % på skattepliktig inkomst.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.
Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.
Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Följande avskrivningstider avses tillämpas för

Materiella anläggningstillgångar:

För Byggnader: avskrivningsplan om

75 år

Inventarier: Värmepumpar

10 år

Varmvattenberedare

20 år

Fönster

50 år

Ytterdörrar

20 år

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Not 1 Övriga Intäkter		
Återbetalning inkomstskatt tax 2012, 2013	0	38 876
Övriga intäkter	19 683	2 372
	<hr/> 19 683	<hr/> 41 248
 Not 2 Löpande reparation och underhåll		
Bostäder	7 634	6 641
Allmänna utrymmen	5 677	5 638
Belysning	3 589	15 239
Tvättstugeutrustning	25 759	21 793
Rep o u-håll lekplats	5 032	0
Rep luftpump hg	0	9 450
Lås och nycklar	761	3 846
Rep fönster	13 195	5 670
Rep. Service kopiator	0	5 098
Rep. Varmvattenberedare	0	1 319
Rep. Lokal	4 838	1 575
Rep garage	1 650	0
Hårda ytor/asfalt	0	7 035
	<hr/> 68 135	<hr/> 83 304
 Not 3 Planerad reparation och underhåll		
Underhåll lgh upplåten till bostadsrätt	0	49 625
Garageportsbyte	0	377 520
Målning fast. 7 år	72 675	0
Mossbekämpning tak	0	61 186
Elbyte efter besiktning	0	1 050
Renovering kontor	37 700	0
Staket och plank	0	12 500
Hängrännor	434 950	225 000
Vind/yttertak	11 875	0
Rabatt garage	0	4 500
Samlingslokal	0	86 274
Garantimålning etapp 2	0	267 873
Fönster i förvaltningsbyggnad	0	71 963
Ren. Tak lgh. förråd	0	3 207
Lekplats	7 626	3 454
Dörrar förv. byggnad	0	9 000
Förrådsdörrar lägenheter	0	24 938
Switchar Halmstad Stadsnät	0	1 863

Bostadsrättsföreningen Bäckahagen
769619-7834

Gästlägenhet	0	39 283
Ventilationsunderhåll	0	95 043
Ren. Fuktskadad kupa	0	5 289
Takfläktsbyte	0	23 725
Byte allmänbelysning	108 503	133 460
Miljöstation	52 055	52 451
Ren. Innergård	82 500	18 500
Isolering ytterväggar	0	2 550
Byte ytterdörrar	335 067	0
Undersökning syllbyte	11 361	49 719
	<u>1 154 312</u>	<u>1 619 973</u>

**2015-01-01-
2015-12-31**

**2014-01-01-
2014-12-31**

Not 4 Driftskostnader

Köpta tjänster

Ekonomisk förvaltning enligt avtal	62 414	56 603
Fastighetsskötsel enligt avtal	113 663	101 261
Fastighetsskötsel utöver avtal	5 373	17 391
Städning tvättstuga enligt avtal	21 859	20 960
Städning samlings och övernatt. lokal	1 877	1 846
Snöhantering	8 588	19 999

Taxbundna driftskostnader

El	78 898	80 871
Vatten och avlopp	21 979	19 528
Sophantering	105 971	105 972
Sophantering – källsortering	16 008	15 773

Övriga driftskostnader

Kabel-tv	76 952	73 793
Försäkringspremie	65 974	63 400
Fastighetsskatt	344 826	363 225
Förbrukningsinventarier	318	4 043
Förbrukningsmaterial	2 211	2 053
Kontorsmaterial	1 717	4 996
Sammankomster	34 484	2 379
Uppvaktningar o gåvor	5 140	2 429
Konsultarvoden	7 981	0
ADB-tjänster samt hemsida	4 167	13 477
Bankkostnader	3 480	3 269
Revisionsarvoden	21 500	20 375
Övrig förvaltningskostnad	13 544	2 579
Övrig driftskostnad	2 902	6 983
	<u>1 021 826</u>	<u>1 003 205</u>

Bostadsrättsföreningen Bäckahagen
769619-7834

Ackumulerade avskrivningar

Vid årets början	-589 754	-408 902
Årets avskrivningar luftvärmepumpar	-98 000	-98 129
Årets avskrivningar varmvattenberedare	-20 000	-19 709
Årets avskrivningar fönster	-63 022	-63 014
Utgående ackumulerade avskrivningar	-770 776	-589 754

Restvärde enligt plan vid årets slut

3 755 800 **3 936 822**

varav

Luftvärmepumpar	523 481	621 481
Varmvattenberedare	300 273	320 273
Fönster	2 932 046	2 995 068
	3 755 800	3 936 822

Avskrivningsplan

Luftvärmepumpar 10 år

Varmvattenberedare 20 år

Fönster 50 år

**Not 8 Förutbetalda kostnader och
upplupna intäkter**

2015-12-31

2014-12-31

Fastighetsförsäkring, Anticimex	23 184	23 204
Kabel -Tv	19 238	19 238
	42 422	42 442

2015-12-31

Not 9 Eget kapital

Bundet

Bundet

Fritt

	Insatser och upplåtelse avgift	Underhållsfond	Resultat
Vid årets början	39 309 000	1 723 223	-1 668 126
Insatser o uppl. avgifter	876 762		
<i>Förändring av underhållsfond</i>		-1 619 973	1 619 973
Avsättning underhållsfond		157 000	-157 000
<u>Årets resultat</u>			-1 312 738
Vid årets slut	40 185 762	260 250	-1 517 891
Summa Eget kapital			38 928 121

Not 10 Fastighetslån, långfristiga

Skuld vid årets slut 18 250 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing skuld	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,15	Rörligt 90 dgr	6 387 500	0	6 387 500
Stadshypotek	1,79	2017-10-30	6 387 500	0	6 387 500
Stadshypotek	4,50	2016-04-30	5 475 000	0	5 475 000
					18 250 000

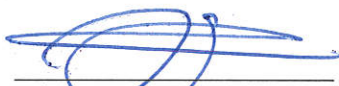
Not 11	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	51 738	56 940
Avgifter och hyror januari 2016 (2015)	174 178	172 451
Upplupna elkostnader	10 398	13 047
Upplupen kostnad sophantering	9 842	9 953
Upplupen kostnad vatten	5 495	6 344
Upplupen fastighetsskötsel utöver avtal	0	4 883
Upplupen städning enl. avtal, tvättstuga	1 460	2 476
Byte av hängrännor	0	225 000
Syllbyte	0	24 701
Reparation hårda ytor/asfalt	0	7 035
Förslag på innergård	0	3 500
Reparation kopiator	0	3 954
Div. övriga upplupna kostnader	326	10 362
Besiktning ytterdörrar	7 700	0
Inköp färg samlingslokal	1 285	0
Upplupet revisionsarvode	20 000	18 250
	282 422	558 896

Halmstad den 25 / 4 2016

Bostadsrättsföreningen Bäckahagen



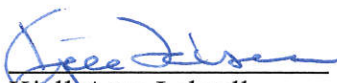
Märten Lundkvist



Håkan Ripa



Britt Moback



Kjell-Arne Leksell



Gunnar Hult



Charlotte Olausson

Min revisionsberättelse har avgivits den 4 / 5 2016



Jan Carlsson
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Bäckahagen
Org.nr. 769619-7834

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bäckahagen 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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och 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 Bäckahagen 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

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 bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

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 någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Halmstad den 4/5 2016

Jan Carlsson
Auktoriserad revisor

Kassaflödesanalys

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 312 738	-1 751 530
Justeringar för poster som inte ingår i Kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	<u>575 635</u>	<u>541 958</u>
	-737 103	-1 209 572
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-737 103	-1 209 572
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-1 844	14 592
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	<u>-523 523</u>	<u>244 287</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-525 367	258 879
Investeringsverksamhet		
Anskaffning ytterdörrar	-670 133	0
Finansieringsverksamheten		
Försäljning lägenhet	0	1 901 200
Amortering av skuld	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	1 901 200
Årets kassaflöde	-1 932 603	950 506
Likvidamedel vid årets början	<u>6 184 855</u>	<u>5 234 349</u>
Likvida medel vid årets slut	4 252 252	6 184 855

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med e.v. mark och byggnader.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

AVSKRIVNING

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

BALANSRÄKNING

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

BRÄNSLETILLÄGG

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

EKONOMISK FÖRENING

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva Någon form av ekonomisk verksamhet.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet av värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som har uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

RESULTATRÄKNING

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

RÄNTEBIDRAG

Bidrag från Boverket som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för bl.a. fastighetsfinansiering. Upphört 2012.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningen bildades.

ÅRSAVGIFT

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.