

# Årsredovisning 2016

Bostadsrättsföreningen Hagstorp



Årsredovisning för

# **Brf Hagstorp**

769601-8626

Räkenskapsåret

**2016-01-01 - 2016-12-31**

| <b>Innehållsförteckning</b>                 | <b>Sida</b> |
|---------------------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse                      | 1           |
| Resultaträkning                             | 6           |
| Balansräkning                               | 7           |
| Kassaflödesanalys                           | 9           |
| Noter och redovisningsprinciper             | 10          |
| Ställda säkerheter och eventalförpliktelser | 18          |

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Hagstorp, 769601-8626, får härmed avge årsredovisning för 2016.

### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden samt tillgodose gemensamma intressen och behov.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1996-12-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-01-17 och nuvarande stadgar registrerades 2013-01-03 hos Bolagsverket.

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

## Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

### Ordinarie ledamöter

|                 |             |      |
|-----------------|-------------|------|
| Eva Sandström   | Ordförande  | 2018 |
| Ingar Jonborn   | Sekreterare | 2018 |
| Lena Arborelius | Kassör      | 2018 |
| Anna Jönsson    | Ledamot     | 2018 |

### Vald t.o.m. föreningsstämman

### Styrelsesuppleanter

|                 |      |
|-----------------|------|
| Börje Sandqvist | 2017 |
| Gunilla Carsten | 2018 |
| Kieran Casey    | 2018 |

### Ordinarie revisorer

|                                         |                       |      |
|-----------------------------------------|-----------------------|------|
| Anders Spjuth                           | Föreningsvald revisor | 2017 |
| Lars Johansson, BoRevision i Sverige AB | Extern revisor        | 2017 |

### Valberedning

|                 |      |
|-----------------|------|
| Eva Morgan      | 2017 |
| Bodil Sonesson  | 2017 |
| Pierre Löfström | 2017 |

## Firmateckning

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

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hagstorp 1 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 19 lägenheter och 0 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1920-1921. Fastigheten är belägen på Östergårdsgatan 4-26 och Österhagsgatan 52-60, 212 22 Malmö.

Föreningen upplåter 19 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

|       |       |       |
|-------|-------|-------|
| 2 rok | 3 rok | 5 rok |
| 6 st  | 12 st | 1 st  |

|                    |          |
|--------------------|----------|
| Total tomtarea:    | 4084 kvm |
| Total bostadsarea: | 1496 kvm |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam tom 2016-12-31, i Länsförsäkringar Skåne sedan 2017-01-01.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

## Förvaltning

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 30 379 kr och planerat underhåll för 0 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2012-10-02 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det genomsnittliga underhållsbehovet de kommande 25 åren till 140 000 kr per år. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av fönster samt tak, vilka utgör de största posterna i underhållsplanen.

- Förhandling angående renoveringsarbetet av trapporna fortgår med Hoff Entreprenad AB, Bredablick förvaltning, Brf Hagstorp och Advokatfirman Wåhlin AB p g a bristfälligt utförande.
- Nymonterade skorstenar, genomfört och avslutat (Skorstensteamet AB)
- Nya vattenkranar i källaren till lägenheterna 18,16 och 20 (Malmströms Rör AB)
- Byte av trasiga/lösanockpannor (Täta Tak Entreprenad AB)
- E.On:s serviceavtal för fjärrvärme sägs upp tills vidare och bevakas
- Snöröjningsavtal med Bredablick vardagar samt jourlista för medlemmarna
- Beslut om att testa 6 mm bullerglas i lägenhet 19 samt låta Citymålarna AB provmåla fönstret
- Två styrelsemedlemmar besökte Bostadsrätternas bostadsmässa i Malmö
- Konsultbesök från PEAB för synpunkter på tak, vind och fasad
- Medlemmarna har på stämma och via enkät beslutat att genomföra renovering av ytterdörrar och fönster under 2017 för en ungefärlig kostnad av 1 130 000 kr

| <u>Tidigare utfört underhåll</u> | År   |
|----------------------------------|------|
| Skorstensrenovering              | 2016 |
| Ventilationsanläggning           | 2015 |
| Nya entrétrappor                 | 2015 |
| Ny värmeväxlare                  | 2014 |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 18 maj 2016. Två extra föreningsstämmor hölls under året den 27 september och 23 november med anledning av kommande renovering av ytterdörrar och fönster. Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden.

### Resultat och ställning (tkr)

|                                   | 2016  | 2015  | 2014  | 2013  | 2012  |
|-----------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Rörelsens intäkter                | 1 044 | 1 031 | 1 011 | 1 011 | 1 008 |
| Årets resultat                    | 67    | 126   | 25    | 81    | 79    |
| Avsättning till underhållsfond    | -140  | -36   | -348  | -20   | -73   |
| Anspråkstagande av underhållsfond | -     | -     | 52    | 53    | -     |
| Resultat efter fondförändringar   | -73   | 90    | -271  | 114   | 6     |
| Totalt eget kapital               | 4 181 | 4 114 | 3 989 | 3 963 | 3 882 |
| Balansomslutning                  | 9 242 | 8 971 | 8 952 | 7 714 | 7 698 |
| Soliditet %                       | 45    | 46    | 45    | 51    | 50    |
| Likviditet %                      | 249   | 643   | 537   | 1 036 | 791   |
| Årsavgift för bostäder, kr / kvm  | 695   | 685   | 672   | 672   | 672   |
| Driftskostnad, kr / kvm           | 281   | 265   | 278   | 265   | 265   |
| Ränta, kr / kvm                   | 83    | 91    | 100   | 101   | 114   |
| Snittränta (%)                    | 2,55  | 2,90  | 3     | 4     | 5     |
| Underhållsfond, kr / kvm          | 794   | 700   | 676   | 479   | 501   |
| Lån, kr / kvm                     | 3 241 | 3 146 | 3 186 | 2 415 | 2 448 |

Årsavgiftsnivå för bostäder i kr/kvm, driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Likviditet är det kortsiktiga betalningsförmågan dvs omsättningstillgångarna dividerat med kortfristiga skulder.

### Ekonomi

Budget 2017 är framtagen

Föreningen har slagit ihop och förnyat lån i juni och november (Handelsbanken)

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2016 då avgifterna höjdes med 1,5 %.

Avseende årsavgifterna för 2017 har styrelsen beslutat att höja dessa med 1 % från och med 1 januari 2017.

### Överlåtelse

Under 2016 har inga överlåtelse av bostadsrätter skett.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 23 medlemmar.

1 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

0 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 24 medlemmar.

Trädgård

Trädgårdsgruppen har under året bestått av Monica Ståleker, Kieran Casey, Eva Sandström, Anna Löfström, Anna Jönsson och Bodil Sonesson. Planerat, förberett och tillsammans med medlemmarna genomfört en vår- och höstdag för gemensamt arbete i trädgården.

Fastighetsgrupp

På extrastämman i juni 2015 beslutades enhälligt att inrätta en fastighetsgrupp som verkar på styrelsens uppdrag samt att medlem ur fastighetsgruppen ska vara adjungerad vid styrelsemöte när fastighetsfrågor behandlas. Fastighetsgruppen som består av Lars Tyllgren, Kieran Casey och Bodil Sonesson har arbetat och närvarat vid styrelsemötespunkten Fastighet under hela året.

Övrigt

Brf Hagstorp har under 2016 blivit medlem i Bostadsrätterna, en rikstäckande organisation för svenska bostadsrättsföreningar.

Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning

Com Hem

E. On

E. On

Ragn-Sells

Ekonomisk förvaltning

Kabel-TV

El-avtal avseende volym

Fjärrvärme

Avfallshantering

## Förändringar i eget kapital

|                                    | Bundet                                     | Bundet                      | Fritt                          | Fritt                     |
|------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|---------------------------|
|                                    | <i>Insatser och<br/>upplåtelseavgifter</i> | <i>Underhålls-<br/>fond</i> | <i>Balanserat<br/>Resultat</i> | <i>Årets<br/>Resultat</i> |
| <b>Vid årets början</b>            | <b>2 961 031</b>                           | <b>1 047 850</b>            | <b>-20 356</b>                 | <b>125 525</b>            |
| Disposition enligt föreningsstämma |                                            |                             | 125 525                        | -125 525                  |
| Avsättning till underhållsfond     |                                            | 140 000                     | -140 000                       |                           |
| Årets resultat                     |                                            |                             |                                | 67 282                    |
| <b>Vid årets slut</b>              | <b>2 961 031</b>                           | <b>1 187 850</b>            | <b>-34 831</b>                 | <b>67 282</b>             |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

|                                                            |          |
|------------------------------------------------------------|----------|
| Balanserat resultat                                        | 105 169  |
| Årets resultat före fondförändring                         | 67 282   |
| Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan | -140 000 |
| Summa över/underskott                                      | 32 451   |

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

|                                   |               |
|-----------------------------------|---------------|
| <b>Att balansera i ny räkning</b> | <b>32 451</b> |
|-----------------------------------|---------------|

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

## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>                       | <i>Not</i> | <i>2016-01-01-<br/>2016-12-31</i> | <i>2015-01-01-<br/>2015-12-31</i> |
|------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Årsavgifter och hyror                    | 1          | 1 040 328                         | 1 024 942                         |
| Övriga rörelseintäkter                   | 2          | 3 688                             | 5 572                             |
|                                          |            | <u>1 044 016</u>                  | <u>1 030 514</u>                  |
| <b>Rörelsens kostnader</b>               |            |                                   |                                   |
| Reparationer                             | 3          | -30 379                           | -94 871                           |
| Fastighetsavgift/skatt                   |            | -24 092                           | -23 617                           |
| Driftskostnader                          | 4          | -396 590                          | -372 477                          |
| Övriga kostnader                         | 5          | -134 034                          | -68 289                           |
| Personalkostnader                        | 6          | -31 123                           | -18 375                           |
| Avskrivning av anläggningstillgångar     | 7          | -238 441                          | -191 450                          |
|                                          |            | <u>-854 659</u>                   | <u>-769 079</u>                   |
| <b>Rörelseresultat</b>                   |            | <u>189 357</u>                    | <u>261 435</u>                    |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>  |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter                            | 8          | 1 527                             | 702                               |
| Räntekostnader                           | 9          | -123 602                          | -136 612                          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b> |            | <u>67 282</u>                     | <u>125 525</u>                    |
| <b>Resultat före skatt</b>               |            | <u>67 282</u>                     | <u>125 525</u>                    |
| <b>Årets resultat</b>                    |            | <u>67 282</u>                     | <u>125 525</u>                    |

5

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                              | <i>Not</i> | <i>2016-12-31</i> | <i>2015-12-31</i> |
|-------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                               |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                    |            |                   |                   |
| <b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>  |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                              | 10         | 8 547 811         | 7 826 202         |
| Inventarier, verktyg och installationer         | 11         | 163 532           | 173 169           |
|                                                 |            | <u>8 711 343</u>  | <u>7 999 371</u>  |
| <b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b> |            |                   |                   |
| Andelar i intresseföretag                       |            | 2 000             | 2 000             |
|                                                 |            | <u>2 000</u>      | <u>2 000</u>      |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>              |            | <u>8 713 343</u>  | <u>8 001 371</u>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                    |            |                   |                   |
| <b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>           |            |                   |                   |
| Övriga fordringar                               |            | 1 380             | 868               |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter    | 12         | 4 310             | 11 613            |
|                                                 |            | <u>5 690</u>      | <u>12 481</u>     |
| <b>Kassa och bank</b>                           |            | <u>523 182</u>    | <u>957 140</u>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>              |            | <u>528 872</u>    | <u>969 621</u>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                         |            | <u>9 242 215</u>  | <u>8 970 992</u>  |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2016-12-31       | 2015-12-31       |
|----------------------------------------------|-----|------------------|------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                  |                  |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |                  |                  |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |                  |                  |
| Insatser                                     |     | 2 961 031        | 2 961 031        |
| Underhållsfond                               |     | 1 187 850        | 1 047 850        |
|                                              |     | <u>4 148 881</u> | <u>4 008 881</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |                  |                  |
| Balanserat resultat                          |     | -34 831          | -20 355          |
| Årets resultat                               |     | 67 282           | 125 525          |
|                                              |     | <u>32 451</u>    | <u>105 170</u>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <u>4 181 332</u> | <u>4 114 051</u> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                  |                  |
| Fastighetslån                                | 14  | 4 848 422        | 4 706 193        |
|                                              |     | <u>4 848 422</u> | <u>4 706 193</u> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                  |                  |
| Leverantörsskulder                           |     | 31 645           | 30 705           |
| Skatteskulder                                |     | 1 839            | 1 508            |
| Övriga skulder                               |     | 11 174           | -                |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15  | 167 803          | 118 535          |
|                                              |     | <u>212 461</u>   | <u>150 748</u>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <u>9 242 215</u> | <u>8 970 992</u> |

5

## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i>                                                                     | <i>2016-01-01-<br/>2016-12-31</i> | <i>2015-01-01-<br/>2015-12-31</i> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                        |                                   |                                   |
| Rörelseresultat                                                                        | 189 359                           | 261 435                           |
| Avskrivningar                                                                          | 238 441                           | 191 450                           |
|                                                                                        | <b>427 800</b>                    | <b>452 885</b>                    |
| Erhållen ränta                                                                         | 1 527                             | 702                               |
| Erlagd ränta                                                                           | -123 604                          | -136 612                          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten<br/>före förändringar i rörelsekapital</b> | <b>305 723</b>                    | <b>316 975</b>                    |
| <i>Förändringar i rörelsekapital</i>                                                   |                                   |                                   |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)                                       | 6 790                             | -88                               |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)                                          | 61 713                            | -45 625                           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                        | <b>374 226</b>                    | <b>271 262</b>                    |
| <i>Investeringsverksamheten</i>                                                        |                                   |                                   |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                            | -950 413                          | -296 405                          |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                        | <b>-950 413</b>                   | <b>-296 405</b>                   |
| <i>Finansieringsverksamheten</i>                                                       |                                   |                                   |
| Upptagna lån                                                                           | 142 229                           | -                                 |
| Amortering av låneskulder                                                              | -                                 | -60 496                           |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                       | <b>142 229</b>                    | <b>-60 496</b>                    |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                                | <b>-433 958</b>                   | <b>-85 639</b>                    |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                                  | <b>957 140</b>                    | <b>1 042 779</b>                  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                    | <b>523 182</b>                    | <b>957 140</b>                    |

- (1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.  
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

5

## **Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**

### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

### **Redovisning av intäkter**

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

### **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. Avsättningar 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 föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

5

## Värderingsprinciper m m

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

### **Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

### **Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

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

Följande avskrivningstider tillämpas

#### *Materiella anläggningstillgångar:*

---

|                                        |          |
|----------------------------------------|----------|
| Byggnader skrivs av enligt en rak plan | 100 år   |
| Standardförbättringar                  | 10-40 år |
| Markanläggningar, entrétrappor         | 40 år    |
| Installationer, ventilation            | 50 år    |
| Maskiner                               | 10-25 år |

## Noter

### Not 1 Årsavgifter och hyror

|                       | 2016-01-01-<br>2016-12-31 | 2015-01-01-<br>2015-12-31 |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 1 040 328                 | 1 024 942                 |
| <b>Summa</b>          | <b>1 040 328</b>          | <b>1 024 942</b>          |

Framtida hyresintäkter utifrån ingångna avtal: - -

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

|                     | 2016-01-01-<br>2016-12-31 | 2015-01-01-<br>2015-12-31 |
|---------------------|---------------------------|---------------------------|
| Överlåtelseavgifter | -                         | 1 113                     |
| Övriga intäkter     | 3 688                     | 4 459                     |
| <b>Summa</b>        | <b>3 688</b>              | <b>5 572</b>              |

### Not 3 Reparationer

|                                        | 2016-01-01-<br>2016-12-31 | 2015-01-01-<br>2015-12-31 |
|----------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Tvättutrustning, gemensamma utrymmen   | 5 028                     | 2 181                     |
| Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen | 38                        | -                         |
| VA & sanitet, installationer           | 3 524                     | -                         |
| Värme, installationer                  | 483                       | 6 831                     |
| El, installationer                     | 6 833                     | -                         |
| Övriga installationer                  | 100                       | -                         |
| Huskropp                               | -                         | 17 250                    |
| Markytor                               | 14 373                    | -                         |
| Vattenskador                           | -                         | 68 609                    |
| <b>Summa</b>                           | <b>30 379</b>             | <b>94 871</b>             |

#### Not 4 Driftskostnader

|                                    | 2016-01-01-<br>2016-12-31 | 2015-01-01-<br>2015-12-31 |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| OVK                                | -                         | 6 488                     |
| Snöröjning                         | 3 484                     | -                         |
| Förbrukningsmaterial               | 16 111                    | 7 690                     |
| Övriga utgifter för köpta tjänster | 2 750                     | 455                       |
| El                                 | 41 820                    | 39 288                    |
| Uppvärmning                        | 242 180                   | 225 168                   |
| Vatten och avlopp                  | 42 279                    | 41 137                    |
| Avfallshantering                   | 23 731                    | 28 351                    |
| Fastighetsförsäkring               | 7 405                     | 7 405                     |
| Kabel-TV                           | 16 829                    | 16 496                    |
| <b>Summa</b>                       | <b>396 589</b>            | <b>372 478</b>            |

#### Not 5 Övriga kostnader

|                                | 2016-01-01-<br>2016-12-31 | 2015-01-01-<br>2015-12-31 |
|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Kostnader för transportmedel   | 210                       | -                         |
| Frakter och transporter        | 90                        | -                         |
| Kontorsmateriel och trycksaker | 1 152                     | 47                        |
| Tele och post                  | 1 244                     | 1 185                     |
| Förvaltningskostnader          | 51 011                    | 51 352                    |
| Revision                       | 11 125                    | 12 875                    |
| Jurist- och advokatkostnader   | 62 213                    | -                         |
| Bankkostnader                  | -                         | 344                       |
| Övriga externa tjänster        | 3 125                     | 619                       |
| Övriga externa kostnader       | 3 864                     | 1 867                     |
| <b>Summa</b>                   | <b>134 034</b>            | <b>68 289</b>             |

## Not 6 Arvoden

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har/har ej utgått.

### Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

|                       | 2016-01-01-<br>2016-12-31 | 2015-01-01-<br>2015-12-31 |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvoden       | 5 295                     | 3 860                     |
| Föreningsvald revisor | 445                       | 445                       |
| Övriga arvoden        | 1 335                     | 1 335                     |
| Löner till anställda  | 18 193                    | 9 690                     |
| <b>Summa</b>          | <b>25 268</b>             | <b>15 330</b>             |
| Sociala avgifter      | 5 855                     | 3 045                     |
| <b>Summa</b>          | <b>31 123</b>             | <b>18 375</b>             |

## Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar

|                                   | 2016-01-01-<br>2016-12-31 | 2015-01-01-<br>2015-12-31 |
|-----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Byggnader och byggnadsinventarier | 181 194                   | 173 274                   |
| Markanläggningar                  | 39 675                    | 9 919                     |
| Maskiner och inventarier          | 17 572                    | 8 257                     |
| <b>Summa</b>                      | <b>238 441</b>            | <b>191 450</b>            |

## Not 8 Ränteintäkter

|                                    | 2016-01-01-<br>2016-12-31 | 2015-01-01-<br>2015-12-31 |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Ränteintäkter bank                 | 1 466                     | 642                       |
| Ränteintäkter hyres/kundfordringar | 53                        | 55                        |
| Ränteintäkter, skattekonto         | 8                         | 5                         |
| <b>Summa</b>                       | <b>1 527</b>              | <b>702</b>                |

## Not 9 Räntekostnader

|                                         | 2016-01-01-<br>2016-12-31 | 2015-01-01-<br>2015-12-31 |
|-----------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Räntekostnader, fastighetslån           | 123 603                   | 136 611                   |
| Räntekostnader för kortfristiga skulder | 1                         | 1                         |
| <b>Summa</b>                            | <b>123 604</b>            | <b>136 612</b>            |

J

## Not 10 Byggnader och mark

|                                             | 2016-12-31        | 2015-12-31        |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ingående anskaffningsvärden</b>          |                   |                   |
| <i>Vid årets början</i>                     |                   |                   |
| -Byggnader                                  | 6 731 000         | 6 731 000         |
| -Standardförbättringar                      | 1 766 717         | 1 766 717         |
| -Markanläggningar                           | 1 504 562         | -                 |
| -Installationer                             | 396 742           | -                 |
| -Pågående nyanläggningar                    | -                 | 1 645 274         |
|                                             | 10 399 021        | 10 142 991        |
| <i>Årets anskaffningar</i>                  |                   |                   |
| -Byggnader                                  | 950 413           |                   |
| -Markanläggningar                           | -                 | 1 504 562         |
| -Installationer                             | -                 | 396 742           |
| -Ökning/minskning av pågående nyanläggning  | -                 | -1 645 274        |
|                                             | 950 413           | 256 030           |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>          | <b>11 349 434</b> | <b>10 399 021</b> |
| <b>Ingående avskrivningar</b>               |                   |                   |
| <i>Vid årets början</i>                     |                   |                   |
| -Byggnader                                  | -1 258 245        | -1 190 680        |
| -Standardförbättringar                      | -1 302 671        | -1 196 962        |
| -Markanläggningar                           | -9 919            | -                 |
| -Installationer                             | -1 984            | -                 |
|                                             | -2 572 819        | -2 387 642        |
| <i>Årets avskrivning</i>                    |                   |                   |
| -Årets avskrivning på byggnader             | -181 194          | -67 565           |
| -Årets avskrivning på standardförbättringar |                   | -105 709          |
| -Årets avskrivning på markanläggningar      | -39 675           | -9 919            |
| -Årets avskrivning på installationer        | -7 935            | -1 984            |
|                                             | -228 804          | -185 177          |
| <b>Utgående avskrivningar</b>               | <b>-2 801 623</b> | <b>-2 572 819</b> |
| <b>Redovisat värde</b>                      | <b>8 547 811</b>  | <b>7 826 202</b>  |
| <i>Varav</i>                                |                   |                   |
| Byggnader                                   | 6 347 684         | 5 472 755         |
| Standardförbättringar                       | 358 336           | 464 046           |
| Markanläggningar                            | 1 454 968         | 1 494 643         |
| Installationer                              | 386 823           | 394 758           |
| <b>Taxeringsvärden</b>                      |                   |                   |
| Bostäder                                    | 14 114 000        | 12 166 000        |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                | <b>14 114 000</b> | <b>12 166 000</b> |
| <i>Varav byggnader</i>                      | <i>10 000 000</i> | <i>8 800 000</i>  |

## Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

|                                           | 2016-12-31      | 2015-12-31     |
|-------------------------------------------|-----------------|----------------|
| <b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b> |                 |                |
| Vid årets början                          |                 |                |
| -Maskiner och inventarier                 | 261 738         | 221 363        |
|                                           | <u>261 738</u>  | <u>221 363</u> |
| Årets anskaffningar                       |                 |                |
| -Maskiner och inventarier                 | -               | 40 375         |
|                                           | <u>-</u>        | <u>40 375</u>  |
| <b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b> | <b>261 738</b>  | <b>261 738</b> |
| <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>      |                 |                |
| Vid årets början                          |                 |                |
| -Maskiner och inventarier                 | -88 569         | -82 296        |
|                                           | <u>-88 569</u>  | <u>-82 296</u> |
| Årets avskrivningar                       |                 |                |
| -Maskiner och inventarier                 | -9 637          | -6 273         |
|                                           | <u>-9 637</u>   | <u>-6 273</u>  |
| <b><i>Utgående avskrivningar</i></b>      | <b>-108 125</b> | <b>-88 569</b> |
| <b>Redovisat värde</b>                    |                 |                |
| -Maskiner och inventarier                 | 163 532         | 173 169        |

## Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                               | 2016-12-31   | 2015-12-31    |
|-------------------------------|--------------|---------------|
| Förutbetald försäkring        | -            | 7 405         |
| Övriga förutbetalda kostnader | 4 310        | 4 208         |
|                               | <u>4 310</u> | <u>11 613</u> |

5

### Not 13 Kassa och bank

|                                  | 2016-12-31     | 2015-12-31     |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Transaktionskonto, Handelsbanken | 498 206        | 533 630        |
| Placeringskonto, SBAB            | 24 976         | 423 510        |
|                                  | <b>523 182</b> | <b>957 140</b> |

### Not 14 Fastighetslån

|               | 2016-12-31       | 2015-12-31       |
|---------------|------------------|------------------|
| Fastighetslån | 4 848 422        | 4 706 193        |
| <b>Summa</b>  | <b>4 848 422</b> | <b>4 706 193</b> |

| Låneinstitut | Ränta  | Rörligt/Bundet till | Ing. skuld       | Nya lån          | Årets amort.     | Utg. skuld       |
|--------------|--------|---------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Stadshypotek | -      | Löst                | 1 000 075        |                  | 1 000 075        | -                |
| Stadshypotek | -      | Löst                | 658 901          |                  | 658 901          | -                |
| Stadshypotek | 1,00 % | Rörligt, 3 mån      | -                | 1 830 551        | 6 750            | 1 823 801        |
| Stadshypotek | 4,99 % | 2017-06-01          | 969 217          |                  | 10 596           | 958 621          |
| Stadshypotek | 1,86 % | 2018-10-30          | 1 188 000        |                  | 12 000           | 1 176 000        |
| Stadshypotek | 1,42 % | 2019-04-30          | 890 000          |                  | -                | 890 000          |
|              |        |                     | <b>4 706 193</b> | <b>1 830 551</b> | <b>1 688 322</b> | <b>4 848 422</b> |

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                                     | 2016-12-31     | 2015-12-31     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter    | 7 660          | 10 821         |
| Upplupna räntekostnader                             | 3 343          | 5 266          |
| Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter             | 96 315         | 49 629         |
| Upplupna driftskostnader                            | 47 933         | 41 975         |
| Upplupna revisionsarvoden                           | 10 555         | 10 500         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 1 997          | 344            |
|                                                     | <b>167 803</b> | <b>118 535</b> |

## Not 16 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

### Ställda säkerheter

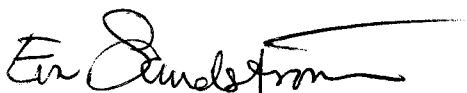
|                                                        | 2016-12-31       | 2015-12-31       |
|--------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån |                  |                  |
| Fastighetsinteckningar                                 | 6 133 000        | 6 133 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                        | <b>6 133 000</b> | <b>6 133 000</b> |

### Eventualförpliktelser

|                                    |          |          |
|------------------------------------|----------|----------|
| Eventualförpliktelser              | Inga     | Inga     |
| <b>Summa eventualförpliktelser</b> | <b>-</b> | <b>-</b> |

## Underskrifter

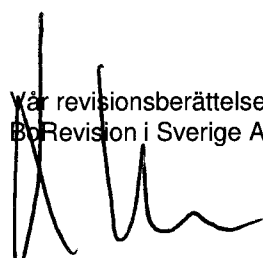
Malmö 2017-04-15

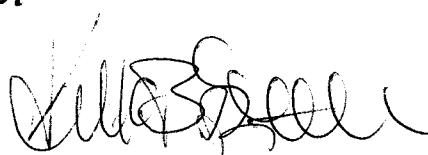
  
Eva Sandström

  
Lena Arborelius

  
Ingar Jonborn

  
Anna Jönsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-05-01  
Bo Revision i Sverige AB  
  
Lars Johansson  
Extern revisor

  
Anders Spjuth  
Föreningsrevisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hagstorp, org.nr. 769601-8626

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hagstorp för år 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

5

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bif Hagstorp för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

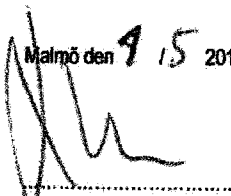
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

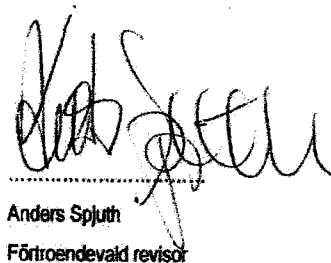
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 9 15 2017



Lars Johansson  
BoRevision AB



Anders Spjuth  
Förtroendevald revisor

