



HSB Bostadsrättsförening Lisselhagen i Borlänge



Org.nr. 782600-1807

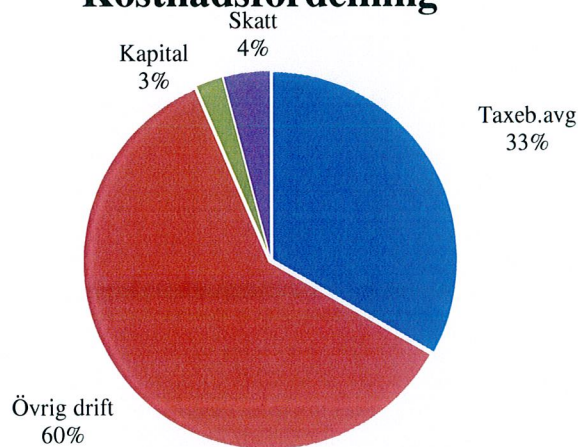
Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2015-01-01—2015-12-31

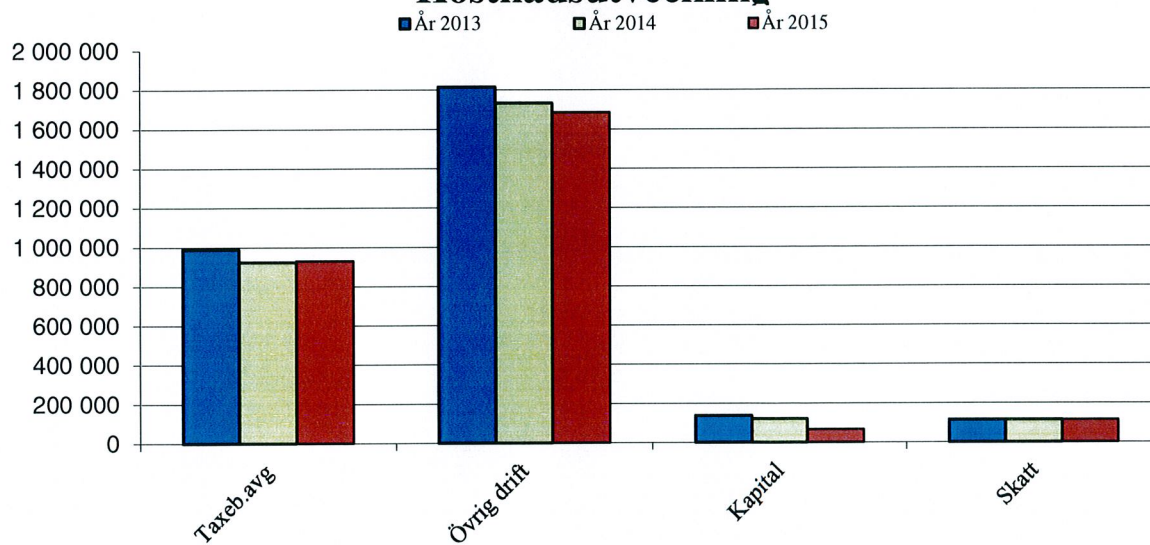
Spara årsredovisningen, den kan behövas vid kontakt med din bank eller vid ev försäljning

Året i sammandrag

Kostnadsfördelning



Kostnadsutveckling



Nyckeltal

	2015	2014	2013	2012	2011
Rörelseintäkter, tkr	3 983	3 938	3 815	3832	3714
Resultat efter finansiella poster, tkr	865	556	92	567	49
Avgiftsnivå kr/kvm	528	528	512	512	492
Yttre fond kr/kvm	960	907	871	852	801
Lån kr/kvm	870	893	824	842	869
Soliditet %	57	55	54	51	51
Likviditet i %	189	111	62	76	181
Genomsnittlig skuldränta i %	1,09	1,90	2,35	2,86	0,00

11A

Förvaltningsberättelse

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 29 april 2014. I stämman deltog 19 (20) medlemmar.

Verksamhetens art och inriktning

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Lisselhagen 1 och Tångringen 1. På fastigheten har under 1959 uppförts 5 hus med adress Industrigatan 26-28 samt Tångringsgatan 2-24 och innehåller 111 lägenheter med bostadsrätter samt 2 lokaler med hyresrätt, 55 bilplatser och 39 garage.

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta (m²)</u>
1 rum och kök	15	667,5
2 rum och kök	54	3 240,0
3 rum och kök	34	2 469,0
4 rum och kök	8	727,0
Bostäder	111	7 103,5

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade. Försäkringsbolag är Dalarnas försäkringsbolag och i försäkringen ingår gemensamt bostadsrättstillägg för alla lägenheter.

Fastighetsskötseln och den ekonomiska förvaltningen har ombesörjts av HSB Dalarna.

Styrelsen har gjort den stadgeenliga besiktningen den 30 oktober och hittade inga påtagliga anmärkningar.


Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast den 1 januari 2014 med 3 %.

Styrelsen har fastställt budgeten för år 2016 och beslutat oförändrade årsavgifter 2016. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 528 kr/m².

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 131 (131). HSB Dalarna är medlem i föreningen.

Under året har 14 (13) lägenhetsöverlåtelser skett. 

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:	Till stämman
Niklas Kiesbye	ordförande 2017
Lars Gustafsson	vice ordförande 2016
Göran Herrdin	sekreterare 2017
Bodil Klyftell	ledamot 2016
Per Leidevall	utsedd av HSB Dalarna

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Lars Gustafsson och Bodil Klyftell.

Styrelsen har under året hållit 9 (11) sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Lars Gustafsson, Niklas Kiesbye, Carina Jacobsen och Bodil Klyftell, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Thomas Lindvall med Leif Solum som suppleant, valda av föreningen samt BoRevision AB av HSB:s Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Daniel Haglöf och Thomas Lindvall (sammankallande).

Vicevärd

Vicevärd har varit HSB Dalarna.

Studie- och fritidsansvarig

Bodil Klyftell har varit studieansvarig.

Representanter i HSB Dalarnas fullmäktige

Representant till HSB Dalarnas fullmäktige har varit Niklas Kiesbye med Lars Gustafsson som suppleant.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Historik, underhåll

År	Åtgärd
2008	Byte fönster
2009-2010	Stamreovering
2011	Nya lägenhetsdörrar, passagesystem, postdistribution och låssystem.
2012	Dränering, stamreovering samlingsledningar.
2013	Fönsteråtgärder påbörjades
2014	Färdigställande fönsteråtgärder Ny belysning i entréer

Årets underhåll

Nytt styrsystem i fjärrvärmecentral

Planerat underhåll

Översyn ventilation och energi

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat före avsättning till och omföring från underhållsfond **1 926 763**

Styrelsens behandling av yttre fond

Avgår avsättning till yttre fond enligt fastställd underhållsplan	-372 000	
Omföring av årets utförda, planerade underhåll från yttre fond	<u>0</u>	
Förändring av yttre fond (ökning i - / minskning i +)	-372 000	-372 000

Balanserat resultat efter disposition av yttre fond **1 554 763**

Årets resultat 864 948

Totalt att disponera **2 419 711**

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Till balanserat resultat överförs **2 419 711**

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat- och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. *AK*

Resultaträkning		2015	2014
Rörelseintäkter	Not 1	3 983 182	3 937 750
Rörelsekostnader			
Drift	Not 2	-2 325 256	-2 363 687
Planerat underhåll	Not 3	0	-164 448
Övriga externa kostnader	Not 4	-283 924	-277 385
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-116 383	-130 205
Avskrivningar	Not 6	-325 351	-325 349
Summa rörelsekostnader		<u>-3 050 914</u>	<u>-3 261 075</u>
Rörelseresultat		932 268	676 676
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	57	443
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-67 377	-120 733
Summa finansiella poster		<u>-67 320</u>	<u>-120 290</u>
Resultat efter finansiella poster / före skatt		864 948	556 385
Årets resultat		864 948	556 385
Överskott efter avsättning och omföring av yttre fond			
Årets resultat		864 948	556 385
Avsättning till yttre fond enligt underhållsplan		-372 000	-449 000
Omföring av årets utförda, planerade underhåll från yttre fond		0	164 448
Årets överskott		492 948	271 833

NA

Balansräkning		2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	<u>14 519 866</u>	<u>14 845 217</u>
		14 519 866	14 845 217
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga placeringar	Not 10	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		14 520 366	14 845 717
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Betaljänstkonto HSB Dalarna		1 654 072	1 250 323
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	8 325
Aktuella skattefordringar		690	11 830
Övriga fordringar	Not 11	727 844	254
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	<u>123 477</u>	<u>95 668</u>
		2 506 083	1 366 400
<i>Kassa och bank</i>	Not 13	<u>1 500</u>	<u>1 500</u>
		1 500	1 500
Summa omsättningstillgångar		2 507 583	1 367 900
Summa tillgångar		17 027 948	16 213 616

AK

Balansräkning	2015-12-31	2014-12-31
----------------------	-------------------	-------------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		483 835	483 835
Yttre underhållsfond		6 817 153	6 445 153
		<u>7 300 988</u>	<u>6 928 988</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 554 763	1 370 378
Årets resultat		864 948	556 385
		<u>2 419 711</u>	<u>1 926 763</u>
Summa eget kapital		9 720 699	8 855 751

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	5 962 500	6 127 500
		<u>5 962 500</u>	<u>6 127 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		215 000	215 000
Leverantörsskulder		262 395	210 339
Fond för inre underhåll		482 510	511 782
Övriga skulder	Not 16	43 750	168
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	341 094	293 077
		<u>1 344 749</u>	<u>1 230 365</u>
Summa skulder		7 307 249	7 357 865

Summa eget kapital och skulder

17 027 948 **16 213 616**

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</i>			
Uttaga fastighetsinteckningar		7 500 000	7 500 000
Ställda fastighetsinteckningar		7 500 000	7 500 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Från och med 2014 tillämpar bostadsrättsföreningen årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) vid upprättandet av sina finansiella rapporter.

Redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor och beloppen anges i kronor om inget annat anges.

Värderingsprinciper

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

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Utgift för åtgärd på betydande komponent utan att den i sin helhet byts ut, aktiveras om den uppfyller kriterierna för tillgångsredovisning enligt punkt 2.18 i K3-regelverket. Utgift för att avhjälpa fel för att återställa en byggnad till driftdugligt skick kostnadsförs som reparation/underhåll. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande genomsnittliga avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader 1,5%

Fordringar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar samt skulder och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter beslutas av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan/budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

För räkenskapsåret beskattas föreningen genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder med 0,3 % av taxeringsvärdet på bostadsdelen dock högst 1 243 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Statlig inkomstskatt

Från och med 2010 upphörde beskattning på kapitalintäkter hänförliga till föreningens fastighet. På eventuella andra finansiella intäkter kan beskattning ske.

Noter	2015	2014
Not 1 Rörelseintäkter		
Årsavgifter	3 747 868	3 747 576
Hyror	260 450	257 669
Övriga intäkter	10 510	3 606
Ägarbonus	35 455	0
	<u>4 054 283</u>	<u>4 008 851</u>
Avsatt till inre fond	-71 101	-71 101
	<u>3 983 182</u>	<u>3 937 750</u>
Not 2 Drift		
Fastighetskötsel, besiktningar mm	619 055	608 021
Löpande underhåll	252 513	302 079
Taxebundna kostnader:		
El	98 633	109 162
Uppvärmning	526 922	510 829
Vatten	211 751	210 922
Sophämtning	92 924	92 740
Fastighetsavgift/skatt	114 260	114 260
Förvaltningskostnader	243 991	223 956
Övriga driftskostnader	165 208	191 719
	<u>2 325 256</u>	<u>2 363 687</u>
Not 3 Planerat underhåll		
Utfört underhåll gemensamma utrymmen	0	100 325
Utfört underhåll installationer	0	54 169
Utfört underhåll övrigt	0	9 954
	<u>0</u>	<u>164 448</u>
Not 4 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	9 674	0
Kontorsmaterial, tele, porto	200 993	186 151
Juridiska åtgärder, inkasso och förluster	7 842	4 396
Extern revision	9 136	8 838
Övriga externa kostnader	56 279	78 000
	<u>283 924</u>	<u>277 385</u>
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	40 000	40 000
Mötesarvode	17 200	14 000
Övriga ersättningar	27 300	40 500
Arvode internrevisor	5 000	5 000
	<u>89 500</u>	<u>99 500</u>
Övriga anställda		
Sociala kostnader	26 883	30 705
Föreningen har inga anställda		
Not 6 Avskrivningar och utrangeringar		
Avskrivningar byggnader och ombyggnader	325 351	325 349
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Dalarna	0	443
Ränteintäkter skattekonto	57	0
	<u>57</u>	<u>443</u>
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	67 377	120 694
Övriga finansiella kostnader	0	39
	<u>67 377</u>	<u>120 733</u>

Noter	2015-12-31	2014-12-31			
Not 9 Byggnader och ombyggnader					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	21 260 920	20 244 353			
Årets investeringar	0	1 016 567			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 260 920	21 260 920			
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader och ombyggnader	-6 909 703	-6 584 354			
Årets avskrivningar	-325 351	-325 349			
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 235 054	-6 909 703			
Ingående anskaffningsvärde mark	494 000	494 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	494 000	494 000			
Bokfört värde	14 519 866	14 845 217			
Taxeringsvärde					
Byggnad	29 181 000	29 181 000			
Mark	8 145 000	8 145 000			
Taxeringsvärde totalt	37 326 000	37 326 000			
Not 10 Aktier, andelar och värdepapper					
Andel i HSB Dalarna	500	500			
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	344	254			
Felaktig låneavi	727 500	0			
	727 844	254			
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalad fastighetsförsäkring	79 374	66 773			
Förutbetalad bevakning	8 685	8 123			
Förutbetalad kabel-TV	10 041	0			
Förutbetalad bredband	0	13 878			
Förutbetalad driftoptimering	18 483	0			
Låneavi under utredning	6 894	6 894			
	123 477	95 668			
Not 13 Kassa och Bank					
Handkassa	1 500	1 500			
Bank	0	0			
	1 500	1 500			
Not 14 Förändring av eget kapital					
	Insatser och upplåtelseavg	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	483 835	6 445 153	1 370 378	556 385	
2014 års vinstdisp enligt stämmobeslut			556 385	-556 385	
Årets omföring enligt styrelsebeslut		372 000	-372 000		
Årets resultat				864 948	
Belopp vid årets slut	483 835	6 817 153	1 554 763	864 948	
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Kapitalskuld	Kapitalskuld	
SE-Banken	37120359	0,85%	2016-01-28	5 450 000	5 600 000
SE-Banken	37640948	1,05%	2016-03-28	727 500	742 500
				6 177 500	6 342 500
Kortfristig del av långfristig skuld				215 000	215 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				5 962 500	6 127 500

NA

Noter	2015-12-31	2014-12-31
Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	43 750	168
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna arbetsgivaravgifter	24 078	177
Förutbetalda hyror och avgifter	299 172	277 361
Upplupna räntekostnader	8 729	4 334
Upplupet revisionsarvode	9 116	8 830
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 375
	341 094	293 077

24

Borlänge den 23 / 3 2016


Bodil Klyftell


Göran Herrdin


Lars Gustafsson



Niklas Kiesbye


Per Leidevall

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den

21 mars 2016


Thomas Lindvall
Av föreningen vald revisor


BoRevision
Av HSB Riksförbund utsedd revisor
LEIF ANDERSSON

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Lisselhagen, org.nr. 782600-1807

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lisselhagen 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn 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.

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

Uttalanden

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 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Lisselhagen 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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Borlänge den 21/3 2016



Thomas Lindvall

Av föreningen vald
revisor



BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på föreningens byggnader och inventarier. Avskrivningarna görs för att fördela kostnaderna på flera år.

BALANSRÄKNINGEN (BR) visar föreningens samtliga tillgångar, skulder och eget kapital per bokslutsdagen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning och notförteckning.

INRE UNDERHÅLLSFOND är en fond, som disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga omföringen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

LIKVIDITET visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. Det gör man genom att jämföra förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara över 100%.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som föreningen skall betala inom ett år.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som föreningen skall betala efter ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är likvida medel samt kortfristiga placeringar och fordringar som kommer att betalas inom kort.

RESULTATRÄKNINGEN (RR) visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för räkenskapsåret. Bland kostnader finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året, t ex värdeminskning på inventarier och byggnader eller omföring till inre/yttre fond. Om intäkterna har varit större än kostnaderna blir det en vinst och omvänt förhållande ger en förlust. Ifall det finns kostnader för planerat underhåll som belastar RR, regleras det i resultat-dispositionen genom uttag ur yttre fond.

SOLIDITET visar föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Det egna kapitalets andel av de totala tillgångarna. Ju större del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital desto bättre soliditet. Soliditetstalet har i denna årsredovisning inte påverkats av fastighetens verkliga värde. Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

STÄLLDA PANTER avser pantbrev/inteckningar, som föreningen har lämnat som säkerhet för lån.

YTTRE FONDEN är en fond som föreningen gör omföring till varje år enligt underhållsplan. Denna fond skall resultatmässigt täcka framtida underhållsbehov.