allabrf.se

Brf Hattmakaren
Org.nr: 787500-1260

Årsredovisning för räkenskapsåret 2014-09-01 – 2015-08-31

Styrelsen får härmed avge följande årsredovisning.

Innehåll *Sida*

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	10

allabrf.se

Styrelsen för Brf. Hattmakaren, org nr 787500-1260, får härmed avgiva redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2014-09-01 - 2015-08-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

Styrelsen har sedan föregående föreningsstämma haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter		*Styrelsesuppleanter*
Christer Lindqvist	ordförande	Håkan Berglöf
Jukka Tommila	vice ordförande	Lena Stillberg
Birgitta Jonsson	sekreterare	
Örjan Westerlund	ledamot	
Ingrid Bylund	ledamot	

I tur att avgå är styrelseledamöterna Christer Lindqvist, Örjan Westerlund och Ingrid Bylund samt styrelsesuppleanterna Håkan Berglöf och Lena Stillberg.

Revisorer

Revisorer har varit Öhrlings PricewaterhouseCoopers.
- Auktoriserad revisor David Hansen.

Valberedning

Ledamöter i valberedningen har varit Staffan Andersson och Gun Svensson.

Vicevärd

Vicevärd har varit Christer Lindqvist och Jukka Tommila.

Administration

HSB Södra Norrland har enligt avtal biträtt styrelsen med den administrativa förvaltningen.

Fastigheterna

Föreningen äger fastigheten Hattmakaren 7 med adress Stengatan 9 – 11 och Västra Tullgatan 37. På denna tomt har uppförts 3 bostadshus med sammanlagt 44 bostadslägenheter och en lägenhetsyta av 3 004 m^2. Dessutom uthyres 36 st. garage.

Lägenhetsyta: 3 004 m^2
Bränsledebiteringsyta: 3 352 m^2
Byggnadsår: 1965

Lägenheterna fördelar sig enligt följande:

9 st. 1 rum och kök
12 st. 2 rum och kök
23 st. 3 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastighetsförsäkringen är tecknad i Länsförsäkringar. Den gäller för fullvärde.

Ekonomi

Resultat och utveckling, 5-års sikt.

Resultat och ställning, kr	2014/2015	2013/2014	2012/2013	2011/2012	2010/2011
Nettoomsättning	1 743 111	1 742 224	1 673 528	1 537 306	1 417 805
Driftnetto*	-1 267 199	470 565	568 768	330 281	400 847
Årets resultat	-1 677 449	226 699	116 877	-93 877	130 557
Soliditet**	42%	56%	52%	64%	96%
Balansomslutning	7 507 366	8 653 441	8 873 501	7 082 440	4 809 774
Årsavgift lgh kr/kvm	540	540	539,63	479,70	479,70
Uppvärmningskostnad/kvm och år	112	113	121,19	113,59	111,66
Underhållskostnad/kvm och år	55	97	18,44	77,44	27,90
Vattenkostnad/kvm och år	35	39	33,01	31,89	27,95
Elkostnad/kvm och år	25	25	28,62	31,22	24,11

** Driftnetto: Rörelseresultat plus avskrivningar*

***Soliditet: Ett mått på hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med egna medel, t.ex. insatser. Soliditet = Eget kapital/Totala tillgångar.*

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:		
Balanserat resultat	2 522 907,93	kronor
Årets Resultat	-1 677 448,88	kronor
	845 459,05	kronor
Styrelsen föreslår följande disposition:		
Ianspråkstagande för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-1 730 867,00	kronor
Reservering till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	60 000,00	kronor
Balanserat resultat	2 516 326,05	kronor
	845 459,05	kronor
Efter föreslagen disposition uppgår Fond för yttre underhåll till	60 000,00	kronor

Kostnad för årets underhåll uppgår e.g. till 1 886 325 kr, Yttre fonden innehåller endast 1 730 867 kr varvid hela beloppet tas i anspråk. Resterande belopp, 155 458 kr, belastar årets resultat.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

allabrf.se

Verksamhetsberättelse Brf. Hattmakaren 2015

Ytterligare ett verksamhetsår kan läggas till handlingarna.

Gårdsplanen är äntligen åtgärdad så nu är det inget läckage längre varken i garage eller i förråden. Vad som återstår att göra är sanering av förråden, för det skall vi ta in anbud. I samband med reparationen av gårdsplanen tog vi upp ett lån på femhundra tusen kronor för att klara av kostnaden.

Belysningen i garaget är utbytt till ledlampor som drar mindre ström och så har det blivit mycket ljusare.

Ytterligare har ett förråd byggts vid garageinfarten. I anslutning till hobbylokalen har det i ordningställsts 27 st. pallplatser som alla är uthyrda.

Fyra lägenheter på Stengatan 11 och Västra Tullgatan 37 håller på att saneras för de höga radon värden som varit.

Vid vårens städdag har de medlemmar deltagit som haft möjlighet,men vad var männen. Några medlemmar hade bakat och kokat kaffe som blev entrevlig samvaro.

Under året har föreningen även skaffat en hemsida som Ingrid Bylund sköter kom gärna med synpunkter och ideer,hemsidans address är hsb.se/sodra-norrland/hattmakaren.

Styrelsen har hållit åtta protokollförda sammanträden.

Styrelsen vill tacka alla medlemmar som ställt upp på städdagen eller på annat underlättat styrelsen arbete.

Christer Lindqvist ordf.

allabrf.se

Brf Hattmakaren

Resultaträkning		**2014-09-01 2015-08-31**	**2013-09-01 2014-08-31**
Nettoomsättning	Not 1	**1 743 111**	**1 742 224**
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 123 985	-1 199 654
Planerat underhåll	Not 3	-1 886 325	0
Fastighetsskatt		0	-72 005
Avskrivningar	Not 4	-321 850	-355 090
Summa fastighetskostnader		-3 332 160	-1 626 749
Rörelseresultat		**-1 589 049**	**115 475**
Finansiella poster			
Resultat från övriga anläggningstillgångar	Not 5	0	209 303
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	0	2 196
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-88 400	-99 697
Summa finansiella poster		-88 400	111 802
Resultat efter finansiella poster		**-1 677 449**	**227 277**
Inkomstskatt		0	-578
Årets resultat		**-1 677 449**	**226 699**

Tilläggsupplysning

Förändring av fond för yttre underhåll redovisas inte i resultaträkningen. Om avsättning till och ianspråktagande av fond för yttre underhåll beaktas har föreningen nedanstående underskott:

Årets resultat	-1 677 449	226 699
Ianspråktagande för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	1 730 867	0
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgeenlig underhållsplan	-60 000	-60 000
Underskott för år 2015	**-6 582**	**166 699**

allabrf.se

Org Nr: 787500-1260

Brf Hattmakaren

Balansräkning		**2015-08-31**	**2014-08-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	5 234 105	5 528 214
Inventarier	Not 9	190 082	217 824
		5 424 187	5 746 038
Summa anläggningstillgångar		5 424 187	5 746 038
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		8 292	0
Övriga fordringar	Not 10	141 344	130 794
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	45 361	54 701
		194 997	185 495
Kortfristiga placeringar	Not 12	727 260	727 260
Kassa och bank			
Banktillgodohavande		1 160 922	1 994 648
		1 160 922	1 994 648
Summa omsättningstillgångar		2 083 179	2 907 403
Summa tillgångar		**7 507 366**	**8 653 441**

allabrf.se

Org Nr: 787500-1260

Brf Hattmakaren

Balansräkning		**2015-08-31**	**2014-08-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 13		
Bundet eget kapital			
Insatser		430 015	430 015
Fond för yttre underhåll		1 730 867	1 670 867
		2 160 882	2 100 882
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 689 607	2 522 908
Årets resultat		-1 677 449	226 699
		1 012 159	2 749 607
Summa eget kapital		3 173 041	4 850 489
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	3 990 000	3 490 000
		3 990 000	3 490 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		82 492	101 511
Övriga skulder	Not 15	12 026	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	249 807	211 440
		344 325	312 952
Summa skulder		4 334 325	3 802 952
Summa eget kapital och skulder		**7 507 366**	**8 653 441**
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter			
Panter för fastighetslån		4 000 000	4 000 000
Lämnade som säkerhet för lån till kreditinstitut			
varav obelånade			
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

allabrf.se

Brf Hattmakaren

Redovisningsprinciper m.m.

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2008:1 (K2) och BFNAR 2012:1 (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2013 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Avskrivning fastigheter

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skillda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning (RedU13) av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar.

Avskrivningarna sker linjärt över komponenternas förväntade nyttjandeperioder. Årets avskrivning på byggnaden motsvarar 1,6 % av bokfört anskaffningsvärde.

Avskrivning maskiner och inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker med mellan 5-33% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Fastighetsavgift/ fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder med 1 243 kronor för räkenskapsåret eller högst 0,3% av taxeringsvärdet på bostadsdelen.
För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %.
Föreningens skattemässiga underskott uppgår vid årets slut till 12 316 128 kr (12 316 128 kr).

allabrf.se

Brf Hattmakaren

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2014-09-01 2015-08-31	2013-09-01 2014-08-31
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	22 000	20 000
Revisorsarvode	1 000	1 000
Övriga arvoden och ersättningar	372	3 425
	23 372	24 425
Uppdragstagare och anställda		
Löner och ersättningar	8 080	4 990
Vicevärdsarvode	16 000	16 000
	24 080	20 990
Sociala kostnader		
Arbetsgivaravgifter	6 031	7 218
	6 031	7 218
Totalt	**53 483**	**52 633**

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

allabrf.se

Brf Hattmakaren

Noter		2014-09-01 2015-08-31	2013-09-01 2014-08-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	1 621 956	1 621 956
	Hyror	122 956	121 214
	Övriga intäkter	1 213	0
	Brutto	1 746 125	1 743 170
	Hyresbortfall	-3 014	-946
	Summa nettoomsättning	**1 743 111**	**1 742 224**
Not 2	**Drift**		
	Personalkostnader	53 483	52 633
	Fastighetsskötsel och lokalvård	45 908	51 445
	Reparationer	165 068	291 847
	El	74 838	75 444
	Uppvärmning	376 239	377 898
	Vatten	104 949	118 129
	Sophämtning	52 326	51 355
	Övriga avgifter	75 415	74 177
	Förvaltningsarvoden	75 499	73 077
	Övriga driftskostnader	100 260	33 649
		1 123 985	**1 199 654**
Not 3	**Planerat underhåll**		
	Byte av armaturer i garage	35 625	0
	Byte av ventilationsutrustning i garage	225 700	0
	Nytt tätskikt på garagetaket på innergården	1 625 000	0
		1 886 325	**0**
Not 4	**Avskrivningar**		
	Byggnader och ombyggnader	294 109	327 349
	Inventarier	27 741	27 741
		321 850	**355 090**
Not 5	**Resultat från övriga anläggningstillgångar**		
	Värdereglering och resultat försäljning värdepapper	0	209 303
		0	**209 303**
Not 6	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter avräkningskonto, bank	0	2 196
		0	**2 196**
Not 7	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	88 400	99 697
		88 400	**99 697**

allabrf.se

Brf Hattmakaren

Noter	2015-08-31	2014-08-31

Not 8 Byggnader och mark

Ingående anskaffningsvärde	9 730 521	9 730 521
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**9 730 521**	**9 730 521**
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 202 308	-3 874 959
Årets avskrivningar	-294 109	-327 349
Utgående avskrivningar	-4 496 417	-4 202 308
Bokfört värde	**5 234 104**	**5 528 214**
varav byggnader	4 979 704	5 273 814
varav mark	254 400	254 400
	5 234 104	5 528 214

Taxeringsvärde för fastigheten Hattmakaren i Hudiksvall. Värdeår är 1966.

Byggnad - bostäder	13 400 000	13 400 000
Byggnad - lokaler	1 197 000	1 197 000
	14 597 000	14 597 000
Mark - bostäder	3 755 000	3 755 000
Mark - lokaler	857 000	857 000
	4 612 000	4 612 000
Taxvärde totalt	**19 209 000**	**19 209 000**

Not 9 Inventarier

Ingående anskaffningsvärde	494 454	321 997
Årets investeringar	0	172 457
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**494 454**	**494 454**
Ingående avskrivningar	-276 630	-248 889
Årets avskrivningar	-27 741	-27 741
Utgående avskrivningar	-304 371	-276 630
Bokfört värde	**190 083**	**217 824**

allabrf.se

Brf Hattmakaren

Noter		2015-08-31	2014-08-31
Not 10	**Övriga kortfristiga fordringar**		
	Skattefordringar	122 376	121 798
	Skattekonto	9 972	8 996
	Övriga fordringar	8 996	0
		141 344	**130 794**
Not 11	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Förutbetalda kostnader	45 361	54 701
		45 361	**54 701**
Not 12	**Kortfristiga placeringar**		
	SHB 915AA	0,00	306 000,00
	Sålt	0,00	-306 000,00
	SHB 920AU	0,00	306 000,00
	Sålt	0,00	-306 000,00
	SHB 921AS	0,00	306 000,00
	Sålt	0,00	-306 000,00
	SHB AIO 962AE	102 000,00	102 000,00
	SHB AIO 962AY	370 260,00	370 260,00
	SHB PFO 962PF	255 000,00	255 000,00
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**727 260,00**	**727 260,00**
	Marknadsvärden		
	SHB 915AA	0,00	0,00
	SHB 920AU	0,00	0,00
	SHB 921AS	0,00	0,00
	SHB AIO 962AE	102 400,00	365 310,00
	SHB AIO 962AY	382 140,00	103 600,00
	SHB PFO 962PF	257 250,00	268 750,00
	Utgående marknadsvärden	**741 790,00**	**737 660,00**

Not 13 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	430 015	0	1 670 867	2 522 908	226 699
Förändring balanserat resultat				166 699	-226 699
Årets avsättning yttre fond			60 000		
Årets uttag yttre fond					
Årets resultat					-1 677 449
Belopp vid årets slut	**430 015**	**0**	**1 730 867**	**2 689 607**	**-1 677 449**

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	605554	2,84%	2015-12-01	1 250 000	0
Stadshypotek	605555	3,10%	2017-03-30	1 250 000	0
Stadshypotek	753707	1,45%	2015-11-23	1 490 000	0
				3 990 000	**0**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	3 990 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	3 990 000

allabrf.se

Brf Hattmakaren

Noter		2015-08-31	2014-08-31
Not 15	**Övriga kortfristiga skulder**		
	Källskatt	640	0
	Övriga kortfristiga skulder	11 386	0
		12 026	**0**
Not 16	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**		
	Upplupna räntekostnader	11 402	18 169
	Övriga upplupna kostnader	103 263	56 550
	Förutbetalda hyror och avgifter	135 142	136 721
		249 807	**211 440**

Hudiksvall den 13 januari -2016

Christer Lindqvist

Jukka Tommila

Örjan Westerlund

Birgitta Jonsson

Ingrid Bylund

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 13 januari 2016

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB

David Hansen
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hattmakaren org.nr 787500-1260

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hattmakaren för räkenskapsåret 2014-09-01 – 2015-08-31.

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. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 augusti 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 Brf Hattmakaren för räkenskapsåret 2014-09-01 – 2015-08-31.

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 beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 ersättningsskyldig 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Söderhamn den 13 januari 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

David Hansen
Auktoriserad revisor