

**Brf Håstasveden**  
**Org nr 769614-7607**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2016

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Information om verksamheten**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

### **Föreningens byggnad**

Föreningen förvärvade fastigheten Tunbacka 6:3 2007-10-01. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Föreningens byggnader utgörs av ett fyrvåningshus med 8 st lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Till byggnaden hör också 8 st parkeringsplatser med motorvärmare som hyrs ut till föreningens medlemmar samt gästparkeringsplatser på framsidan.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 608 kvm, varav 522 kvm utgör lägenhetsyta.

#### Lägenhetsfördelning:

2 st 1,5 rum och kök

2 st 2 rum och kök

4 st 3 rum och kök

### **Fastighetens tekniska status**

För fastigheten finns en 10-årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningsstämans beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll.

### **Föreningsfrågor**

#### Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Patent- och Registreringsverket 2007-08-09.

#### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 8 st medlemmar.

8 st bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

Föreningen har följande avtal:

Hudiksvalls Kommun	Arrendeavtal
Teknisk förvaltning inkl fastighetsskötsel	BGN Entreprenad AB
Ekonomisk förvaltning	Ekonomiservice i Hudiksvall AB
Snöskottning	BGN Entreprenad AB

Alla avtal förlängs ett år i taget

### **Styrelse, revisorer och valberedning**

#### Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter med högst 4 suppleanter.

Elisabeth Lindqvist	Ledamot
Berndt Nilsson	Ledamot
Folke Rehnström	Ledamot
Annica Westermark	Ledamot

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsens ledamöter, två i förening.

#### Revisorer

Tommy Olsson

### **Föreningens ekonomi**

Resultatet visar under året ett underskott. En god ekonomi är till största delen beroende av hur marknadsräntorna och på hur fastighetens taxeringsvärde utvecklas samt i vilken omfattning medlemmarna bidrar med egna arbetsinsatser för att hålla underhållskostnaderna nere och därmed också årsavgifterna.

#### Årsavgifter

Styrelsen har följt den ekonomiska planen.

#### Fastighetsskatt

Fastighetsskatt erläggs med 0,4 % som avser bostäder och 1,0 % som avser lokaler av fastighetens totala taxeringsvärde för byggnad och mark. Taxeringsvärdet framgår av not.

#### Inkomstskatt

Föreningen klassificeras skattemässigt som ett privatbostadsföretag och beskattas därmed efter

schablonmässiga regler.

### Flerårsjämförelse

		<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning	kr	406 204	391 501	394 116	388 190
Resultat	kr	9 223	-12 073	-16 123	-61 444
Årsavgift per kvm bostadsyta	kr	778	755	755	744
Lån per kvm bostadsyta	kr	5 613	5 670	5 728	5 785
Insats per kvm bostadsyta	kr	11 500	11 500	11 500	11 500
Genomsnittlig skuldränta	%	2,0	2,7	3,7	3,8
Fastighetens belåningsgrad	%	33,6	33,6	33,6	33,8
Taxeringsvärde	tkr	3 029 000	2 506 000	2 781 000	2 781 000

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

2016      2015      2014      2013

### **Föreningens ekonomiska ställning och resultat**

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

#### **Förslag till resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Årets resultat	9 223
Balanserad förlust	-497 633
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna	-8 439
	<hr/>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>-496 849</u>

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras så

att till yttre fond reserveras	-8 439
att i ny räkning överförs	-488 410
	<hr/>
	<u>-496 849</u>

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Nettoomsättning</b>			
Årsavgifter		406 204	391 501
<b>Summa nettoomsättning</b>		406 204	391 501
<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>			
Reparationer och underhåll		-912	-48 245
Driftskostnader		-203 205	-152 917
Administrationsomkostnader		-26 235	-28 218
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		-230 352	-229 380
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	2	-94 114	-94 114
<b>Resultat före finansiella poster</b>		81 738	68 007
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Ränteintäkter		10	-
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-72 525	-80 080
<b>Summa resultat från finansiella investeringar</b>		-72 515	-80 080
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		9 223	-12 073
<b>Årets resultat</b>		<u>9 223</u>	<u>-12 073</u>
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i vinstdispositionen</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen (se ovan)		9 223	-12 073
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-	-
Stadgeenlig reservering av medel till fond för yttre underhåll		-8 439	-8 439
Reservering av medel till fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig reservering		-	-
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		<u>784</u>	<u>-20 512</u>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	2	8 718 402	8 812 516
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>8 718 402</u>	<u>8 812 516</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar		10	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		-	5 000
		<u>10</u>	<u>5 000</u>
<u>Kassa och bank</u>		71 314	28 149
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>71 324</u>	<u>33 149</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>8 789 726</u>	<u>8 845 665</u>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	3		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		5 906 035	5 906 035
Upplåtelseavgifter		312 988	312 988
Yttre fond		56 784	48 345
		<u>6 275 807</u>	<u>6 267 368</u>
<u>Ansamlad förlust</u>			
Balanserad förlust		-506 072	-485 560
Årets resultat		9 223	-12 073
		<u>5 778 958</u>	<u>5 769 735</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	4	2 900 000	2 930 000
		<u>2 900 000</u>	<u>2 930 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	4	30 000	30 000
Leverantörsskulder		12 267	42 175
Skatteskulder		15 036	23 512
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5	53 465	50 243
		<u>110 768</u>	<u>145 930</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>8 789 726</u>	<u>8 845 665</u>
<b>Ställda säkerheter</b>	6	4 780 000	4 780 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Bostadsrättsföreningen Brf Håstasveden årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader 100 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

#### Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

**Not 2 Byggnader och mark**

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	9 566 872	9 566 872
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	9 566 872	9 566 872
<b>Ingående ackumulerade avskrivningar</b>	-754 356	-660 242
Årets avskrivningar	-94 114	-94 114
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	-848 470	-754 356
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u>8 718 402</u>	<u>8 812 516</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	350 000	350 000
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	2 309 000	2 506 000
Taxeringsvärde mark	720 000	275 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	3 029 000	2 506 000

**Not 3 Eget kapital**

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Upplåtelse-Fond för yttre avgifter</u>	<u>underhåll</u>	<u>Balanserad förlust</u>	<u>Årets resultat</u>
<b>Eget kapital 2015-12-31</b>	5 906 035	312 988	48 345	-485 560	-12 073
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			8 439	-8 439	-
Balansering av föregående års resultat				-12 073	12 073
Årets resultat					<u>9 223</u>
<b>Eget kapital 2016-12-31</b>	5 906 035	312 988	56 784	-506 072	9 223

**Not 4 Skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Ränta %	Räntan är bundet 3 mån	Amorteringar per år	Lånebelopp 2016-12-31
Hälsinglands Sparbank	1,95		30.000	2.900.000
<b>Totalt</b>			<b>30.000</b>	<b>2.900.000</b>

3 månaders löptid.  
Beviljad checkkredit 200.000 kr

**Not 5      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	29 532	26 892
Övriga poster	23 933	23 351
Summa	<u>53 465</u>	<u>50 243</u>

**Not 6      Ställda säkerheter**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut.	4 780 000	4 780 000
	<u>4 780 000</u>	<u>4 780 000</u>

Hudiksvall 2017-05-17



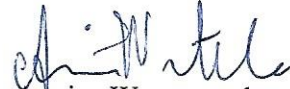
Sofia  
~~Berndt~~ Nilsson



Folke Rehnström

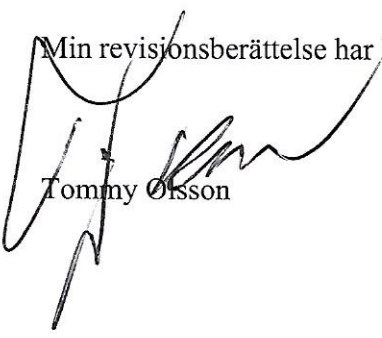


Elisabeth Lindqvist



Annica Westermark

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-05-19



Tommy Olsson