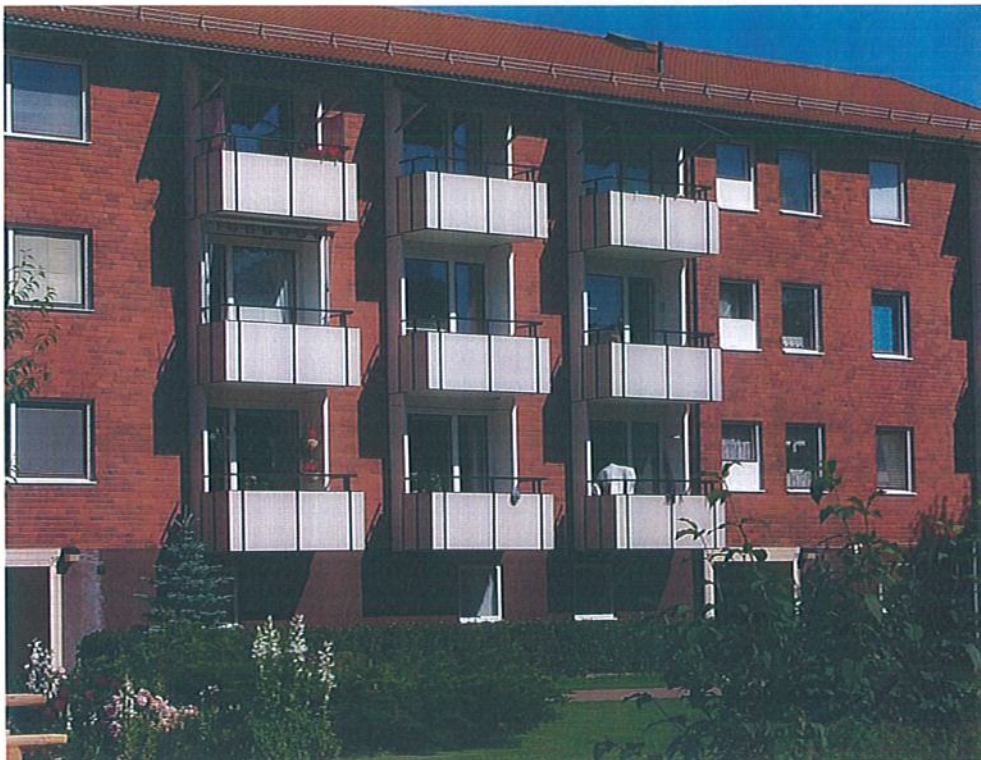




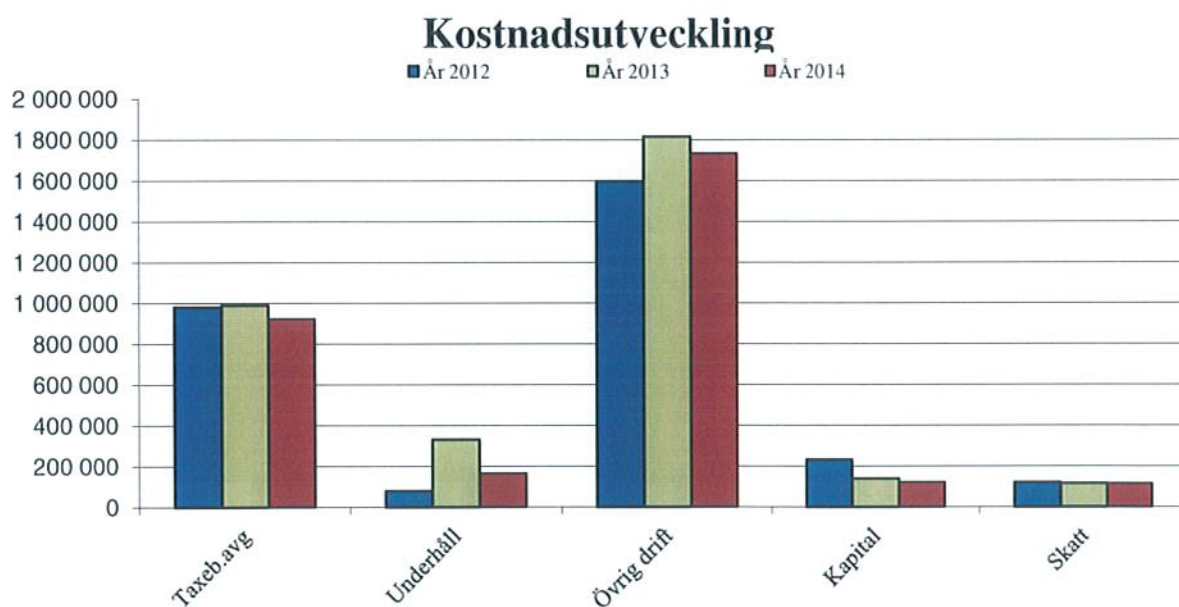
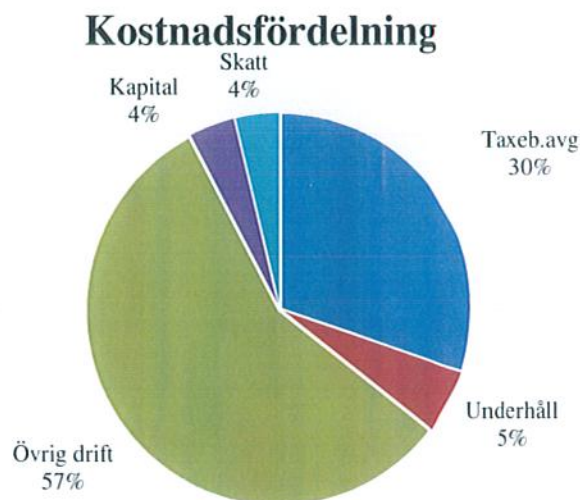
HSB Bostadsrättsförening Lisselhagen i Borlänge



Org.nr. 782600-1807

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2014-01-01—2014-12-31



Nyckeltal

	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelseintäkter, tkr	3 938	3 815	3 832	3 714	3 667
Resultat efter finansiella poster, tkr	556	92	567	49	529
Avgiftsnivå kr/kvm	528	512	512	492	492
Yttre fond kr/kvm	907	871	852	801	782
Lån kr/kvm	893	824	842	869	358
Soliditet %	55	54	52	51	68
Kassalikvidet i %	102	54	69	161	152
Genomsnittlig skuldränta i %	1,90	2,35	2,86	0,00	0,00

CS

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 2015 och beslutat oförändrade årsavgifter 2015. 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	2016
Lars Gustafsson	vice ordförande	2015
Göran Herrdin	sekreterare	2015
Bodil Klyftell	ledamot	2016
Per Leidevall	utsedd av HSB Dalarna	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Niklas Kiesbye och Göran Herrdin.

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

Föreningen har inte valt några representanter till HSB Dalarnas fullmäktige.

Ekonomi

Historik, underhåll

År	Åtgärd
2008	Byte fönster
2009-2010	Stamreovering
2011	Nya lägenhetsdörrar, passagesystem, postdistribution och låssystem.
2012	Dränering, stamreovering samlingsledningar.
2013	Fönsteråtgärder påbörjades

Årets underhåll

Färdigställande fönsteråtgärder
Ny belysning i entréer

Planerat underhåll

Översyn ventilation och energi

Förslag till resultatdisposition

Yttre fond och balanserat resultat

Fritt eget kapital vid årets början **1 654 930**

Styrelsens behandling av yttre fond

Avgår avsättning till yttre fond enligt fastställd underhållsplan	-449 000	
Omföring av årets utförda, planerade underhåll från yttre fond	<u>164 448</u>	
Förändring av yttre fond (ökning i - / minskning i +)	-284 552	-284 552

Balanserat resultat efter disposition av yttre fond **1 370 378**

Årets resultat 556 385

Totalt att disponera **1 926 763**

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att det samlade resultatet balanseras i ny räkning **1 926 763**

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

Car

Resultaträkning		2014	2013
Rörelseintäkter	Not 1	3 937 750	3 814 861
Rörelsekostnader			
Drift	Not 2	-2 363 687	-2 506 558
Planerat underhåll	Not 3	-164 448	-329 974
Övriga externa kostnader	Not 4	-277 385	-266 738
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-130 205	-146 049
Avskrivningar		-325 349	-338 421
Summa rörelsekostnader		-3 261 075	-3 587 740
Rörelseresultat		676 676	227 122
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	443	2 583
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-120 733	-137 695
Summa finansiella poster		-120 290	-135 112
Resultat efter finansiella poster / före skatt		556 385	92 010
Årets resultat		556 385	92 010

Tilläggsupplysning

Årets resultat	556 385	92 010
Avsättning till yttre fond enligt underhållsplan	-449 000	-439 000
Omföring av årets utförda, planerade underhåll från yttre fond	164 448	329 974
Årets överskott/underskott	271 833	-17 016

CG

Balansräkning		2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	14 845 217	14 153 999
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 9	0	370 888
		<u>14 845 217</u>	<u>14 524 887</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga placeringar	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		14 845 717	14 525 387
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		8 325	5 031
Aktuella skattefordringar		11 830	690
Övriga fordringar	Not 11	254	1 023
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	95 668	109 231
Betaltjänstkonto HSB Dalarna		1 250 323	654 289
		<u>1 366 400</u>	<u>770 265</u>
<i>Kassa och bank</i>	Not 13	1 500	104 308
		<u>1 500</u>	<u>104 308</u>
Summa omsättningstillgångar		1 367 900	874 573
Summa tillgångar		16 213 616	15 399 959

Balansräkning		2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		483 835	483 835
Yttre underhållsfond		6 445 153	6 190 601
		<u>6 928 988</u>	<u>6 674 436</u>
<i>Fritt eget kapital/Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		1 370 378	1 532 920
Årets resultat		556 385	92 010
		<u>1 926 763</u>	<u>1 624 930</u>
Summa eget kapital		8 855 751	8 299 366
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	6 127 500	5 650 000
		<u>6 127 500</u>	<u>5 650 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		215 000	200 000
Leverantörsskulder		210 339	416 840
Fond för inre underhåll		511 782	475 758
Depositionsavgifter		0	23 424
Övriga skulder	Not 16	168	7 646
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	293 077	326 925
		<u>1 230 365</u>	<u>1 450 593</u>
Summa skulder		7 357 865	7 100 593
Summa eget kapital och skulder		16 213 616	15 399 959
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut			
Uttagna panter		7 500 000	7 500 000
Ställda panter		7 500 000	7 500 000
Ansvarsförbindelser		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Ca

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3 kapitel 35. Denna förening är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2013 enligt K3 principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

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. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande genomsnittliga avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader 1,6%

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. Liksom omföring från yttre fond avseende årets utförda underhåll.

Statlig inkomstskatt

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

Noter		2014	2013
Not 1	Rörelseintäkter		
	Årsavgifter	3 747 576	3 638 072
	Hyror	309 037	295 199
	Övriga intäkter	3 606	6 113
		<u>4 060 219</u>	<u>3 939 384</u>
	Avsatt till inre fond	-71 101	-71 101
	Hysesbortfall	-51 368	-53 422
		<u>3 937 750</u>	<u>3 814 861</u>
Not 2	Drift		
	Fastighetskötsel, besiktningar mm	608 021	678 467
	Löpande underhåll	302 079	247 275
	Taxebundna kostnader:		
	El	109 162	119 922
	Uppvärmning	510 829	572 378
	Vatten	210 922	206 019
	Sophämtning	92 740	91 034
	Fastighetsavgift/skatt	114 260	114 260
	Förvaltningskostnader	223 956	264 857
	Övriga driftskostnader	191 719	212 346
		<u>2 363 687</u>	<u>2 506 558</u>
Not 3	Planerat underhåll		
	Utfört underhåll gemensamma utrymmen	100 325	0
	Utfört underhåll installationer	54 169	136 425
	Utfört underhåll huskropp utvändigt	0	144 088
	Utfört underhåll mark	0	30 000
	Utfört underhåll övrigt	9 954	19 461
		<u>164 448</u>	<u>329 974</u>
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	0	999
	Kontorsmaterial, tele, porto	186 151	191 932
	Juridiska åtgärder, inkasso och förluster	4 396	9 956
	Extern revision	8 838	8 677
	Övriga externa kostnader	78 000	55 174
		<u>277 385</u>	<u>266 738</u>
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	40 000	40 000
	Mötesarvode	14 000	18 000
	Ovriga ersättningar	40 500	48 750
	Arvode internrevisor	5 000	5 000
		<u>99 500</u>	<u>111 750</u>
	Sociala kostnader	30 705	34 299
	Föreningen har inga anställda.		
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Dalarna	443	2 558
	Ränteintäkter skattekonto	0	25
		<u>443</u>	<u>2 583</u>
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	120 694	137 624
	Övriga finansiella kostnader	39	70
		<u>120 733</u>	<u>137 695</u>

Noter	2014-12-31	2013-12-31		
Not 8 Byggnader och ombyggnader				
Ingående anskaffningsvärde byggnader	20 244 353	20 244 353		
Omklassificering från pågående nyanläggning	1 016 567	0		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 260 920	20 244 353		
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader och ombyggnader	-6 584 354	-6 245 933		
Årets avskrivningar	-325 349	-338 421		
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 909 703	-6 584 354		
Ingående anskaffningsvärde mark	494 000	494 000		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	494 000	494 000		
Bokfört värde	14 845 217	14 153 999		
Taxeringsvärde				
Byggnad	29 181 000	29 181 000		
Mark	8 145 000	8 145 000		
Taxeringsvärde totalt	37 326 000	37 326 000		
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott				
Vid årets början	370 888	0		
Årets anskaffningar	746 004	370 888		
Omklassificering	-1 116 892	0		
	0	370 888		
Not 10 Aktier, andelar och värdepapper				
Andel i HSB Dalarna	500	500		
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar				
Skattekonto	254	1 023		
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Förutbetalda fastighetsförsäkring	66 773	66 773		
Förutbetalda bevakning	8 123	7 736		
Förutbetalda kabel-TV	0	20 541		
Lån	6 894	0		
Förutbetalda bredbandsanslutning	13 878	13 878		
Förutbetalda olycksfallsförsäkring	0	303		
	95 668	109 231		
Not 13 Kassa och Bank				
Handkassa	1 500	1 500		
Bank	0	102 808		
	1 500	104 308		
Not 14 Förändring av eget kapital				
	Insatser och upplåtelseavg	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	483 835	6 160 601	1 562 920	92 010
2013 års vinstdisp enligt stämmobeslut			92 010	-92 010
Årets omföring enligt styrelsebeslut		284 552	-284 552	
Årets resultat				556 385
Belopp vid årets slut	483 835	6 445 153	1 370 378	556 385

Noter				2014-12-31	2013-12-31	
Not 15	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut		Räntesats	Konv.datum	Kapitalskuld	Kapitalskuld
	SE-Banken	9464630	2,31%	2014-01-10	0	3 000 000
	SE-Banken	9464635	2,31%	2014-01-10	0	2 850 000
	SE-Banken	37120359	1,64%	2015-01-27	5 600 000	0
	SE-Banken	37640948	1,64%	2015-06-28	742 500	0
					6 342 500	5 850 000
	Kortfristig del av långfristig skuld				215 000	200 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				6 127 500	5 650 000
Not 16	Övriga kortfristiga skulder					
	Källskatt				168	7 646
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna arbetsgivaravgifter				177	5 497
	Förutbetalda hyror och avgifter				277 361	281 645
	Upplupna räntekostnader				4 334	31 116
	Upplupet revisionsarvode				8 830	8 667
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				2 375	0
					293 077	326 925

Borlänge den 12/3 2015


Bodil Klyftell


Göran Herrdin

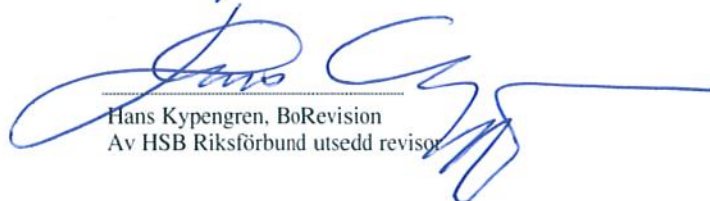

Lars Gustafsson


Niklas Kiesbye


Per Leidevall

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 16/3 2015


Thomas Lindvall
Av föreningen vald revisor


Hans Kypengren, BoRevision
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

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 2014.

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 revisionsd. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsd 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 2014 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 2014.

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 revisionsd 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 16/3 2015

	
Thomas Lindvall	Hans Kypengren
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.

KASSALIKVIDITET visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. Det gör man genom att jämföra förhållandet mellan likvida tillgångar och kortfristiga skulder. God likviditet är över 120 %.

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/ytte 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 resultatdispositionen 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.

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.