

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Egna Hem

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2034.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-07-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-05-10 och nuvarande stadgar registrerades 2012-06-19 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen

Agneta Fjellman	Ledamot
Anders Haby	Ledamot
Ulf Sjölin	Ledamot
Magnus Westerberg	Ledamot

John Lönn	Suppleant
Lisbeth Nilsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Bo Johansson	Ordinarie Extern	Företagskonsult
Ingmar Johannesson	Suppleant Extern	Ekonomi & Företagskonsult AB

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-21.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Halmstad Dikatorn *12	1987-05	Halmstad
Halmstad Detektiven *22	1988	Halmstad

Fullvärdesförsäkring finns via IF.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

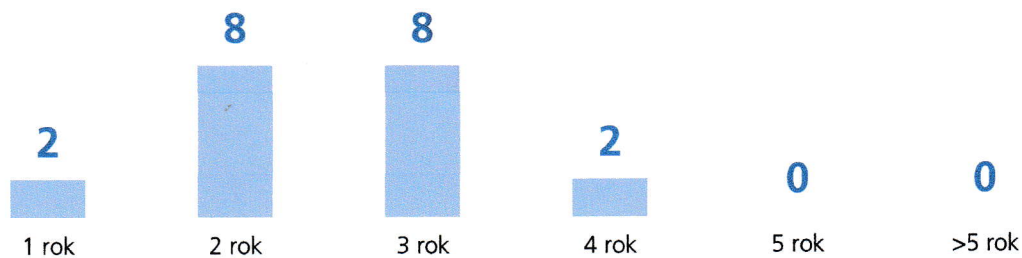
Fastigheterna bebyggdes 1988 och består av 2 flerbostadshus.  
Fastigheternas värdeår är 1988.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 552 m<sup>2</sup>, varav 1 552 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2034. Underhållsplanen uppdaterades 2015-11-29.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ny hiss	2015	Vapnövägen 9
Ny takfläkt	2015	Vapnövägen 9
2st nya tvättmaskiner	2015	Falckens väg 32 / Vapnövägen 9
Målning fönster	2014	Vapnövägen 9
Nyplantering rabatt	2014	Vapnövägen 9
Plantering av häck	2014	Falckens väg 32
Två nya värmeelement	2014	Vapnövägen 9
Bättringsmålning golv värmecentraler	2013	Falckens väg 32 / Vapnövägen 9
Byte fjärrvärmväxlare	2013	Falckens väg 32 / Vapnövägen 9
Målning plåtdetaljer	2013	Falckens väg 32
Målning ytterdörrar	2013	Falckens väg 32 / Vapnövägen 9
Fuktkontroll efter hydrofobering av tegelgavel	2012 -2013	Vapnövägen 9
Planerat underhåll	År	Kommentar
Rensning av avlopp	2016	Falckens väg 32

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

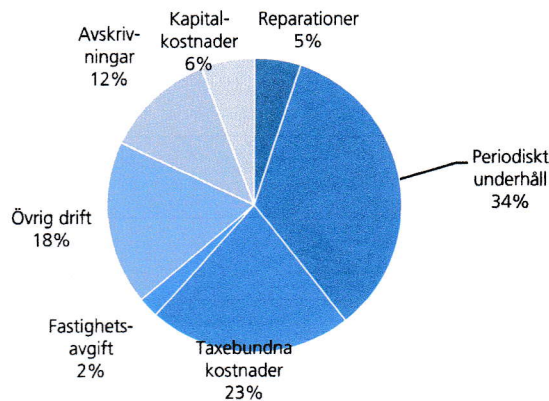
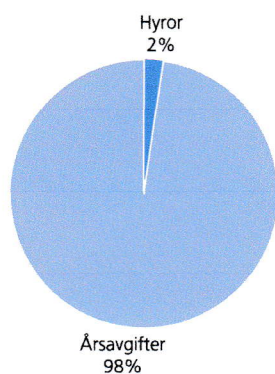
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	com hem / telia
Internet uppkopplingstyp	KabelTV + Fiber
Teknisk förvaltning	Egnahem
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Värmecentraler	HEM
Hissbesiktning	Inspecta
Service hiss Vapnövägen 9	RC Hisservice
Service hiss Falckens väg 32	RC Hisservice
Fastighetskötsel - Felanmälan	Crendo

## Föreningens ekonomi

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015	2014
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 581 419</b>	<b>1 379 547</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 143 611	1 143 372
Finansiella intäkter	7 660	15 247
Minskning kortfristiga fordringar	24 304	38 269
Ökning av kortfristiga skulder	143 594	0
	<b>1 319 169</b>	<b>1 196 888</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	881 483	465 103
Finansiella kostnader	63 590	160 180
Minskning av långfristiga skulder	125 000	125 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	244 733
	<b>1 070 073</b>	<b>995 016</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 830 515</b>	<b>1 581 419</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>249 096</b>	<b>201 872</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 243 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Händelser under året

Ny hiss Vapnövägen 9

### Händelser efter året

Inget väsentligt underhållsarbete är planerade

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 20 st

Överlåtelse under året: 6 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början:26

Tillkommande medlemmar:6

Avgående medlemmar:10

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut:22

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	720	720	720	720
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	5 609	5 689	5 770	5 850
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	14	12	21	21
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	93	61	115	93
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	21	19	22	24
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	41	103	133	191
Soliditet (%)	29	28	25	25
Resultat efter finansiella poster (tkr)	76	403	94	164
Nettoomsättning (tkr)	1 144	1 143	1 143	1 143

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 1 552 m<sup>2</sup> bostäder.

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	76 041
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	946 418
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-150 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>872 459</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>872 459</b>
----------------------------------	----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2015	2014
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 1	1 143 611	1 143 372
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 143 611</b>	<b>1 143 372</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 2	-762 186	-329 410
Övriga externa kostnader	Not 3	-60 163	-55 018
Personalkostnader	Not 4	-59 134	-80 675
Avskrivningar	Not 5	-130 157	-130 649
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 011 640</b>	<b>-595 753</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>131 971</b>	<b>547 619</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 660	15 247
Räntekostnader och liknande resultatposter		-63 590	-160 180
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-55 930</b>	<b>-144 933</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>76 041</b>	<b>402 686</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2015-12-31	2014-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Byggnader och mark	Not 6	10 997 816	11 123 074
Maskiner och inventarier	Not 7	2 166	7 066
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>10 999 982</b>	<b>11 130 139</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>10 999 982</b>	<b>11 130 139</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 8	866 004	648 843
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>866 004</b>	<b>648 843</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		966 972	959 341
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>966 972</b>	<b>959 341</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 832 976</b>	<b>1 608 184</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>12 832 958</b>	<b>12 738 323</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>	Not 9		
Medlemsinsatser		1 262 900	1 262 900
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 561 401	1 411 401
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 824 301</b>	<b>2 674 301</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		796 418	543 731
Årets resultat		76 041	402 686
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>872 459</b>	<b>946 418</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>3 696 760</b>	<b>3 620 719</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	8 579 831	8 704 831
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 579 831</b>	<b>8 704 831</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11	125 000	125 000
Leverantörsskulder		169 033	14 604
Skatteskulder		49 200	48 540
Övriga skulder		114 442	147 598
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 12	98 692	77 031
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>556 367</b>	<b>412 773</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>12 832 958</b>	<b>12 738 323</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 11	11 919 000	11 919 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>



## Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.  
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	100 år	100 år
Maskiner	5 år	5 år
Inventarier	Fullt avskriven	Fullt avskriven

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	1 117 572	1 117 572
	Hyror parkering	26 040	25 800
	Öresutjämning	-1	0
		<b>1 143 611</b>	<b>1 143 372</b>

<b>Not 2</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	11 917	10 700
	Fastighetsskötsel beställning	8 373	7 781
	Snöröjning/sandning	1 507	4 188
	OVK Obl. Ventilationskontroll	3 150	0
	Hissbesiktning	1 008	1 909
	Gård	976	14 952
	Serviceavtal	4 214	3 602
	Förbrukningsmateriel	6 014	4 139
	Fordon	245	377
		<b>37 404</b>	<b>47 648</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	33 105	0
	Tvättstuga	6 411	2 400
	Lås	1 164	742
	VVS	4 496	11 509
	Värmeanläggning/undercentral	0	1 719
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 940
	Hiss	7 422	14 561
	Fönster	1 004	0
		<b>53 602</b>	<b>32 871</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Hiss	370 000	0
		<b>370 000</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	22 429	18 466
	Värme	144 201	95 267
	Vatten	32 871	29 345
	Sophämtning/renhållning	40 292	35 192
		<b>239 793</b>	<b>178 270</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	13 898	18 381
	Kabel-TV	22 629	27 900
		<b>36 527</b>	<b>46 281</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>24 860</b>	<b>24 340</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>762 186</b>	<b>329 410</b>
<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Kreditupplysning	1 500	588
	Revisionsarvode extern revisor	3 125	-75
	Föreningskostnader	3 200	7 470
	Styrelseomkostnader	0	425
	Fritids- och trivselkostnader	500	0
	Förvaltningsarvode	31 176	30 376
	Administration	3 952	7 814
	Konsultarvode	12 500	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 210	8 420
		<b>60 163</b>	<b>55 018</b>

<b>Not 4</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har en anställd kvinna och en anställd man.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	11 000	6 000
	Löner	40 996	59 663
	Sociala kostnader	7 138	15 012
		<b>59 134</b>	<b>80 675</b>
<b>Not 5</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Byggnad	125 257	125 257
	Maskiner	4 900	5 392
		<b>130 157</b>	<b>130 649</b>
<b>Not 6</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	12 910 931	12 910 931
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>12 910 931</b>	<b>12 910 931</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 787 857	-1 662 600
	Årets avskrivningar enligt plan	-125 257	-125 257
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 913 115</b>	<b>-1 787 857</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>10 997 816</b>	<b>11 123 074</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	385 220	385 220
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	9 653 000	9 653 000
	Taxeringsvärde mark	3 489 000	3 489 000
		<b>13 142 000</b>	<b>13 142 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	13 142 000	13 142 000
		<b>13 142 000</b>	<b>13 142 000</b>

<b>Not 7</b>	<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	100 741	100 741
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>100 741</b>	<b>100 741</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-93 675	-88 283
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 900	-5 392
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-98 575</b>	<b>-93 675</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>2 166</b>	<b>7 066</b>

<b>Not 8</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	Skattekonto	2 461	26 765
	Klientmedel hos SBC	863 543	622 078
		<b>866 004</b>	<b>648 843</b>

<b>Not 9</b>	<b>EGET KAPITAL</b>			<b>Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut</b>	
		<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>		<b>Belopp vid årets ingång</b>
	<b>Bundet eget kapital</b>				
	Inbetalda insatser	1 262 900	0	0	1 262 900
	Fond för yttre underhåll	1 561 401	150 000	0	1 411 401
	<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>2 824 301</b>	<b>150 000</b>	<b>0</b>	<b>2 674 301</b>
	<b>Fritt eget kapital</b>				
	Balanserat resultat	796 418	-150 000	402 687	543 731
	Årets resultat	76 041	76 041	-402 687	402 686
	<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>872 459</b>	<b>-73 959</b>	<b>0</b>	<b>946 418</b>
	<b>S:a eget kapital</b>	<b>3 696 760</b>	<b>76 041</b>	<b>0</b>	<b>3 620 719</b>

<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	Vid årets början	1 411 401	1 261 401
	Reservering enligt stadgar	150 000	150 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 561 401</b>	<b>1 411 401</b>

**Not 11** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats</b> <b>2015-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2015-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2014-12-31</b>	<b>Villkors-</b> <b>ändringsdag</b>
Handelsbanken	0,447 %	4 329 831	4 454 831	rörligt
Handelsbanken	0,416 %	4 375 000	4 375 000	rörligt
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>8 704 831</b>	<b>8 829 831</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-125 000	-125 000	
		<b>8 579 831</b>	<b>8 704 831</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 079 831 kr.

<b>Not 12</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	Arvoden	8 000	0
	Sociala avgifter	2 511	0
	Ränta	3 811	10 421
	Förutbetalda avgifter och hyror	84 370	66 610
		<b>98 692</b>	<b>77 031</b>

---

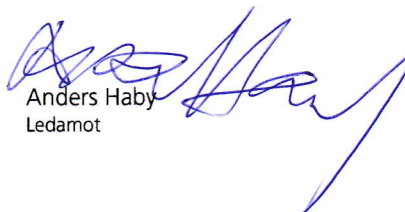
## Styrelsens underskrifter

---

HALMSTAD den 13 / 4 2016



Agneta Fjellman  
Ledamot

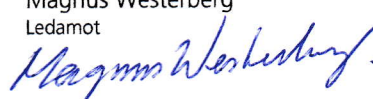


Anders Haby  
Ledamot

Ulf Sjölin  
Ledamot



Magnus Westerberg  
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 21 / 4 2016



Bo Johansson  
Extern revisor