

Brf Hundfjällscenter
Org nr 716456-7856

Årsredovisning för räkenskapsåret 2015

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	8
- balansräkning	9
- noter	11

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

Förvaltningsberättelse

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2015 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HUNDFJÄLLSCENTER (Orgnr 716456-7856)

Styrelsen för bostadsrättsföreningen HundfjällsCenter får härmed avgiva redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2015-01-01--12-31.
Detta är föreningens 27:e verksamhetsår.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Maria Gradin	Ordförande
Ragnar Kristensson	Vice ordförande
Roger Damberg	Sekreterare
Lennart Jonsson	Ledamot
Morgan Friberg	Ledamot
Jan Johansson	Styrelsesuppleant
Carina Sers Lindberg	Styrelsesuppleant

I tur att avgå ur styrelsen

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Maria Gradin (lgh 413), Roger Damberg (lgh 101)
Avgående suppleanter är Carina Sers-Lindberg (lgh 306) och Jan Johansson (lgh 333).

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två av styrelsen därtill utsedda styrelseledamöter i förening eller av en av styrelsen därtill utsedd styrelseledamot i förening med annan av styrelsen därtill utsedd person (Ove Pettersson, Vänerförvaltning AB, Karlstad).

Revisor

Revisor: Stefan Mott, LR-Revision i Karlstad.
Revisorsuppleant: Tore Nilsson, LR-Revisionsbyrå i Karlstad.

Valberedning

Valberedningen har under året bestått av följande personer: Bengt Källberg (lgh 111) (sammankallande), Jonas Bauer (lgh 202) och Monica Kristensson (lgh 105)

Förvaltning/organisation

Vänerförvaltning AB i Karlstad har skött den ekonomiska fastighetsförvaltningen enligt avtal.

Samarbetspartner

Den operativa verksamheten för uthyrning i andra hand har skett genom SkiStar AB. SkiStar AB har även ansvaret för bokningen av medlemmars lägenheter samt därtill hörande verksamhet enligt särskilda avtal.

Inre Fond

Fondens behållning totalt per 15-12-31 utgjorde 1 093 004 kronor.

Fondens storlek för respektive lägenhet redovisas på respektive lägenhets månadsavisering. Storleken på fonden skall vara 10 000kr/lägenhet.

Fonden avser lägenheter med uthyminingskontrakt och skall enligt beslut vid inrättandet endast disponeras för gemensamma utbyten (inköp) av vitvaror och motsvarande utrustning.

Fond för Fastighetsunderhåll

Behållningen per 15-12-31 var 378 898 kronor. Årets avsättning blir 117 818 kronor. Stadgeenlig avsättning om 0,5 % av fastighetens taxeringsvärde.

Årsavgift

Årsavgiften har varit oförändrad under många år. Under 2015 gjordes en mindre justering av avgiften på 4 % för att svara upp till kommande underhåll.

Aktieportfölj

Aktieportföljen består av 400 aktier i SkiStar AB. Tidigare inköpta för att få bolagsinformation samt möjlighet att delta på bolagsstämman.

Fastighetsdrift

- Fastighetsdriften samt systematisk brandskyddskontrollsköts av SkiStar AB enligt särskilt Fastighetsdrift/Skötselavtal .
- Avtal för besiktning av hissen är tecknat med Inspecta i Falun .
- Försäkringsavtal är tecknat med Anticimex, ett så kallad Trygghetspaket för flerfamiljshus.
- Årlig ventilationskontroll med filter och kilremsbyte utförs av styrelsen inför varje säsongstart.
- Ett elavtal skrevs 1/11 2015 med Eskilstuna Energi och Miljö som leverantör. Avtalet är på tre år och gäller till 31/10 2018.
- Den Obligatoriska Ventilations Kontrollen, OVK, utförs var tredje år. Utförd 2014.
- Vi fortsätter att mäta värmen i de lägenheter vi monterat energimätare och har kompletterat med en mätare där vi mäter hushållselen och en mätare som mäter golvvärmen i en lägenhet.

Övrigt

Ett 20-tal medlemmar träffades i Hundfjället den 6 november 2015 för utbyta av information och erfarenheter och att ha det trivsamt tillsammans. Dagen efter var det allmän förevisning av flera lägenheter som renoverats. Många fick inspiration och goda ideer och engagemanget bland medlemmarna var påtaglig. En återkommande succé!

På kvällen deltog vi i Skistars informationsträff i Experium och bjöds därefter på en överdådig buffé med extra allt. Information till medlemmarna har gått uti ett särskilt utskick.

Uthyrningsverksamheten

Uthyrningsverksamheten har följt föreliggande huvudavtal, med underliggande uthyrningsavtal. Affärsmässig uthyrning får endast ske genom att respektive medlem har tecknat ett giltigt uthyrningsavtal med SkiStar AB.

För närvarande är det 93 st bostadsrätter som har uthyrningsavtal.

Sammanträden

Ordinarie årsstämma för verksamhetsåret 2015 avhölls lördagen den 31 januari år 2015 i HundfjällsCenter. Föreningen bjöd Årsmötesdeltagarna på Jubileumsmiddag efter mötets slut

Styrelsen har under verksamhetsåret haft fyra protokollförda sammanträden. Förutom dessa möten har det förevarit ett antal informella möten inom styrelsen framför allt via e-post och telefon. Därutöver har ordföranden haft regelbunden kontakt med SkiStars ledning och medarbetare i Sälen. Styrelsemedlemmar har även haft besiktningsförrättningar i Hundfjällscenter.

Underhåll av fastigheten

Styrelsens ambition är att behålla fastighetens attraktivitet på lång sikt, både för ägare och för att vara ett attraktivt resmål. Förutom löpande underhåll har översyn och utbyte av branddon skett under sommaren.

Styrelsens underhållsplan skall ge en överblick över kommande kostnader som avser underhåll av vår fastighet. Underhållsplanen ses löpande över för att kontinuerligt upprätthålla fastighetens skick.

Det finns ett stort behov av yttre underhåll i form ommålning av trä och plåtdetaljer. Underlag är framtaget och offert skall infordras.

Underhåll av lägenheterna

Underhåll av lägenheterna är respektive bostadsrättsinnehavares ansvar, ref. stadgarnas § 3.

Styrelsen uppmanar bostadsrätthavarna att behålla och planera för en konkurrenskraftig status på lägenheterna.

Ett antal medlemmar har delvis eller helt renoverat sina lägenheter även under 2015.

Vid renoveringar skall givetvis gällande branschregler följas.

Renoveringar som innebär ingrepp i bärande konstruktion, förändringar av väggar, vatten, avlopp o dyl får enligt stadgarna endast ske med Styrelsens godkännande. När förfrågan om förändringar lämnas in är det viktigt med underlag så att fastighetens ritningar kan uppdateras.

Försäkringar

Fastigheten har under 2015 varit fullvärdesförsäkrad i försäkringsbolaget IF Skadeförsäkring och varje bostadsrätthavare har själv måst teckna försäkring för bostadsrätt och lösöre. From 2016 är Fastigheten fullvärdesförsäkrad i Dalarnas och i denna försäkring ingår kollektiv Bostadsrätt och lösöre för varje lägenhet (250 000kr). Kostnaden för den faktureras via hyressystemet respektive bostadsrätthavare som också är ansvarig för eventuell självrisk.

Trygghetspaketet för flerfamiljshus är tecknat med Anticimex.

Gällande avtal

Vänerförvaltning AB	Ekonomisk förvaltning
SkiStar AB	Huvudavtal för uthyrningsverksamhet inkl. lokalvård,
SkiStar AB	Fastighetsdrift
Inspecta i Falun	Besiktning av hissen
Eskilstuna Energi och Miljö	Elleverans
Malungs Elnät	Elnätsleverans
Malungs kommun	Vatten och avlopp
Seths antenn och teleteknik AB	Signaler till Kabel-TV
IF Skadeförsäkring	Fastighetsförsäkring (t om 2015)
Dalarnas försäkringsbolag	Fastighetsförsäkring inkl bostadsrätt och lösöre (fr om 2016)
Anticimex	Trygghetsförsäkring Flerfamiljshus
Midroc	Underhåll brandsystem
Entry Systems/Confidence	Underhåll låssystem
Utrymningsteknik i Mora	Årlig kontroll av brandsläckare

Fastighetens taxeringsvärde

Fastighetens totala taxeringsvärde 2015 är 30 234 000 kronor, varav byggnadsvärde 24 245 000 kronor.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt utgår med 0,3 % på bostäder och med 1 % på lokaler under 2015.

Ställda panter: Pantbrev i fast egendom om 4 000 000 kronor.

Ansvarsförbindelser: Inga.

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelse

Under året har det skett 11 st lägenhetsöverlåtelse, 2 st ettor, 6 st tvåor, och 3 st treor.

Överlåtelsepriserna på den öppna marknaden var som lägst 710 000 kr och som högst 1 875 000 kr

Totala antalet bostadsrätter är 109 st.

Ordning och reda

Styrelsen anser det viktigt att alla ägare liksom gäster respekterar förbudet att ta in skidor, snowboards, pulkor, cyklar mm i korridorerna och lägenheter/ balkong. Genom detta bevarar vi våra korridorer och lägenheter i ett gott skick. Dekaler finns uppsatta som påminnelse om detta.

I samband med att bostadsrättshavare renoverar eller gör utbyten av möbler måste utranterade saker och byggskräp transporteras bort till Miljöstationen i Lindvallen eller till hemorten.

Containrar för hushållssopor får inte användas. Vid renoveringar av lägenheter måste självklart väggar och mattor i korridorer mm skyddas noga och noggrann städning genomföras efter avslutat projekt.

Ur Brandskyddssynpunkt och städsynpunkt får inga privata möbler, blommor, dörmattor och liknande får placeras i korridorer eller trapphus.

Inte heller får egna välkomstskyltar, dekorationer o dyl sättas på utsidan av lägenhetsdörr eller korridorvägg. Våra lokaler är uppfräschade och ingen åverkan får göras på de allmänna utrymmena.

Uthyrning av lokaler

Under året har 9 lokaler uthyrt till SkiStar AB som förråd, solarierum samt motionslokal. Därutöver har en lokal uthyrt till en medlem. Inga lokaler är outhyrda.

Elförbrukning

2015 års elförbrukning blev 8 % lägre än 2014. Den totala elförbrukningen var 579 267 kWh. Förbrukningen är 50 % av 1993-års förbrukning

Tillsammans kan vi hjälpas åt att hålla energiförbrukningen låg. Styrelsen kommer att slå av säkringen för värmen under sommarmånaderna. Kom ihåg att slå ifrån säkringen igen om ni slår igång värmen under den tid ni är i lägenheten på sommaren. Styrelsen slår igång värmen igen när uppvärmningssäsongen börjar.

Lämna inga nyckelkort i kortläsaren när lägenheten är tom. En centralt placerad termostat ökar värmen från 17 °C till 21 °C när kortet placeras i kortläsaren. En grads sänkning av innetemperaturen ger ca 5 % sänkning av uppvärmningskostnaden på ett år.

Föreningens lån

Swedbank, låneskuld per 2015-12-31 var 2 900 000 kronor.
Räntan 2015-12-31 var 1,09 % (ligger med rörlig ränta).

Räkenskapsåret gav ett överskott om 117 818,46 kr. Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen bedöms som mycket god vid årets utgång, vilket framgår av bifogad resultat- och balansräkning.

Hemsidan

Föreningens hemsida, www.brf2.se, har skötts av Monica Kristensson

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Årets resultat	117 818
Balanserat resultat	102 590
	<hr/>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	220 408

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att till yttre fond reserveras	117 818
att i ny räkning överförs	102 590
	<hr/>
	220 408

Flerårsjämförelse

		<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Nettoomsättning	tkr	2 912	2 857	2 856	2 806	2 806
Resultat efter finansnetto	tkr	118	100	15	1	111
Soliditet	%	93,7	93,8	95,6	95,7	97,0
Balansomslutning	tkr	73 997	73 784	72 429	73 304	72 936

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning	Not	2015	2014
Rörelseintäkter			
Avgifter/hyror	2	2 912 153	2 857 388
Summa rörelseintäkter		2 912 153	2 857 388
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-2 159 807	-2 102 720
Personalkostnader	4	-199 085	-218 358
Avskrivningar	5, 6, 7, 8, 9	-389 349	-389 349
Summa rörelsekostnader för fastighetsförvaltning		-2 748 241	-2 710 427
Resultat före finansiella poster		163 912	146 961
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader för fastighetslån		-47 694	-47 625
Ränteintäkter		1 600	1 000
Summa resultat från poster		-46 094	-46 625
Resultat efter finansiella poster		117 818	100 336
Årets vinst		117 818	100 336

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	7	69 741 414	70 021 414
Hiss	8	319 800	352 000
Bergvärme	6	237 972	266 972
Mark		1 200 000	1 200 000
Maskiner och inventarier	9	1 241 117	1 281 117
Bastuanläggning	5	32 601	40 750
		<hr/>	<hr/>
		72 772 904	73 162 253
		<hr/>	<hr/>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Aktier och andelar		25 762	25 762
		<hr/>	<hr/>
Summa anläggningstillgångar		72 798 666	73 188 015
		<hr/>	<hr/>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Skattekonto		39 976	20 975
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	34 933	72 627
		<hr/>	<hr/>
		74 909	93 602
		<hr/>	<hr/>
<u>Kassa och bank</u>			
Bank		1 123 582	502 703
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		1 198 491	596 305
		<hr/>	<hr/>
Summa tillgångar		73 997 157	73 784 320
		<hr/>	<hr/>

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		68 743 000	68 743 000
Fond för fastighetsunderhåll		378 898	278 562
		<hr/>	<hr/>
		69 121 898	69 021 562
		<hr/>	<hr/>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		102 590	102 590
Årets vinst		117 818	100 336
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital		69 342 306	69 224 488
		<hr/>	<hr/>
Långfristiga skulder			
Fastighetslån		2 900 000	2 900 000
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		2 900 000	2 900 000
		<hr/>	<hr/>
Kortfristiga skulder			
Personalens källskatt		400	-
Leverantörsskuld		173 689	171 138
Skatteskulder		35 813	34 294
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	150 378	174 117
Förskottsbetalda årsavgifter/hyror		301 567	280 512
Inre fond medlemmarna		1 093 004	999 771
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		1 754 851	1 659 832
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital och skulder		73 997 157	73 784 320
		<hr/>	<hr/>
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		4 000 000	4 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed. Tillämpade principer redovisas enligt K2-reglerna som är anpassade för mindre bolag samt ekonomiska föreningar.

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

Avskrivning på fastigheten görs enligt plan.

Avskrivningar på föreningens hiss, bergvärme, maskiner, bastu och inventarier görs enligt plan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 2 Intäkter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Årsavgifter	2 859 099	2 804 334
Övriga intäkter	3 200	3 200
Hyror	49 854	49 854
Summa	<u>2 912 153</u>	<u>2 857 388</u>

Not 3 Övriga kostnader

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Avtal hiss underhåll/löpande underhåll	16 388	14 340
Avtal fastigheten	173 895	173 795
Avtal låssystem	17 718	6 962
Avsättning inre fond	103 803	156 000
Elnät	211 436	206 137
Rep och underhåll	154 382	48 205
El	432 742	471 075
Vatten och avlopp	635 231	619 746
Renhållning	31 553	-

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Fastighetsförsäkring	75 792	68 715
Kabel-TV	64 563	64 921
Fastighetsavgift	95 042	98 912
Övriga driftskostnader	35 137	61 969
Övriga kostnader/driftsmaterial	-	558
Porto	4 570	5 632
Revisionsarvode	9 875	9 875
Arvode för ekonomisk förvaltning	97 680	95 878
Summa	<u>2 159 807</u>	<u>2 102 720</u>

Not 4 Personalkostnader

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Styrelsearvode	118 519	117 238
Förrättning och mötesarvoden	13 000	17 000
Rese- och traktamentsersättning	4 329	5 206
Bilersättning	24 848	34 128
Förlorad arbetsförtjänst	3 000	2 821
Kostavdrag	-1 631	-592
Sociala kostnader	37 020	42 557
Summa	<u>199 085</u>	<u>218 358</u>

Not 5 Bastuanläggning

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	81 495	81 495
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 495	81 495
Ingående ackumulerade avskrivningar	-40 745	-32 596
Årets avskrivningar	-8 149	-8 149
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-48 894</u>	<u>-40 745</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>32 601</u>	<u>40 750</u>

Not 6 Bergvärme

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	585 972	585 972
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	585 972	585 972
Ingående ackumulerade avskrivningar	-319 000	-290 000
-Avskrivningar	-29 000	-29 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-348 000	-319 000
Utgående restvärde enligt plan	<u>237 972</u>	<u>266 972</u>

Not 7 Byggnader

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	74 600 273	74 600 273
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	74 600 273	74 600 273
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 578 859	-4 298 859
Årets avskrivningar	-280 000	-280 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 858 859	-4 578 859
Utgående restvärde enligt plan	<u>69 741 414</u>	<u>70 021 414</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	24 245 000	24 245 000
Taxeringsvärde mark	5 989 000	5 989 000
	<u>30 234 000</u>	<u>30 234 000</u>

Not 8 Hiss

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	625 000	625 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	625 000	625 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-273 000	-240 800
-Avskrivningar	-32 200	-32 200
Utgående ackumulerade avskrivningar	-305 200	-273 000
Utgående restvärde enligt plan	<u>319 800</u>	<u>352 000</u>

Not 9 Maskiner och inventarier

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 673 117	403 117
-Inköp	-	1 270 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 673 117	1 673 117
Ingående ackumulerade avskrivningar	-392 000	-352 000
-Avskrivningar	-40 000	-40 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-432 000	-392 000
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 241 117</u>	<u>1 281 117</u>

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	14 012	51 706
TV/lager	5 085	5 085
Sets TV/kvartal	15 836	15 836
Summa	<u>34 933</u>	<u>72 627</u>

Not 11 Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2014-12-31	68 743 000	278 562	102 590	100 336
Disposition av föregående års resultat	-	-	-	-
Reservering till fond, enligt stadgarna	-	-	-	-
Reservering till fond, frivillig lanspråktagande av fond	-	100 336	-	-100 336
Årets resultat	-	-	-	117 818
Eget kapital 2015-12-31	68 743 000	378 898	102 590	117 818

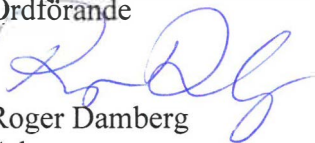
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Upplupna räntor	2 727	4 451
Eskilstuna Energi	50 000	65 000
Malungs Elnät	25 000	25 000
Fastighetsdrift	48 802	48 802
Div övriga poster	300	5 564
Avtal	23 549	23 549
Hiss	-	1 751
Summa	<u>150 378</u>	<u>174 117</u>

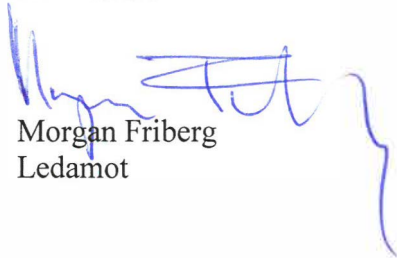
Karlstad den 10 januari 2016




Maria Grann
Ordförande



Roger Damberg
Sekreterare



Morgan Friberg
Ledamot

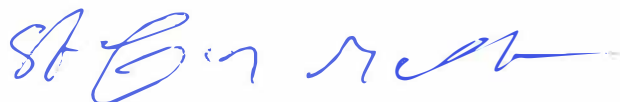


Ragnar Kristensson
Vice ordförande



Lennart Jonsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2016-01-15



Stefan Mott
Revisor