

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hasseln

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

Förvaltningsberättelse

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 1934-05-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1934-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2003-05-26 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
HASSELN 7	1934	Malmö
INNERSTADEN 3	1913	Malmö

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

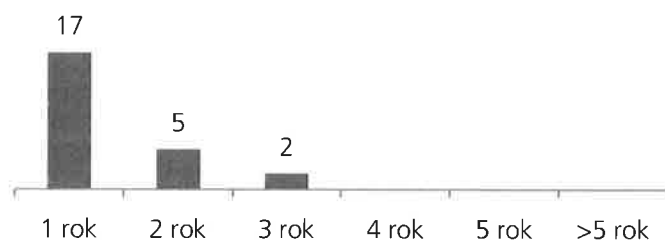
Fastigheterna bebyggdes 1934 och består av 2 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1934.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 975 kvadratmeter, varav 975 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Gemensamhetslokal	Föreningsrum
Övrigt	Mindre snickarum

Byggnadernas tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av tak	2012	
Renovering av fasad	2012	
Renovering av fönster	2012	
Byte av cirkulationspump	2012	Byte av cirkulationspump till element
Service på element	2012	byte av packboxar och luftning
Spolning av avloppsstammar	2012	Spolning avloppsstammar, en åtgärd som ska utföras vart 5:e år
Byte av torktumlare samt ventilationsrör	2011	Ersatt trasig torktumlare, utbyte av ventilationsrör
Byte av termostater	2011	Byte av gamla termostater på samtliga radiatorer
Byte av tvättmaskin	2010	Ersatt gammal tvättmaskin.
Putsning av hussockel	2009	
Relining av avloppsstammar	2009	
Renovering av brevinkast	2009	
Trädgård	2008	Total renovering av innergård och utsida.
Renovering trapphus	2005	
Renovering tvättstuga	2004	
Rörstambyte	2001	Ja, kall- och varmvatten samt köksavlopp
Elstambyte	2000	Ja

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	COM HEM
Dörr och lås underhåll	Lås-Borgström AB
El- och gas leverantör	EON
Sophantering	Il Recycling Service AB
Försäkring	Länsförsäkringar Skåne

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 24 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 2 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 6 andrahandsuthyrningar.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Per Niklas Tore Bernstrup	Ordförande
Ida Sofia Johanna Sandgren	Sekreterare
Linn Anna Elisabeth Glimeus	Kassör
Helena Elisabeth Pålsson	Ledamot

Helena Katarina Sörenson Palm	Suppleant
Ida Elisabet Axelsson	Suppleant
Erik Alexander Thomas Strandqvist	Suppleant
Julia Viktorsson	Revisor
Lina Mannersten	Revisorsuppleant

Styrelsen har under året avhållit 2 protokollförda sammanträden.

Revisor

Julia Viktorsson	Ordinarie Extern	-
------------------	------------------	---

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-03-28.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

I juli påbörjades renovering av fönster, fasad och tak. Renoveringen pågick under hösten fram tills mitten av november. Som förberedelse av renoveringen anlätades en arborist som beskär träden på framsidan och i samband med detta togs även träd på intergården bort då de var skadade.

Inför höstkylans ankomst fick vi professionell hjälp med att lufta element i alla lägenheter. I november byttes cirkulationspumpen till vår värmepanna ut.

I slutet av november uppstod en brand i pannrummet i källaren. Räddningstjänsten var snabbt på plats och släckte branden. Skadan begränsades till pannrummet, ventilationssystemet i källaren och elektriska ledningar. Branden uppstod till följd av oaktsamhet av hantverkare. Alla åtgärder till följd av branden åtgärdas av hantverkare.

I december utfördes spolning av köks och avloppsstammar. Rekommenderad spolningsfrekvens är vart 5:e år, alltså kommer nästa spolning ske 2017.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

I slutet av januari kommer sotare att utföra resning av ventilation i kök och wc.

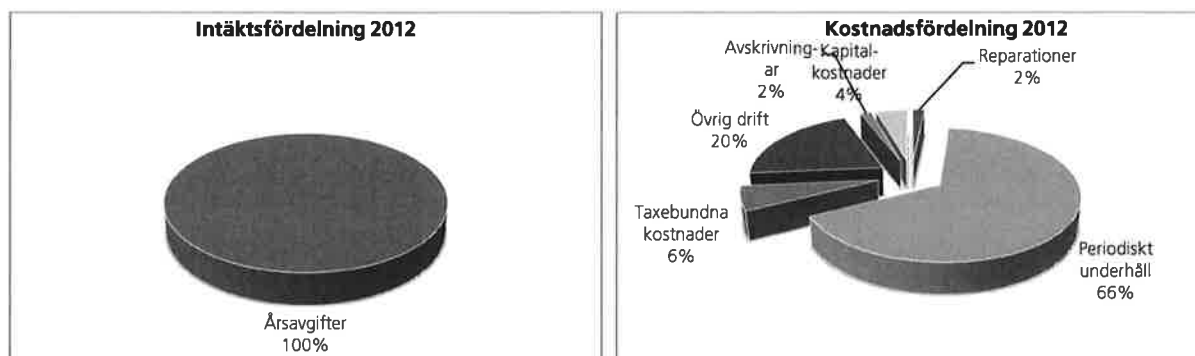
Det finns inga planerade underhållsarbeten under 2013.

Föreningens ekonomi

Då föreningen under året har upptagit nya lån på 2 600 000 kr kommer räntekostnaderna framöver att bli högre. För att klara denna utökning av kostnader höjer föreningen under året hyresavgifterna med 2 %.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2013-01-01 med 2 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 975 kvm bostäder.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	595	537	477	467
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 361	1 270	1 309	1 346
Elkostnad/kvm totalyta	23	24	43	22
Värmekostnad/kvm totalyta	150	131	170	150
Vattenkostnad/kvm totalyta	49	42	47	44
Kapitalkostnader/kvm totalyta	179	45	33	38

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-3 387 725
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	342 849
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-70 390
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	-3 115 266

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	917 811
att i ny räkning överförs	-2 197 455

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

RESULTATRÄKNING		2012	2011
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	579 900	523 758
Övriga rörelseintäkter		1 219	24 640
		581 119	548 398
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-20 733	-17 053
Reparationer		-64 214	-49 329
Periodiskt underhåll		-2 601 416	-24 225
Taxebundna kostnader		-239 775	-214 171
Övriga driftskostnader		-48 593	-47 442
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-28 156	-33 147
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-698 956	-50 656
Personalkostnader		-35 978	-8 174
Avskrivningar		-59 898	-59 898
		-3 797 720	-504 094
RÖRELSERESULTAT		-3 216 600	44 304
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Utdelning långa placeringar		0	565
Ränteintäkter		3 378	68 669
Räntekostnader		-174 503	-43 783
		-171 125	25 451
ÅRETS RESULTAT		-3 387 725	69 755

BALANSRÄKNING	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	1 673 556	1 733 453
Maskiner och inventarier Not 4	0	0
	1 673 556	1 733 453
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats Bostadsrätterna	400	400
	400	400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	1 673 956	1 733 853
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	0	1 835
Övriga fordringar	1	3 974
Förutbetalda kostnader Not 5	27 999	24 696
	28 000	30 505
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	16 712	15 142
SBC klientmedel i SHB	1 559 456	823 523
	1 576 168	838 666
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 604 168	869 171
SUMMA TILLGÅNGAR	3 278 124	2 603 024

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		41 120	41 120
Fond för yttre underhåll	Not 7	917 811	847 421
		958 931	888 541
Ansamlad förlust			
Balanserad vinst		272 459	273 094
Årets resultat		-3 387 725	69 755
		-3 115 266	342 849
SUMMA EGET KAPITAL		-2 156 335	1 231 390
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	5 216 246	1 198 162
		5 216 246	1 198 162
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	11 136	40 356
Leverantörsskulder		86 448	29 534
Skatteskulder		6 911	14 721
Övriga kortfristiga skulder		730	0
Upplupna kostnader	Not 9	84 808	43 843
Förutbetalda avgifter och hyror		28 180	45 018
		218 213	173 472
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		3 278 124	2 603 024
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	5 235 000	1 322 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2012	2011
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,00 %	1,00 %
Fastighetsförbättringar	2,00 %	2,00 %
Standardförbättringar	6,67 %	6,67 %
Elanläggning	2,00 %	2,00 %
Stambyte	2,00 %	2,00 %
Inventarier	20,00 %	20,00 %

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

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	2012	2011
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	579 900	523 758
	579 900	523 758

Not 2	2012	2011
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel gård entrepr	0	1 651
Snöröjning/sandning	4 625	0
Gård	13 016	14 450
Serviceavtal	994	0
Förbrukningsmateriel	2 098	952
	20 733	17 053

Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	1 734
Tvättstuga	5 561	26 454
Lås	13 468	2 385
VVS	26 963	5 797
Värmeanläggning/undercentral	18 222	0
Tak	0	8 688
Skador/klotter/skadegörelse	0	4 271
	64 214	49 329

	2012	2011
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-769 072	-709 174
Årets avskrivningar enligt plan	-59 898	-59 898
Utgående avskrivning enligt plan	-828 969	-769 072
Planenligt restvärde vid årets slut	1 673 556	1 733 453
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	4 840 000	4 840 000
Taxeringsvärde mark	2 199 000	2 199 000
	7 039 000	7 039 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	7 039 000	7 039 000
	7 039 000	7 039 000
Not 4	2012-12-31	2011-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	25 025	25 025
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	25 025	25 025
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-25 025	-25 025
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-25 025	-25 025
Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 5	2012-12-31	2011-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Länsförsäkringar	18 804	17 590
Com Hem (kabel-tv)	7 207	7 106
Anticimex	1 988	0
	27 999	24 696

	2012	2011
Periodiskt underhåll		
VVS	0	24 225
Elinstallationer	44 503	0
Tak	1 897 250	0
Fasad	657 374	0
Fönster	634 069	0
	3 233 196	24 225
Taxebundna kostnader		
El	21 940	23 853
Värme	146 208	127 853
Vatten	48 068	40 628
Sophämtning/renhållning	22 824	21 837
Grovsopor	735	0
	239 775	214 171
Övriga driftskostnader		
Försäkring	20 439	19 940
Kabel-TV	28 154	27 502
	48 593	47 442
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	28 156	33 147
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Föreningskostnader	968	3 354
Fritids och Trivselkostnader	418	0
Förvaltningsarvode	42 218	40 519
Förvaltningsarvoden övriga	17 413	0
Administration	1 979	2 186
Korttidsinventarier	0	417
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 180	4 180
	67 176	50 656
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	27 310	6 930
Sociala kostnader	8 668	1 244
	35 978	8 174
Avskrivningar		
Byggnad	2 366	2 366
Förbättringar	57 532	57 532
	59 898	59 898
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	3 797 720	504 094
Not 3	2012-12-31	2011-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	2 502 525	2 502 525
Utgående anskaffningsvärde	2 502 525	2 502 525
	2012	2011

**Not 6
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	41 120	0	0	41 120
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	917 811	70 390	0	847 421
Summa bundet eget kapital	958 931	70 390	0	888 541
Ansamlad förlust				
Balanserad vinst	272 459	-70 390	69 755	273 094
Årets resultat	-3 387 725	-3 387 725	-69 755	69 755
Summa ansamlad förlust	-3 115 266	-3 458 115	0	342 849
Summa ansamlad förlust	-2 156 335	-3 387 725	0	1 231 390

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2012	2011
Vid årets början	847 421	777 031
Reservering enligt stadgar	70 390	70 390
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	917 811	847 421

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2012-12-31	Belopp 2012-12-31	Belopp 2011-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek AB	3,870 %	300 140	303 180	2013-06-30
Stadshypotek AB	4,220 %	47 032	52 260	2016-12-01
Stadshypotek AB	4,590 %	100 596	100 596	Rörlig ränta
Stadshypotek AB	3,060 %	279 614	282 482	Rörlig ränta
Stadshypotek AB	4,360 %	500 000	500 000	Rörlig ränta
Stadshypotek AB	3,590 %	2 000 000	0	Rörlig ränta
Stadshypotek AB	3,170 %	2 000 000	0	Rörlig ränta
Summa skulder till kreditinstitut		5 227 382	1 238 518	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-11 136	-40 356	
		5 216 246	1 198 162	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 260 566 Kr.

Not 9 UPPLUPNA KOSTNADER	2012-12-31	2011-12-31
El	1 844	1 817
Värme	27 681	15 144
Vatten	11 144	7 449
Sophämtning	2 895	2 426
Arvoden	15 000	7 920
Sociala avgifter	4 800	2 488
Ränta	21 444	6 599
	84 808	43 843

MALMÖ den / 2013



Per Niklas Tore Bernstrup
Ordförande



Ida Sofia Johanna Sandgren
Sekreterare



Linn Anna Elisabeth Glimeus
Kassör



Helena Elisabeth Pålsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2 / 3 2013



Julia Viktorsson
Extern revisör