

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hasseln

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

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.

I försäkring ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1934 och består av 2 flerbostadshus.

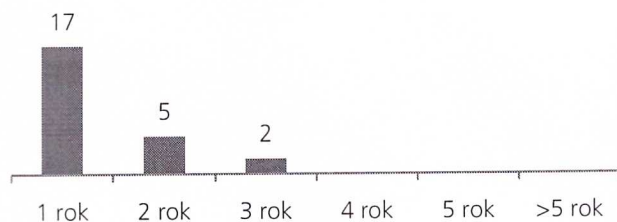
Fastigheternas värdeår är 1934.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 975 m², varav 975 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	Föreningsrum
Övrigt	Mindre snickarum

Byggnadernas tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Service på element	2013	Byte av packboxar och luftning
Byte av fläkt i tvättstugan	2013	Byte av fläkt samt tillhörande kondensator
Renovering av fasad	2012	
Renovering av fönster	2012	
Renovering av tak	2012	
Byte av cirkulationspump	2012	Byte av cirkulationspump till radiatorer
Spolning av avloppsstammar	2012	Spolning avloppstammar, 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	
Rörstamsbyte	2001	Ja, kall- och varmvatten samt köksavlopp
Elstamsbyte	2000	Ja

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	COM HEM
Dörr- och låsunderhåll	Lås-Borgström AB
El- och gasleverantör	EON
Sophantering	Il Recycling Service AB samt VA Syd
Försäkring	Länsförsäkringar Skåne
Underhåll och kontroll av värmepump	Ahlströms VVS
Snöröjning	Sweden Bygg

Medlemmar

Medlemslägenheter: 24 st.

Överlåtelse under året: 10 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st.

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

Styrelsen

Lisa Sofia Erséus	Ordförande
Majid Mahdi	Sekreterare
Ida Elisabet Axelsson	Kassör
Per Niklas Tore Bernstrup	Ledamot

Nils Oskar Dagerskog	Suppleant
Helena Katarina Sörenson Palm	Suppleant
Erik Alexander Thomas Strandqvist	Suppleant
Lina Mannersten	Revisor

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Lina Mannersten	Ordinarie Extern	-
-----------------	------------------	---

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-03-13.

Extra föreningsstämma hölls 2013-12-08. med anledning av reviderade stadgar samt försäljning av vindsutrymme.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

I början av året var SIMAB och rensade ventilationssystemen i huset. I september var de tillbaka för en OVK-besiktning samt satte skyddsgaller på skorstenpiporna. I början på 2014 kommer de tillbaka för en sista kontroll då de ännu inte fått tillgång till samtliga lägenheter.

Innergården fick en ny gräsmatta under våren då den tagit stryk av renoveringen sommaren innan. Två av de tre träden som tagits ned ersattes med en buske och ett träd.

I juni uppstod en vattenläcka på grund av en trasig toalett, skadan begränsades till två lägenheter som torkades och renoverades med hjälp av Anticimex och CityByggnads AB.

I december kom Ahlströms VVS och utförde service av dåligt fungerande radiatorer i fastigheten.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Inga större underhållsarbeten är planerade.

Övrig information

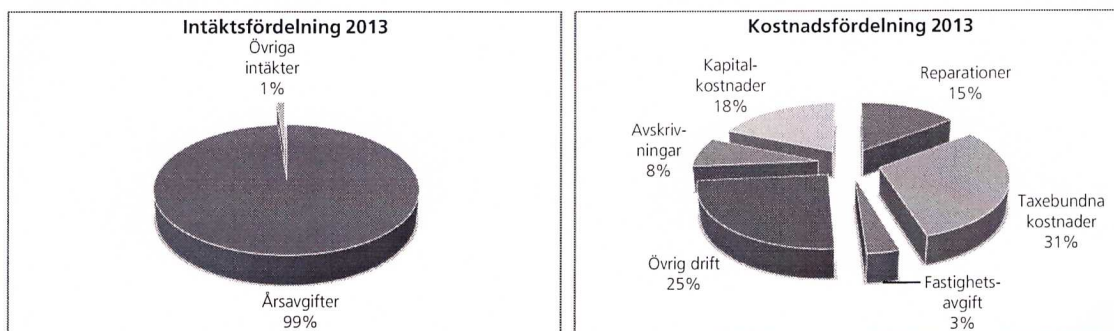
Hasseln är en liten förening och tillsammans arbetar vi för en god gemenskap och låga kostnader. Till följd av det sköter vi trappstädning samt underhåll av innergården gemensamt.

Föreningens ekonomi

Styrelsen har beslutat höja årsavgifterna för att ge utrymme till framtida underhåll. Extra avsättningar till yttre fonden är planerade.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2014-01-01 med 5 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 975 m² bostäder.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	607	595	537	477
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 428	5 361	1 270	1 309
Elkostnad/m ² totalyta	22	23	24	43
Värmekostnad/m ² totalyta	161	150	131	170
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	49	42	47
Kapitalkostnader/m ² totalyta	143	179	45	33

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-157 236
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-2 197 455
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-88 880
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	-2 443 571

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-2 443 571**

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

RESULTATRÄKNING		2013	2012
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	591 372	579 900
Övriga rörelseintäkter		<u>7 244</u>	<u>1 219</u>
		598 616	581 119
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-28 272	-20 733
Reparationer		-111 429	-64 214
Periodiskt underhåll		0	-3 233 196
Taxebundna kostnader		-232 015	-239 775
Övriga driftskostnader		-51 691	-48 593
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-26 664	-28 156
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-85 105	-67 176
Personalkostnader		-22 506	-35 978
Avskrivningar		<u>-59 898</u>	<u>-59 898</u>
		-617 579	-3 797 720
RÖRELSERESULTAT		-18 963	-3 216 600
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		767	3 378
Räntekostnader		<u>-139 040</u>	<u>-174 503</u>
		-138 273	-171 125
ÅRETS RESULTAT		-157 236	-3 387 725

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3 1 613 658	1 673 556
Maskiner och inventarier	Not 4 0	0
	<u>1 613 658</u>	<u>1 673 556</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats Bostadsrätterna	400	400
	<u>400</u>	<u>400</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	1 614 058	1 673 956
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Skattefordringar	1 727	0
Övriga fordringar	40	1
Förutbetalda kostnader	Not 5 29 373	27 999
	<u>31 140</u>	<u>28 000</u>
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	16 712	16 712
SBC klientmedel i SHB	454 557	1 559 456
	<u>471 269</u>	<u>1 576 168</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	502 409	1 604 168
SUMMA TILLGÅNGAR	2 116 468	3 278 124

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		41 120	41 120
Fond för yttre underhåll	Not 7	88 880	917 811
		130 000	958 931
Ansamlad förlust			
Balanserad vinst		-88 880	272 459
Ansamlad förlust		-2 197 455	0
Årets resultat		-157 236	-3 387 725
		-2 443 571	-3 115 266
SUMMA EGET KAPITAL		-2 313 571	-2 156 335
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	4 309 042	5 216 246
		4 309 042	5 216 246
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	8 008	11 136
Leverantörsskulder		22 104	86 448
Skatteskulder		0	6 911
Övriga kortfristiga skulder		0	730
Upplupna kostnader	Not 9	45 262	84 808
Förutbetalda avgifter och hyror		45 623	28 180
		120 997	218 213
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		2 116 468	3 278 124
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	5 235 000	5 235 000
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).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

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.

	2013	2012
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	Fullt avskriven	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	2013	2012
ÅRSVIGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	591 372	579 900
	591 372	579 900

Not 2	2013	2012
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Snöröjning/sandning	17 694	4 625
Städning enligt beställning	2 237	0
Gård	3 369	13 016
Serviceavtal	3 020	994
Förbrukningsmateriel	1 952	2 098
	28 272	20 733

Reparationer		
Tvättstuga	20 765	5 561
Lås	5 947	13 468
VVS	4 430	26 963
Värmeanläggning/undercentral	0	18 222
Ventilation	21 868	0
Elinstallationer	856	0
Skador/klotter/skadegörelse	4 163	0
Vattenskada	53 400	0
	111 429	64 214

	2013	2012
Periodiskt underhåll		
Elinstallationer	0	44 503
Tak	0	1 897 250
Fasad	0	657 374
Fönster	0	634 069
	<u>0</u>	<u>3 233 196</u>
Taxebundna kostnader		
El	21 901	21 940
Värme	157 036	146 208
Vatten	28 287	48 068
Sophämtning/renhållning	24 792	22 824
Grovsopor	0	735
	<u>232 015</u>	<u>239 775</u>
Övriga driftskostnader		
Försäkring	22 788	20 439
Kabel-TV	28 903	28 154
	<u>51 691</u>	<u>48 593</u>
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	26 664	28 156
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Föreningskostnader	5 727	968
Fritids och Trivselkostnader	731	418
Förvaltningsarvode	43 822	42 218
Förvaltningsarvoden övriga	27 125	17 413
Administration	2 525	1 979
Korttidsinventarier	995	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 180	4 180
	<u>85 105</u>	<u>67 176</u>
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	19 310	27 310
Sociala kostnader	3 196	8 668
	<u>22 506</u>	<u>35 978</u>
Avskrivningar		
Byggnad	2 366	2 366
Förbättringar	57 532	57 532
	<u>59 898</u>	<u>59 898</u>
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	617 579	3 797 720

	2013-12-31	2012-12-31
Not 3		
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	2 502 525	2 502 525
Utgående anskaffningsvärde	2 502 525	2 502 525
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-828 969	-769 072
Årets avskrivningar enligt plan	-59 898	-59 898
Utgående avskrivning enligt plan	-888 867	-828 969
Planenligt restvärde vid årets slut	1 613 658	1 673 556
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	6 200 000	4 840 000
Taxeringsvärde mark	2 688 000	2 199 000
	8 888 000	7 039 000
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	8 888 000	7 039 000
	8 888 000	7 039 000
Not 4	2013-12-31	2012-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	25 025	25 025
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	25 025	25 025
Ackumulerade 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	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	19 921	18 804
Kabel-TV	7 389	7 207
Anticimex	2 063	1 988
	29 373	27 999

Not 6 EGET KAPITAL	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut			
	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Belopp vid årets ingång	
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	41 120	0	0	41 120
Fond för yttre underhåll	88 880	88 880	-917 811	917 811
Summa bundet eget kapital	130 000	88 880	-917 811	958 931
Ansamlad förlust				
Balanserad vinst	-88 880	-88 880	-272 459	272 459
Ansamlad förlust	-2 197 455	0	-2 197 455	0
Årets resultat	-157 236	-157 236	3 387 725	-3 387 725
Summa ansamlad förlust	-2 443 571	-246 116	917 811	-3 115 266
Summa ansamlad förlust	-2 313 571	-157 236	0	-2 156 335

Not 7 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2013	2012
	Vid årets början	917 811
Reservering enligt stadgar	88 880	70 390
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-917 811	0
Vid årets slut	88 880	917 811

Not 8 SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2013-12-31	2013-12-31	2012-12-31	ändringsdag
Stadshypotek AB	2,580 %	297 860	300 140	2014-04-01
Stadshypotek AB	4,220 %	41 804	47 032	2016-12-01
Stadshypotek AB	2,820 %	100 596	100 596	2015-06-30
Stadshypotek AB	2,580 %	276 790	279 614	2014-03-03
Stadshypotek AB	2,490 %	500 000	500 000	2015-04-30
Stadshypotek AB	2,700 %	1 100 000	2 000 000	2016-04-30
Stadshypotek AB	3,170 %	0	2 000 000	Avslutat
Stadshypotek AB	2,580 %	200 000	0	2014-03-11
Stadshypotek AB	3,340 %	800 000	0	2016-09-01
Stadshypotek AB	2,570 %	1 000 000	0	2014-09-01
Summa skulder till kreditinstitut		4 317 050	5 227 382	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 008	-11 136	
		4 309 042	5 216 246	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 277 010 kr.

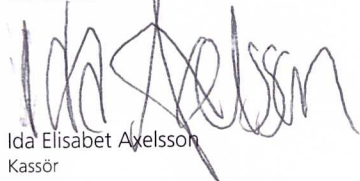
Not 9
UPPLUPNA KOSTNADER

	2013-12-31	2012-12-31
El	1 851	1 844
Värme	20 685	27 681
Vatten	7 331	11 144
Sophämtning	3 030	2 895
Arvoden	7 000	15 000
Sociala avgifter	0	4 800
Ränta	5 365	21 444
	45 262	84 808

MALMÖ den / 2014

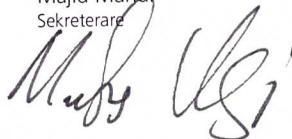
Lisa Erséus

Lisa Sofia Erséus
Ordförande



Ida Elisabet Axelsson
Kassör

Majid Mahdi
Sekreterare



Per Niklas Tore Bernstrup
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den / 2014

Lina Mannersten
Extern revisor

