

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hasseln

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

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. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2024.
- Större underhåll kommer att ske 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 att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

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 2014-12-23 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelsen

Lisa Sofia Erséus	Ordförande
Majid Mahdi Mannersten	Sekreterare
Ida Elisabet Axelsson	Kassör
Nils Oskar Dagerskog	Ledamot
Erik Alexander Thomas Strandqvist	Ledamot
Johan Åke Robin Petersson	Suppleant
Tony Joakim Sandqvist	Suppleant
Per Niklas Tore Bernstrup	Revisor

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Per Niklas Tore Bernstrup

Ordinarie Extern

Boende i huset

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-03-30.

Extra föreningsstämma hölls 2014-11-02. Extra stämma med anledning av nya stadgar.

Extra föreningsstämma hölls 2014-12-07. Extra stämma med anledning av nya stadgar.

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 försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1934 och består av 2 flerbostadshus.

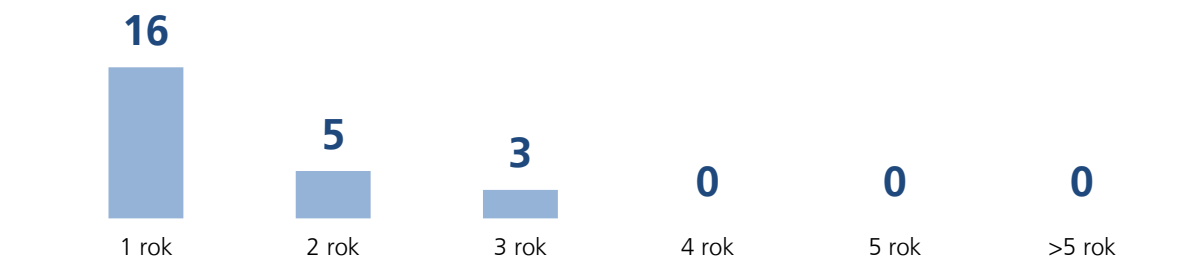
Fastigheternas värdeår är 1934.

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

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2024.

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 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
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av tvättstuga	2015	Ytskikt ska åtgärdas
Dränering	2017	Grund mot innergård

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

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 innergård och trottoarer gemensamt.

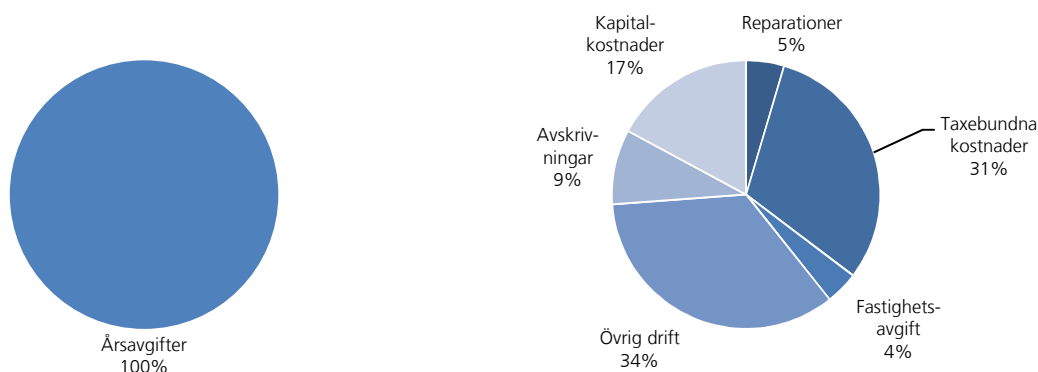
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2015-04-01 med 5 %.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2014	2013
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	471 269	1 576 168
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	621 551	598 616
Finansiella intäkter	428	767
Minskning korta fordringar	29 251	0
Lägenhetsupplåtelser	52 500	0
	703 730	599 383
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	487 415	557 682
Finansiella kostnader	113 497	139 040
Ökning av korta fordringar	0	3 140
Minskning av föreningens lån	10 508	910 332
Minskning av korta skulder	21 983	94 088
	633 403	1 704 282
KASSA VID ÅRETS SLUT	541 597	471 269
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	70 327	-1 104 899

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Under 2014 har styrelsen arbetat fram nya stadgar tillsammans med SBC. Dessa godkändes av Bolagsverket 2014-12-23.

Med anledning av att huset stått klart sedan 1934 anordnades en 80-årsfest för alla medlemmar på innergården.

Ett kraftigt regnoväder i slutet av augusti orsakade översvämning i de gemensamma utrymmena i källaren, men sjönk undan på ett par timmar.

I slutet av året inleddes tillbyggnaden av en lägenhet på vindsplanet som förväntas stå färdigt under februari 2015.

Händelser efter året

Inom ett par år behöver vi dränera fasaden mot innergården.

Inga andra större underhållsarbeten är planerade.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st

Överlåtelse under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar 2014-12-31: 30st

Förändring från föregående år: 0st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	637	607	595	537
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 417	4 428	5 361	1 270
Elkostnad/m ² totalyta	19	22	23	24
Värmekostnad/m ² totalyta	127	161	150	131
Vattenkostnad/m ² totalyta	39	29	49	42
Kapitalkostnader/m ² totalyta	116	143	179	45
Soliditet (%)	110	109	66	47
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-39	-157	-3 388	70
Nettoomsättning (tkr)	621	591	581	524

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 975 m² bostäder.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-38 830
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-2 443 571
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-88 880
summa ansamlad förlust	-2 571 281

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-2 571 281
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	621 071	591 372
Övriga rörelseintäkter	Not 2	480	7 244
		621 551	598 616
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-53 858	-139 701
Driftkostnader	Not 4	-311 085	-310 370
Övriga externa kostnader	Not 5	-90 938	-85 105
Personalkostnader	Not 6	-31 533	-22 506
Avskrivningar	Not 7	-59 898	-59 898
		-547 312	-617 579
RÖRELSERESULTAT		74 239	-18 963
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		428	767
Räntekostnader		-113 497	-139 040
		-113 069	-138 273
ÅRETS RESULTAT		-38 830	-157 236

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2014-12-31	2013-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 8 1 553 761	1 613 658
Maskiner och inventarier	Not 9 0	0
	1 553 761	1 613 658
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Fordringar hos intresseföretag	Not 10 400	400
	400	400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	1 554 161	1 614 058
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	100	0
SBC Klientmedel i SHB	524 885	0
Övriga fordringar	1 789	1 767
Förutb kostnader och uppl intäkter	Not 11 0	29 373
	526 774	31 140
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	16 712	16 712
SBC klientmedel i SHB	0	454 557
	16 712	471 269
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	543 486	502 409
SUMMA TILLGÅNGAR	2 097 646	2 116 468

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 12		
Medlemsinsatser		93 620	41 120
Fond för yttre underhåll	Not 13	177 760	88 880
		271 380	130 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		0	-88 880
Ansamlad förlust		-2 532 451	-2 197 455
Årets resultat		-38 830	-157 236
		-2 571 282	-2 443 571
SUMMA EGET KAPITAL		-2 299 902	-2 313 571
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	4 288 534	4 309 042
		4 288 534	4 309 042
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	18 008	8 008
Leverantörsskulder		19 846	22 104
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 15	71 160	90 885
		109 014	120 997
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 097 646	2 116 468
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 14	5 235 000	5 235 000
Varav i eget förvar		0	0
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.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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 antal år tillämpas.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	50 - 100 år	50 - 100 år
Standardförbättringar	15 år	15 år
Elanläggning	50 år	50 år
Stambyte	50 år	50 år

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	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	621 071	591 372
		621 071	591 372
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Öresutjämning	37	36
	Övriga intäkter	443	7 208
		480	7 244

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	16 213	17 694
	Städning enligt beställning	0	2 237
	Gård	1 197	3 369
	Serviceavtal	5 313	3 020
	Förbrukningsmateriel	562	1 952
		23 285	28 272
	Reparationer		
	Tvättstuga	3 649	20 765
	Entré/trapphus	1 350	0
	Lås	2 375	5 947
	VVS	11 431	4 430
	Värmeanläggning/undercentral	5 716	0
	Ventilation	4 434	21 868
	Elinstallationer	0	856
	Skador/klotter/skadegörelse	1 619	4 163
	Vattenskada	0	53 400
		30 574	111 429
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	53 858	139 701
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	18 904	21 901
	Värme	123 619	157 036
	Vatten	37 964	28 287
	Sophämtning/renhållning	22 021	24 792
		202 508	232 015
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	44 887	22 788
	Kabel-TV	37 026	28 903
		81 913	51 691
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	26 664	26 664
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	311 085	310 370
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2014	2013
	Juridiska åtgärder	26 063	0
	Föreningskostnader	332	5 727
	Fritids och Trivselkostnader	0	731
	Förvaltningsarvode	44 884	43 822
	Förvaltningsarvoden övriga	0	27 125
	Administration	1 730	2 525
	Korttidsinventarier	899	995
	Konsultarvode	8 250	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 780	4 180
		90 938	85 105

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	23 993	19 310
	Sociala kostnader	7 540	3 196
		31 533	22 506
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	2 366	2 366
	Förbättringar	57 532	57 532
		59 898	59 898
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2014	2013
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	2 502 525	2 502 525
	Utgående anskaffningsvärde	2 502 525	2 502 525
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-888 867	-828 969
	Årets avskrivningar enligt plan	-59 898	-59 898
	Utgående avskrivning enligt plan	-948 764	-888 867
	Planenligt restvärde vid årets slut	1 553 761	1 613 658
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	6 200 000	6 200 000
	Taxeringsvärde mark	2 688 000	2 688 000
		8 888 000	8 888 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	8 888 000	8 888 000
		8 888 000	8 888 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2014-12-31	2013-12-31
	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 ack. avskrivningar enligt plan	-25 025	-25 025
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG	2014	2013
	Insats Bostadsrätterna Sverige	400	400
		400	400
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	Försäkring	0	19 921
	Kabel-TV	0	7 389
	Anticimex	0	2 063
		0	29 373
Not 12	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	93 620	41 120
	Fond för yttre underhåll	177 760	88 880
	S:a bundet eget kapital	271 380	130 000
	Ansamlad förlust		
	Balanserad vinst	0	-88 880
	Ansamlad förlust	-2 532 451	-2 197 455
	Årets resultat	-38 830	-157 236
	S:a ansamlad förlust	-2 571 282	-2 443 571
	S:a eget kapital	-2 299 902	52 500

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2014	2013
	Vid årets början	88 880	917 811
	Reservering enligt stadgar	88 880	88 880
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-917 811
	Vid årets slut	177 760	88 880

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	2,080 %	297 860	297 860	3 månader
	Handelsbanken	4,220 %	36 576	41 804	2016-12-01
	Handelsbanken	2,820 %	100 596	100 596	2015-06-30
	Handelsbanken	1,820 %	274 010	276 790	3 månader
	Handelsbanken	2,490 %	500 000	500 000	2015-08-16
	Handelsbanken	2,700 %	1 100 000	1 100 000	2016-04-30
	Handelsbanken	1,820 %	200 000	200 000	3 månader
	Handelsbanken	3,340 %	800 000	800 000	2016-09-01
	Handelsbanken	1,640 %	997 500	1 000 000	2015-09-01
	Summa skulder till kreditinstitut		4 306 542	4 317 050	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-18 008	-8 008	
			4 288 534	4 309 042	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 216 502 kr.

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	El	0	1 851
	Värme	0	20 685
	Vatten	0	7 331
	Sophämtning	0	3 030
	Arvoden	24 000	7 000
	Sociala avgifter	7 540	0
	Ränta	6 875	5 365
	Förutbetalda avgifter och hyror	32 745	45 623
		71 160	90 885

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den / 2015

Lisa Sofia Erséus
Ordförande

Majid Mahdi Mannersten
Sekreterare

Ida Elisabet Axelsson
Kassör

Nils Oskar Dagerskog
Ledamot

Erik Alexander Thomas Strandqvist
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2015

Per Niklas Tore Bernstrup
Extern revisor