

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hasseln

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2022.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 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 1934-05-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1934-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-20 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Styrelsen

Per Niklas Tore Bernstrup	Ordförande
Carl Oscar Hubert Carlander	Vice ordförande
Mette M M M Hellemarck	Ledamot
Johanna Tso-Kei Lai	Ledamot
Karl Jonas Palmqvist	Ledamot
Richard Niklas Stuart	Ledamot

Flyttat under hösten och därmed avgått ur styrelsen

Emma Nellie Milton	Suppleant
Carl Melker Nielsen	Suppleant
Ulla Karin Witkowsky	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Astrid Alinda Aurora Ljungqvist	Ordinarie Intern	Medlem i föreningen
---------------------------------	------------------	---------------------

Valberedning

Lisa Berger

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-15.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
HASSELN 7	1934	Malmö
INNERSTADEN 3	1913	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns 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.

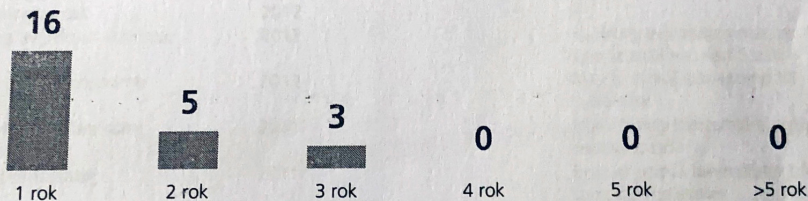
Fastigheternas värdeår är 1934.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Övrigt

Kommentar

Föreningsrum

Mindre snickarum

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Energideklaration utförd	2019	Energideklaration för samtliga fastigheter utförd
Service på radiatorer	2019	
Ventilationskontroll	2018	OVK
Spolning av avloppsstammar	2017	Spolning avloppsstammar, en åtgärd som ska utföras vart 5:e år
Renovering av tvättstuga	2017	Ytskikt ska åtgärdas när dränering är gjord
Renovering av ytterdörrar	2017	Slipning och lackning
Installation av postboxar	2017	Postboxar har satts upp i cykelgången på Disponentgatan 12
Underhåll av fönster	2017	Underhåll v.b.
Service på radiatorer	2016	
Dränering	2016	Grund mot innergård
Spolning av avloppsstammar	2016	Två stammar på Disponentgatan 12
Byte av värmväxlare	2016	
Renovering av golv i trappuppgång	2015	Byte av golv i entréplan i trappuppgångarna.
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	
Spolning av avloppsstammar	2012	Spolning avloppsstammar, en åtgärd som ska utföras vart 5:e år
Byte av cirkulationspump	2012	Byte av cirkulationspump till radiatorer
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 avloppsledning	2020	Relining av avloppsstam
Renovering av fönster	2022	Mer omfattande renovering av fönster
Spolning av avloppsstammar	2022	Spolning av avloppsstammar, en åtgärd som ska utföras var 5:e år

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	COM HEM
El- och gasleverantör	EON
Sophantering	Il Recycling Service AB samt VA Syd
Försäkring	Länsförsäkringar Skåne
Underhåll och kontroll av värmesystem	Malmö VVS

Föreningens ekonomi

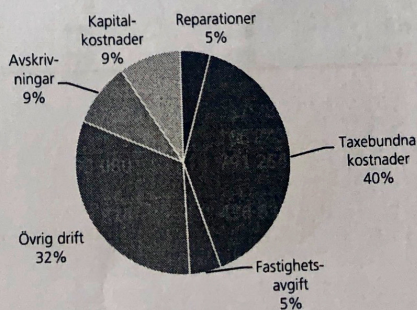
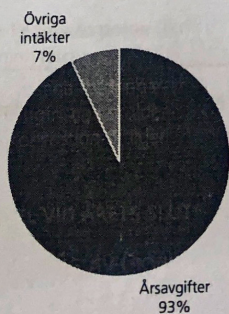
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 2 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	436 639	456 163
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	737 421	771 638
Finansiella intäkter	86	92
Ökning av kortfristiga skulder	35 808	0
	773 315	771 730
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	522 104	528 169
Finansiella kostnader	59 625	58 555
Ökning av kortfristiga fordringar	13 563	0
Minskning av långfristiga skulder	37 788	37 788
Minskning av kortfristiga skulder	0	166 743
	633 080	791 254
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	576 874	436 639
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	140 235	-19 524

*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 1 377 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 räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Arbetet inför renovering av avloppsledningen har förberetts (offerter har tagits in och lånelöfte har säkrats med vår bank) under år 2019 och styrelsen planerar för att arbetet ska utföras under år 2020.

Vi har enligt tradition samlats och tillsammans haft vår- och höststäddag där vi städade upp i samtliga gemensamma utrymmen, rensat och fixat i föreningens innergård, kört allt skräp till återvinningscentralen och som vanligt avslutat med den obligatoriska korvgrillningen.

Porten i fastighet 2B har krånglat lite, men har åtgärdats. Ventilationskontroll genomfördes under slutet av året (inga väsentliga anmärkningar som behövde åtgärdas) och en energideklaration för fastigheterna har även utförts (resultat är uppsatt på anslagstavlor i entreéerna i respektive fastighet). Service av element som har krånglat under året har utförts av VVS-installatör och styrelsen planerar att se över nödvändiga åtgärder för nästa år samt luftning av samtliga element.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st

Överlåtelse under året: 8 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 37 st

Tillkommande medlemmar: 16 st

Avgående medlemmar: 8 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 45 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	702	699	699	682
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 219	4 258	4 297	4 336
Elkostnad/m ² totalyta	27	26	22	20
Värmekostnad/m ² totalyta	161	175	174	178
Vattenkostnad/m ² totalyta	49	44	51	50
Kapitalkostnader/m ² totalyta	61	60	60	76
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	96	125	-235	-101
Nettoomsättning (tkr)	737	729	739	697

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 975 m² bostäder.

Förändringar 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	102 370	0	0	102 370
Fond för yttre underhåll	81 864	47 400	0	34 464
S:a bundet eget kapital	184 234	47 400	0	136 834
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 714 403	-47 400	125 109	-2 792 112
Årets resultat	95 880	95 880	-125 109	125 109
S:a ansamlad förlust	-2 618 523	48 480	0	-2 667 003
S:a eget kapital	-2 434 289	95 880	0	-2 530 169

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	95 880
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 667 003
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-47 400
summa balanserat resultat	-2 618 523

Styrelsen föreslår följande disposition:
att i ny räkning överförs

-2 618 523

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	737 421	728 928
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	42 710
Summa rörelseintäkter		737 421	771 638
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-429 800	-455 861
Övriga externa kostnader	Not 5	-60 176	-72 398
Personalkostnader	Not 6	-32 127	90
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-59 898	-59 898
Summa rörelsekostnader		-582 001	-588 066
RÖRELSERESULTAT		155 420	183 572
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		86	92
Räntekostnader och liknande resultatposter		-59 625	-58 555
Summa finansiella poster		-59 539	-58 463
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		95 880	125 109
ÅRETS RESULTAT		95 880	125 109

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 1 254 273	1 314 171
Inventarier	Not 9 0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	1 254 273	1 314 171
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10 400	400
Summa finansiella anläggningstillgångar	400	400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	1 254 673	1 314 571
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	2 108
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11 585 167	429 261
Summa kortfristiga fordringar	585 167	431 369
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	16 712	16 712
Summa kassa och bank	16 712	16 712
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	601 879	448 081
SUMMA TILLGÅNGAR	1 856 552	1 762 652

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		102 370	102 370
Fond för yttre underhåll	Not 12	81 864	34 464
Summa bundet eget kapital		184 234	136 834
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 714 403	-2 792 112
Årets resultat		95 880	125 109
Summa fritt eget kapital		-2 618 523	-2 667 003
SUMMA EGET KAPITAL		-2 434 289	-2 530 169
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 383 389	0
Summa långfristiga skulder		2 383 389	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 730 479	4 151 656
Leverantörsskulder		50 104	28 988
Skatteskulder		1 225	3 394
Övriga skulder		11 030	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	114 614	108 783
Summa kortfristiga skulder		1 907 452	4 292 821
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 856 552	1 762 652

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till anspråktagande 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	2019	2018
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

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	684 729	681 323
Bredbandsintäkter	44 928	44 928
Avgift andrahandsuthyrning	7 749	2 640
Öresutjämning	15	37
	737 421	728 928

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	0	40 347
Återbäring försäkringsbolag	0	2 363
	0	42 710

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Myndighetstillsyn	8 750	0
	Gemensamma utrymmen	0	1 922
	Gård	408	0
	Serviceavtal	0	3 772
	Förbrukningsmateriel	841	73
		9 998	5 767
	Reparationer		
	Tvättstuga	5 797	18 843
	Lås	5 119	5 106
	VVS	14 381	22 545
	Värmeanläggning/undercentral	775	0
	Skador/klotter/skadegörelse	3 208	4 266
		29 280	50 760
	Taxebundna kostnader		
	El	26 026	25 377
	Värme	157 027	170 977
	Vatten	47 491	43 086
	Sophämtning/renhållning	26 935	26 415
		257 479	265 855
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	28 486	27 823
	Kabel-TV	74 091	73 568
		102 577	101 391
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	30 467	32 088
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	429 800	455 861
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Föreningskostnader	585	388
	Fritids- och trivselkostnader	682	446
	Förvaltningsarvode	52 708	51 093
	Administration	1 641	2 191
	Konsultarvode	0	13 800
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 560	4 480
		60 176	72 398
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	24 600	0
	Sociala kostnader	7 527	-90
		32 127	-90

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	2 366	2 366
	Förbättringar	57 532	57 532
		59 898	59 898
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	2 502 525	2 502 525
	Utgående anskaffningsvärde	2 502 525	2 502 525
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 188 354	-1 128 457
	Årets avskrivningar enligt plan	-59 898	-59 898
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 248 252	-1 188 354
	Planenligt restvärde vid årets slut	1 254 273	1 314 171
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	8 600 000	6 600 000
	Taxeringsvärde mark	7 200 000	4 888 000
		15 800 000	11 488 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	15 800 000	11 488 000
		15 800 000	11 488 000
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	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 ack. avskrivningar enligt plan	-25 025	-25 025
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	400	400
		400	400

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	21 408	9 334
	Skattefordran	2 437	0
	Klientmedel hos SBC	560 162	419 927
	Fordringar	1 160	0
		585 167	429 261

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	34 464	83 442
	Reservering enligt stadgar	47 400	34 464
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-83 442
	Vid årets slut	81 864	34 464

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,400 %	1 060 569	1 071 573	2022-04-30
	Handelsbanken	1,350 %	477 500	482 500	2021-04-30
	Handelsbanken	1,350 %	96 329	97 333	2021-06-30
	Handelsbanken	1,800 %	200 000	200 000	2020-03-13
	Handelsbanken	1,390 %	774 000	782 000	2022-09-01
	Handelsbanken	1,800 %	260 110	262 890	2020-03-09
	Handelsbanken	1,850 %	297 860	297 860	2020-01-07
	Handelsbanken	1,350 %	947 500	957 500	2020-09-01
	Summa skulder till kreditinstitut		4 113 868	4 151 656	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 730 479	-4 151 656	
			2 383 389	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 924 928 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckningar

2019-12-31

2018-12-31

5 235 000

5 235 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Arvoden
Sociala avgifter
Ränta
Avgifter och hyror

2019-12-31

2018-12-31

20 037

24 000

6 834

7 451

3 960

3 767

83 783

73 565

114 614

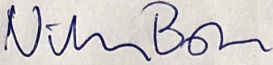
108 783

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

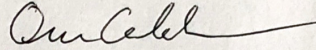
Arbetet inför renovering av avloppsledningen har förberetts (offerter har tagits in och lånelöfte har säkrats med vår bank) under år 2019 och styrelsen planerar för att arbetet ska utföras under år 2020. Styrelsen ska även se över och uppdatera underhållsplanen för samtliga fastigheter.

Styrelsens underskrifter

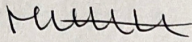
MALMÖ den 27 / 4 2020



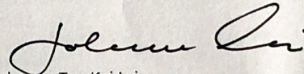
Per Niklas Tore Bernstrup
Ordförande



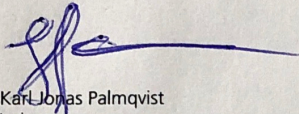
Carl Oscar Hubert Carlander
Vice ordförande



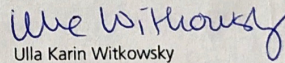
Mette M M M Hellemarck
Ledamot



Johanna Tso-Kei Lai
Ledamot

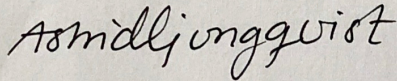


Karl Jonas Palmqvist
Ledamot



Ulla Karin Witkowsky
Tillträdande suppleant för Richard Niklas Stuart

Min revisionsberättelse har lämnats den 21 / 04 2020



Astrid Ljungquist
Intern revisor

Revisionsberättelse 2019

Undertecknad, som är vald revisor för Bostadsrättsföreningen Hasseln 746000-1931, avger härmed följande revisionsberättelse för verksamhetsåret 2019-01-01 till 2019-12-31:

Jag har granskat föreningens årsredovisning och räkenskaper, samt styrelsens förvaltning. Enligt min uppfattning är årsredovisningen upprättad enligt god redovisningssed. Vid revision har jag inte hittat något som ger anledning till anmärkning.

Jag föreslår därmed att föreningsstämman beslutar att resultaträkning och balansräkning fastställs; att resultatet disponeras i enlighet med styrelsens förslag; och att styrelsen ledamöter beviljas ansvarsfrihet för den tid revisionen avser.

Ystad 2020-04-21

Astrid Ljungquist

Astrid Ljungquist