

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hasseln

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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	Ledamot
Louise Hassellöf	Ledamot
Mette M M M Hellemarck	Ledamot
Emma Nellie Milton	Suppleant
Carl Melker Nielsen	Suppleant
Ulla Karin Witkowsky	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Elsa Schröder	Ordinarie Intern	Medlem i föreningen
Astrid Ljungquist	Suppleant Intern	Medlem i föreningen

Valberedning

Lisa Berger

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-25.

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.

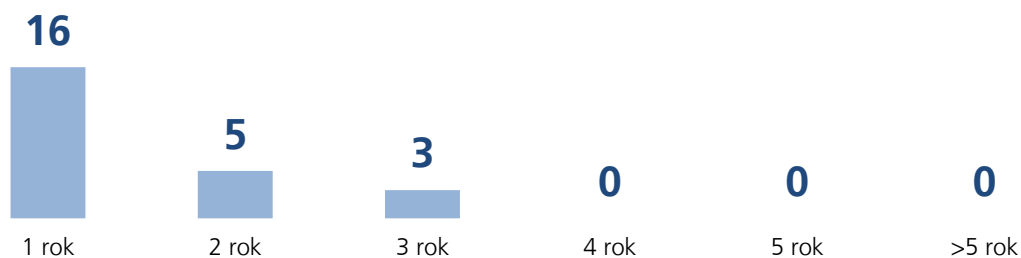
Fastigheternas värdeår är 1934.

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 snickarrum

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 värmeväxlare	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	2021	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

Istället för höjning av avgifterna 2021-01-01 sker detta 2021-04-01.

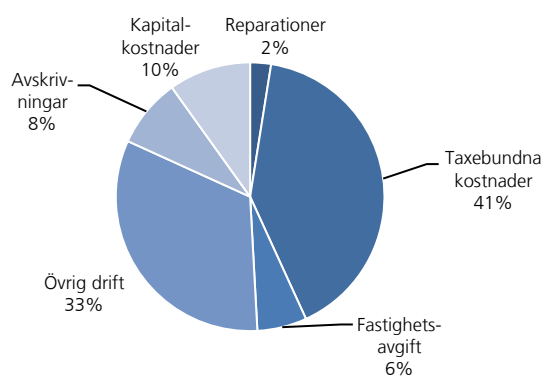
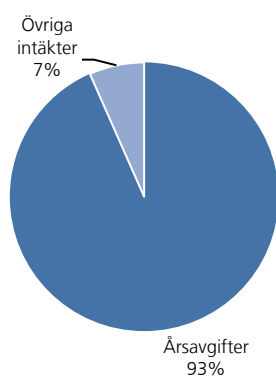
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-04-01 med 2 %.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	576 874	436 639
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	741 776	737 421
Finansiella intäkter	28	86
Minskning kortfristiga fordringar	14 771	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	35 808
	756 575	773 315
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	508 112	522 104
Finansiella kostnader	61 235	59 625
Ökning av kortfristiga fordringar	0	13 563
Minskning av långfristiga skulder	38 705	37 788
Minskning av kortfristiga skulder	51 098	0
	659 150	633 080
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	674 299	576 874
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	97 425	140 235

*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 1 429 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

Planerad relining av bottenplatta 2020 skjuts till 2021.

Gårdsstäddagar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st

Överlåtelse under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 45

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 14

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 37

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	710	702	699	699
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 180	4 219	4 258	4 297
Elkostnad/m ² totalyta	22	27	26	22
Värmekostnad/m ² totalyta	152	161	175	174
Vattenkostnad/m ² totalyta	53	49	44	51
Kapitalkostnader/m ² totalyta	63	61	60	60
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	121	96	125	-235
Nettoomsättning (tkr)	740	737	729	739

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	129 264	47 400	0	81 864
S:a bundet eget kapital	231 634	47 400	0	184 234
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 665 923	-47 400	95 880	-2 714 403
Årets resultat	120 907	120 907	-95 880	95 880
S:a ansamlad förlust	-2 545 017	73 507	0	-2 618 523
S:a eget kapital	-2 313 383	120 907	0	-2 434 289

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	120 907
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 618 524
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-47 400
summa balanserat resultat	-2 545 017

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-2 545 017
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	739 566	737 421
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 210	0
Summa rörelseintäkter		741 776	737 421
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-414 156	-429 800
Övriga externa kostnader	Not 5	-61 626	-60 176
Personalkostnader	Not 6	-32 329	-32 127
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-51 551	-59 898
Summa rörelsekostnader		-559 662	-582 001
RÖRELSERESULTAT		182 114	155 420
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28	86
Räntekostnader och liknande resultatposter		-61 235	-59 625
Summa finansiella poster		-61 207	-59 539
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		120 907	95 880
ÅRETS RESULTAT		120 907	95 880

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8, 14	1 202 723	1 254 273
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		1 202 723	1 254 273
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	400	400
Summa finansiella anläggningstillgångar		400	400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 203 123	1 254 673
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	667 821	585 167
Summa kortfristiga fordringar		667 821	585 167
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		16 712	16 712
Summa kassa och bank		16 712	16 712
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		684 533	601 879
SUMMA TILLGÅNGAR		1 887 656	1 856 552

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		102 370	102 370
Fond för yttre underhåll	Not 12	129 264	81 864
Summa bundet eget kapital		231 634	184 234
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 665 923	-2 714 403
Årets resultat		120 907	95 880
Summa fritt eget kapital		-2 545 017	-2 618 523
SUMMA EGET KAPITAL		-2 313 383	-2 434 289
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 795 644	2 383 389
Summa långfristiga skulder		1 795 644	2 383 389
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 279 519	1 730 479
Leverantörsskulder		21 681	50 104
Skatteskulder		1 945	1 225
Övriga skulder		0	11 030
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	102 249	114 614
Summa kortfristiga skulder		2 405 394	1 907 452
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 887 656	1 856 552

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 ianspråktagande 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2020	2019
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	2020	2019
Årsavgifter	692 688	684 729
Bredbandsintäkter	44 928	44 928
Avgift andrahandsuthyrning	1 964	7 749
Öresutjämning	-14	15
	739 566	737 421

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	2 210	0
	2 210	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Sotning	2 069	0
	Myndighetstillsyn	2 350	8 750
	Gård	1 509	408
	Förbrukningsmateriel	1 302	841
		7 230	9 998
	Reparationer		
	Tvättstuga	2 932	5 797
	Lås	0	5 119
	VVS	0	14 381
	Värmeanläggning/undercentral	6 669	775
	Elinstallationer	2 148	0
	Skador/klotter/skadegörelse	4 054	3 208
		15 803	29 280
	Taxebundna kostnader		
	El	21 541	26 026
	Värme	147 765	157 027
	Vatten	52 059	47 491
	Sophämtning/renhållning	31 089	26 935
		252 454	257 479
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	29 153	28 486
	Kabel-TV	72 639	74 091
		101 792	102 577
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	36 877	30 467
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	414 156	429 800
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Föreningskostnader	876	585
	Fritids- och trivselkostnader	309	682
	Förvaltningsarvode	53 532	52 708
	Administration	1 086	1 641
	Konsultarvode	1 163	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 660	4 560
		61 626	60 176
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	24 600	24 600
	Sociala kostnader	7 729	7 527
		32 329	32 127

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	2 366	2 366
	Förbättringar	49 185	57 532
		51 551	59 898
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	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	-1 248 252	-1 188 354
	Årets avskrivningar enligt plan	-51 551	-59 898
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 299 802	-1 248 252
	Planenligt restvärde vid årets slut	1 202 723	1 254 273
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	8 600 000	8 600 000
	Taxeringsvärde mark	7 200 000	7 200 000
		15 800 000	15 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	15 800 000	15 800 000
		15 800 000	15 800 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	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	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	400	400
		400	400

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	10 234	21 408
	Skattefordran	0	2 437
	Klientmedel hos SBC	657 587	560 162
	Fordringar	0	1 160
		667 821	585 167

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	81 864	34 464
	Reservering enligt stadgar	47 400	47 400
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	129 264	81 864

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,300 %	937 500	947 500	2021-09-01
	Handelsbanken	2,100 %	297 860	297 860	2021-01-07
	Handelsbanken	1,350 %	95 325	96 329	2021-06-30
	Handelsbanken	2,050 %	257 330	260 110	2021-03-09
	Handelsbanken	1,350 %	472 500	477 500	2021-04-30
	Handelsbanken	1,400 %	1 048 648	1 060 569	2022-04-30
	Handelsbanken	1,390 %	766 000	774 000	2022-09-01
	Handelsbanken	2,050 %	200 000	200 000	2021-01-07
	Summa skulder till kreditinstitut		4 075 163	4 113 868	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 279 519	-1 730 479	
			1 795 644	2 383 389	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 886 223 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	5 235 000	5 235 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	21 140	20 037
	Sociala avgifter	7 541	6 834
	Ränta	2 915	3 960
	Avgifter och hyror	70 653	83 783
		102 249	114 614

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Relining av bottenplatta planeras under 2021.

Gårdsstäddagar planeras

Element har setts över

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den / 2021



Per Niklas Tore Bernstrup
Ordförande



Carl Oscar Hubert Carlander
Ledamot




Louise Hassellöf
Ledamot



Mette M M M Hellemarck
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den **7 / 5** 2021



Elsa Schröder
Intern revisor