

Årsredovisning för
Brf Hagstorp
769601-8626
Räkenskapsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter	8
Noter och redovisningsprinciper	9

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Hagstorp, 769601-8626, får härmed avge årsredovisning för 2013.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Inga Sandström	Ordförande	2015
Anna Särnefält	Sekreterare	2015
Mattias Petersson	Kassör	2015
Pierre Löfström	Ledamot	2014

Styrelsesuppleanter

Monica Ståleker		2014
Ewa Linderöth		2015

Ordinarie revisorer

Lars Tyllgren	Föreningsvald revisor	2014
---------------	-----------------------	------

Valberedning

Anders Spjuth	Valberedning	2014
Eva Morgan	Valberedning	2014

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hagstorp 1 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 19 lägenheter och 0 lokaler. Byggåret är 1921.

Föreningen upplåter 19 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	5 rok
6	12	1

Total tomtarea: 4 084 kvm

Total bostadsarea: 1 496 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne.

Förvaltning

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 41 597 kr och planerat underhåll för 53 104 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det genomsnittliga underhållsbehovet de kommande tio åren till 73 000 kr per år.

Händelser under året och framtida utveckling

Underhåll och reparationer

- Brandskyddsbesiktning genomförd.
- Branddörrar på vindar har installerats.
- Brandsläckare har monterats i miljöhuset.
- Genomfört inventering av el i källarförråd.
- Gjort ansökan om bullerskyddsbidrag vilken avslogs.
- Låtit ta bort staket i öster. Malmö stad har monterat nytt stängsel i tomtgränsen.
- Låtit lägga nytt grus från trottoar till trappor på Östergårdsgatan.
- Prodomus gjort en byggnadsantikvarisk dokumentation och bevarandeplan för fastigheten.
- Skrivit avtal om snöröjning.
- Genomfört OVK.
- Reparerat fönster i lght 15, nerfallna takpannor och stuprör.
- Installerat elkontakter i källargångar.

Ekonomi

- Öppnat bankkonto från klientkontot utöver 300tkr i SBAB obundet med 2.2% ränta.
- Ingått avtal med Eon genom Bb med slopad årsavgift och lägre spotpris a´ 1,8 (tidigare 3,5) från 1.7.
- Inrättat nytt vattenavtal gällande odlingslotterna.
- Reviderat avtal gällande vaktmästartjänst.

Trädgård

Trädgårdsgruppen har under året bestått av Eva S, Monica, Kieran, Carina, Anna B & Gunilla.

- Planerat, förberett och tillsammans med medlemmarna genomfört en vår- och en höstdag för gemensamt arbete i trädgården.
- Haft kontakt med Malmö stad angående angränsande tomt som bebyggts.
- Införskaffat gemensamma trädgårdsmöbler.
- Arborist har gallrat fyra hasslar och tagit ner blåeld på stora huset
- Fyllt på ny sand i sandlådan

Övrigt

- Registrerat reviderade stadgar.
- Deltagit i informationsmöte om och lämnat in synpunkter på förslag kring trafik på Kontinentalbanan.
- Vår nya granne bjöd in föreningen på besök och ca tio medlemmar var där.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 29 maj 2013. Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning (tkr)

	2013	2012	2011
Rörelsens intäkter	1 011	1 008	1 012
Årets resultat	81	79	18
Resultat efter fondförändringar	114	6	18
Totalt eget kapital	3 963	3 882	3 803
Balansomslutning	7 714	7 698	7 736
Soliditet %	51	50	49
Likviditet %	1 036	791	770
Årsavgift för bostäder, kr / kvm	672	672	672
Driftskostnad, kr / kvm	265	265	254
Ränta, kr / kvm	101	114	121
Underhållsfond, kr / kvm	479	501	452
Lån, kr / kvm	2 415	2 448	2 537

Årsavgiftsnivå för bostäder i kr/kvm samt eventuellt bränsletillägg i kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och eventuell lokalarea som beräkningsgrund.

Årsavgifter

Avgifterna under 2013 var oförändrade. Avseende årsavgifterna för 2014 har ännu inte beslut fattats, dock har det fram till och med avlämnandet av årsredovisningen inte skett någon förändring av nivån på årsavgifterna.

Överlåtelse

Under 2013 har 2 överlåtelse av bostadsrätter skett. Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Com Hem	Kabel-TV
E.on	El-avtal avseende volym
E.on	Fjärrvärme
Va Syd	Vatten och avlopp

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	172 088
Årets resultat före fondförändring	81 046
Årets avsättning till underhållsfond enligt stadgar	-20 193
Årets ianspråktagande av underhållsfond	53 104
Summa över/underskott	286 045

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **286 045**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>
Årsavgifter och hyror	1	1 004 856	1 004 856
Övriga rörelseintäkter	2	6 105	3 552
		1 010 961	1 008 408
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-41 597	-50 103
Planerat underhåll	4	-53 104	-
Fastighetsavgift/skatt		-22 990	-25 935
Driftskostnader	5	-396 041	-395 960
Övriga kostnader	6	-63 365	-83 271
Personalkostnader	7	-23 809	-21 898
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-193 068	-193 068
		-793 974	-770 235
Rörelseresultat		216 987	238 173
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	9	15 504	11 318
Räntekostnader	10	-151 445	-170 046
Resultat efter finansiella poster		81 046	79 445
Resultat före skatt		81 046	79 445
Årets resultat		81 046	79 445

Tillägg till resultaträkningen

<i>Avsättning till underhållsfond</i>	-20 193	-73 000
<i>lansspråktagande av underhållsfond</i>	53 104	-
<i>Förändring av underhållsfond</i>	32 911	-73 000
<i>Resultat efter fondförändring</i>	113 957	6 445

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	6 283 349	6 456 623
Inventarier, verktyg och installationer	12	1	19 795
		6 283 350	6 476 418
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag		2 000	2 000
		2 000	2 000
Summa anläggningstillgångar		6 285 350	6 478 418
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		-	4 095
Övriga fordringar		5 285	42 597
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	11 898	12 799
		17 183	59 491
Kassa och bank	14	1 411 788	1 160 050
Summa omsättningstillgångar		1 428 971	1 219 541
SUMMA TILLGÅNGAR		7 714 321	7 697 959

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 961 031	2 961 031
Underhållsfond		716 312	749 223
		<u>3 677 343</u>	<u>3 710 254</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		172 088	165 643
Årets resultat		81 046	79 445
Avsättning till underhållsfond		-20 193	-73 000
lanspråkstagande av underhållsfond		53 104	-
		<u>286 045</u>	<u>172 088</u>
Summa eget kapital		<u>3 963 388</u>	<u>3 882 342</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	16	3 613 012	3 661 592
		<u>3 613 012</u>	<u>3 661 592</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		30 224	50 634
Skatteskulder		776	-
Övriga skulder		1 750	3 984
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter		56 302	38 801
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	48 869	60 606
		<u>137 921</u>	<u>154 025</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>7 714 321</u>	<u>7 697 959</u>

Ställda säkerheter

	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	6 133 000	6 133 000

Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
----------------------------	-------------	-------------

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom BFNAR 2008:1 Årsredovisning i mindre aktieföretag (K2-reglerna). Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år.

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

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.

Inkomstskatt

Sedan 2007 ska bostadsrättsföreningar inte längre ta upp någon schablonintäkt av fastigheter till beskattning. Som skattepliktig intäkt ska inte heller erhållna statliga räntebidrag för bostadsändamål tas upp. Avdrag får inte göras för ränta på lånat kapital som avser fastigheten, reparation och underhåll, återbetalning av statliga räntebidrag eller tomträttsavgäld.

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp ränteintäkter som inte härör från förvaltningen av fastigheten, utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt inlösta och därefter sålda bostadsrätter.

Inkomstskatten uppgår till 22% på skattepliktig inkomst.

Föreningen har inga utnyttjade underskott från tidigare år som skulle kunnat utnyttjats mot framtida skattepliktiga resultat.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges årets fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	100 år
Standardförbättringar; 10 år	10 år
Standardförbättringar; 20 år	20 år
Inventarier	5 år

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 004 856	1 004 856
Summa	1 004 856	1 004 856

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Överlåtelseavgifter	2 226	-
Övriga intäkter	3 875	3 290
Rörelsens sidointäkter och korrigeringar	4	262
Summa	6 105	3 552

Not 3 Reparationer

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	1 973	7 893
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	4 365
Övrigt, gemensamma utrymmen	8 125	17 345
Ventilation, installationer	1 638	-
El, installationer	-	500
Huskropp	13 473	4 100
Markytor	16 388	15 900
Summa	41 597	50 103

Not 4 Planerat underhåll

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Gemensamma utrymmen, dörrar, portar och lås	53 104	-
Summa	53 104	-

Not 5 Driftskostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
OVK	6 769	-
Snöröjning	6 000	7 863
Förbrukningsinventarier	-	911
Förbrukningsmaterial	7 841	14 249
El	38 602	36 647
Uppvärmning	235 940	234 502
Vatten och avlopp	40 332	38 052
Avfallshantering	35 271	34 932
Fastighetsförsäkring	7 423	6 092
Systematiskt brandskyddsarbete	2 100	-
Kabel-TV	15 763	22 712
Summa	396 041	395 960

Not 6 Övriga kostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	9 136	-
Frakter och transporter	136	-
Kontorsmateriel och trycksaker	-	20
Tele och post	784	1 345
Förvaltningskostnader	48 503	45 522
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	2 330	-
Jurist- och advokatkostnader	-	3 906
Bankkostnader	288	1 115
Övriga externa tjänster	-	27 596
Övriga externa kostnader	2 188	3 767
Summa	63 365	83 271

Not 7 Arvoden

Föreningen har haft en anställd under året. Ersättning till styrelsen har utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Styrelsearvoden	4 850	4 405
Föreningsvald revisor	445	445
Övriga arvoden	890	1 335
Löner till anställda	12 507	11 956
Utbildning	1 187	-
Summa	19 879	18 141
Sociala avgifter	3 930	3 757
Pensionskostnader	-	-
Summa	23 809	21 898

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>
Byggnader och byggnadsinventarier	173 274	173 274
Maskiner och inventarier	19 794	19 794
Summa	193 068	193 068

Not 9 Ränteintäkter

	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>
Ränteintäkter bank	15 266	11 043
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	49	107
Ränteintäkter, skattekonto	189	168
Summa	15 504	11 318

Not 10 Räntekostnader

	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>
Räntekostnader, fastighetslån	151 445	170 016
Räntekostnader för kortfristiga skulder	-	30
Summa	151 445	170 046

Not 11 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	6 731 000	6 731 000
-Standardförbättringar 10 år	566 717	566 717
-Standardförbättringar 20 år	1 200 000	1 200 000
	<u>8 497 717</u>	<u>8 497 717</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
	-	-
Summa anskaffningsvärden	8 497 717	8 497 717
 Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 055 550	-987 985
-Standardförbättringar 10 år	-237 044	-195 835
-Standardförbättringar 20 år	-748 500	-684 000
	<u>-2 041 094</u>	<u>-1 867 820</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-67 565	-67 565
-Årets avskrivning på standardförbättringar 10 år	-41 209	-41 209
-Årets avskrivning på standardförbättringar 20 år	-64 500	-64 500
	<u>-173 274</u>	<u>-173 274</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 214 368	-2 041 094
 Restvärde enligt plan vid årets slut	6 283 349	6 456 623
 <i>Varav</i>		
Byggnader	5 607 885	5 675 450
Standardförbättringar 10 år	288 464	329 673
Standardförbättringar 20 år	387 000	451 500
 Taxeringsvärden		
Totalt taxeringsvärde	12 166 000	10 231 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>8 800 000</i>	<i>7 800 000</i>
<i>Varav mark</i>	<i>3 366 000</i>	<i>2 431 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2013-12-31	2012-12-31
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Maskiner och inventarier	81 363	81 363
	81 363	81 363
Årets anskaffningar		
-Maskiner och inventarier	-	-
	-	-
Summa anskaffningsvärden	81 363	81 363
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
-Maskiner och inventarier	-61 568	-41 774
	-61 568	-41 774
Årets avskrivningar		
-Maskiner och inventarier	-19 794	-19 794
	-19 794	-19 794
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan		61 568
Restvärde enligt plan vid årets slut	1	19 795
-Maskiner och inventarier	1	19 795

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetald försäkring	7 555	7 423
Övriga förutbetalda kostnader	4 343	5 376
	11 898	12 799

Not 14 Kassa och bank

	2013-12-31	2012-12-31
Transaktionskonto, Handelsbanken	701 002	1 160 050
Placeringskonto, SBAB	710 786	-
	1 411 788	1 160 050

Not 15 Eget kapital

	Bundet <i>Insatser och upplåtelseavgifter</i>	Bundet <i>Underhålls- fond</i>	Fritt <i>Balanserat resultat</i>	Fritt <i>Årets Resultat</i>
Vid årets början	2 961 031	749 223	165 643	79 445
Disposition enligt föreningsstämma			6 446	-79 445
Avsättning till underhållsfond		20 193	-20 193	
lansspråktagande av underhållsfond		-53 104	53 103	
Årets resultat				81 046
Vid årets slut	2 961 031	716 312	204 999	81 046

Not 16 Fastighetslån

	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetslån	3 613 012	3 661 592
Summa	3 613 012	3 661 592

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek AB	4,99	2017-06-01	1 001 005	-	10 596	990 409
Stadshypotek AB	3,25	2016-09-01	1 032 775	-	10 900	1 021 875
Stadshypotek AB	3,47	2014-09-01	737 812	-	27 084	710 728
Stadshypotek AB	4,85	2015-04-30	890 000	-	0	890 000
			3 661 592	-	48 580	3 613 012

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	1 623	1 531
Upplupna räntekostnader	2 675	2 704
Upplupna driftskostnader	44 283	56 107
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	288	264
	48 869	60 606

Underskrifter

MALMÖ 2014-



Inga Sandström



Mattias Petersson



Anna Särnefält



Pierre Löfström

Min revisionsberättelse har lämnats 2014-02-11



Lars Tyllgren
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till Årsmötet i Brf Hagstorp Malmö

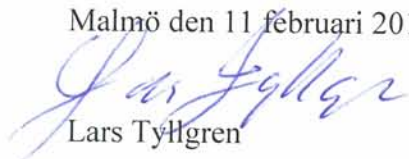
Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2013 i föreningen.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I revisionen ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsbokslutet. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen eller någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för att tillstyrka att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i verksamhetsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 11 februari 2014



Lars Tyllgren