

# Årsredovisning 2012

Bostadsrättsföreningen Hagstorp



Årsredovisning för  
**Brf Hagstorp**  
769601-8626  
Räkenskapsåret  
**2012-01-01 - 2012-12-31**

<b>Innehållsförteckning</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter	7
Noter och redovisningsprinciper	8

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Hagstorp, 769601-8626, får härmed avge årsredovisning för 2012.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Inga Sandström	Ordförande	2013
Ingar Jonborn	Kassör	2013
Anna Särnefält	Sekreterare	2013
Pierre Löfström	Ledamot	2014

#### Styrelsesuppleanter

Monica Ståleker		2014
-----------------	--	------

#### Ordinarie revisorer

Lars Tyllgren	Föreningsvald revisor	2013
---------------	-----------------------	------

#### Valberedning

Eva Morgan	Valberedning	2013
Anders Spjuth	Valberedning	2013
Bo Werner	Valberedning	2013

### 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. Byggnaderna är uppförda 1924-1926.

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 50 103 kr och planerat underhåll för 0 kr. Reparationskostnader specificeras närmare i not 3 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

### Underhållsarbeten

- Underhåll av fönster och andra mindre underhållsarbeten.

### Arbetsgrupper

Under året har en arbetsgrupp varit aktiv.

- **Trädgårdsgruppen**, bestående av Eva S, Monica S och Kieran C, Carina Palm, Anna B och Gunilla C. Gruppen har planerat, förberett och tillsammans med medlemmarna genomfört en vår- och en höstdag för gemensamt arbete i trädgården. De medlemmar som haft förhinder har utfört uppgifter vid annan tidpunkt. Under hösten har gruppen haft kontakt med Malmö stad angående angränsande tomt som bebyggs.
- **Fastighetsgruppen** har under året inte haft några protokollförda möten. Däremot har Lars T i samarbete med styrelsen utfört flera uppgifter, bland annat en testkörning av fastighetens strömförsörjning för att prova ut minsta huvudsäkring i elcentralen i energi- och ekonomibesparande syfte.

### Föreningens ekonomi:

Resultatet visar ett överskott. Föreningen har fortsatt god ekonomi. Medlemmarna bidrar med egna arbetsinsatser för att hålla kostnaderna nere. Föreningen är belånad med ca 2500 kr per kvadratmeter bostadsyta. Ingen höjning av avgiften planeras inför nästa verksamhetsår.

### Övrigt

- Två gemensamma städdagar har genomförts under året.
- Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen.
- Under året har styrelsen tillsammans med Bredablick tagit fram en underhållsplan. Denna har delats ut till alla bostadsrättshavare.
- Under året har Bredablick upprättat en femårsbudget kopplad till underhållsplanen. Denna har delats ut till alla bostadsrättshavare.

## Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 22 april 2012. Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden och extra föreningsstämma hölls den 22 november.

### Resultat och ställning (tkr)

	2012	2011
Rörelsens intäkter	1 008	1 012
Årets resultat	79	18
Resultat efter fondförändringar	6	18
Totalt eget kapital	3 882	3 803
Balansomslutning	7 698	7 736
Soliditet %	50	49
Likviditet %	791	770
Årsavgift för bostäder, kr / kvm	672	672
Driftskostnad, kr / kvm	265	254
Ränta, kr / kvm	114	121
Underhållsfond, kr / kvm	501	452
Lån, kr / kvm	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 2012 var oförändrade. Avseende årsavgifterna för 2013 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 2012 har inga 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	165 643
Årets resultat före fondförändring	79 445
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-73 000
Summa över/underskott	172 088
Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:	
<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>172 088</b>

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>2012-01-01- 2012-12-31</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>
Årsavgifter och hyror	1	1 004 856	1 004 857
Övriga rörelseintäkter	2	3 552	7 463
		<u>1 008 408</u>	<u>1 012 320</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	3	-50 103	-132 311
Fastighetsavgift/skatt		-25 935	-24 738
Driftskostnader	4	-395 960	-379 953
Övriga kostnader	5	-83 271	-55 864
Personalkostnader	6	-21 898	-35 906
Avskrivning av anläggningstillgångar	7	-193 068	-189 473
		<u>-770 235</u>	<u>-818 245</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>238 173</u>	<u>194 075</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter	8	11 318	4 899
Räntekostnader	9	-170 046	-181 460
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>79 445</u>	<u>17 514</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>79 445</u>	<u>17 514</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>79 445</u>	<u>17 514</u>

## Tillägg till resultaträkningen

<i>Avsättning till underhållsfond</i>	<i>-73 000</i>	<i>-</i>
<i>Ianspråktagande av underhållsfond</i>		
<i>Förändring av underhållsfond</i>	<u><i>-73 000</i></u>	<u><i>-</i></u>
<i>Resultat efter fondförändring</i>	<i>6 445</i>	<i>17 514</i>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	6 456 623	6 629 897
Inventarier, verktyg och installationer	11	19 795	39 589
		<u>6 476 418</u>	<u>6 669 486</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i intresseföretag		2 000	2 000
		<u>2 000</u>	<u>2 000</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>6 478 418</u>	<u>6 671 486</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Skattefordringar		4 095	5 292
Övriga fordringar		42 597	55 340
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	12 799	5 678
		<u>59 491</u>	<u>66 310</u>
<b>Kassa och bank</b>	13	1 160 050	998 470
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 219 541</u>	<u>1 064 780</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>7 697 959</u>	<u>7 736 266</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	<b>14</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 961 031	2 961 031
Underhållsfond		749 223	676 223
		<u>3 710 254</u>	<u>3 637 254</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		165 643	148 129
Årets resultat		79 445	17 514
Avsättning till underhållsfond		-73 000	-
		<u>172 088</u>	<u>165 643</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>3 882 342</u>	<u>3 802 897</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	15	3 661 592	3 795 068
		<u>3 661 592</u>	<u>3 795 068</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		50 634	-
Övriga skulder		3 984	32 778
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter		38 801	55 900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	60 606	49 623
		<u>154 025</u>	<u>138 301</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>7 697 959</u>	<u>7 736 266</u>

## Ställda säkerheter

	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</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 aktiebolag (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 hör från förvaltningen av fastigheten, utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt inlösta och därefter sålda bostadsrätter.

Inkomstskatten uppgår till 26,3% 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

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 004 856	1 004 857
<b>Summa</b>	<b>1 004 856</b>	<b>1 004 857</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Övriga intäkter	3 290	7 463
Rörelsens sidointäkter och korrigeringar	262	-
<b>Summa</b>	<b>3 552</b>	<b>7 463</b>

### Not 3 Reparationer

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	7 893	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	4 365	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	17 345	132 311
El, installationer	500	-
Huskropp	4 100	-
Markytor	15 900	-
<b>Summa</b>	<b>50 103</b>	<b>132 311</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Snöröjning	7 863	-
Förbrukningsinventarier	911	-
Förbrukningsmaterial	14 249	-
El	36 647	40 279
Uppvärmning	234 502	220 990
Vatten och avlopp	38 052	36 776
Avfallshantering	34 932	21 932
Övriga taxebundna kostnader	-	22 705
Fastighetsförsäkring	6 092	14 750
Kabel-TV	22 712	22 521
<b>Summa</b>	<b>395 960</b>	<b>379 953</b>

#### Not 5 Övriga kostnader

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	3 592
Kontorsmateriel och trycksaker	20	-
Tele och post	1 345	-
Förvaltningskostnader	45 522	42 741
Jurist- och advokatkostnader	3 906	7 500
Bankkostnader	1 115	2 031
Övriga externa tjänster	27 596	-
Övriga externa kostnader	3 767	-
<b>Summa</b>	<b>83 271</b>	<b>55 864</b>

#### Not 6 Arvoden

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

#### *Arvoden, ersättningar och sociala avgifter*

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Styrelsearvoden	4 405	7 175
Föreningsvald revisor	445	-
Övriga arvoden	1 335	448
Löner till anställda	11 956	21 641
<b>Summa</b>	<b>18 141</b>	<b>29 264</b>
Sociala avgifter	3 757	6 642
Pensionskostnader	-	-
<b>Summa</b>	<b>21 898</b>	<b>35 906</b>

### Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Byggnader och byggnadsinventarier	173 274	175 463
Maskiner och inventarier	19 794	14 010
<b>Summa</b>	<b>193 068</b>	<b>189 473</b>

### Not 8 Ränteintäkter

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Ränteintäkter bank	11 043	4 899
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	107	-
Ränteintäkter, skattekonto	168	-
<b>Summa</b>	<b>11 318</b>	<b>4 899</b>

### Not 9 Räntekostnader

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	170 016	181 460
Räntekostnader för kortfristiga skulder	30	-
<b>Summa</b>	<b>170 046</b>	<b>181 460</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

	2012-12-31	2011-12-31
<b>Anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	6 731 000	6 731 000
-Standardförbättringar 10 år	566 717	495 891
-Standardförbättringar 20 år	1 200 000	1 200 000
	<u>8 497 717</u>	<u>8 426 891</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Standardförbättringar 10 år	-	70 826
	-	<u>70 826</u>
<b>Summa anskaffningsvärden</b>	<b>8 497 717</b>	<b>8 497 717</b>
 <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-987 985	-920 675
-Standardförbättringar 10 år	-195 835	-147 682
-Standardförbättringar 20 år	-684 000	-624 000
	<u>-1 867 820</u>	<u>-1 692 357</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-67 565	-67 310
-Årets avskrivning på standardförbättringar 10 år	-41 209	-48 153
-Årets avskrivning på standardförbättringar 20 år	-64 500	-60 000
	<u>-173 274</u>	<u>-175 463</u>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-2 041 094</b>	<b>-1 867 820</b>
 <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	 <b>6 456 623</b>	 <b>6 629 897</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	5 675 450	5 743 015
Standardförbättringar 10 år	329 673	370 882
Standardförbättringar 20 år	451 500	516 000
 <b>Taxeringsvärden</b>		
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>10 231 000</b>	<b>10 231 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	7 800 000	7 800 000
<i>Varav mark</i>	2 431 000	2 431 000

## Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2012-12-31	2011-12-31
<b>Anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
-Maskiner och inventarier	81 363	67 744
	<u>81 363</u>	<u>67 744</u>
Årets anskaffningar		
-Maskiner och inventarier	-	13 619
	<u>-</u>	<u>13 619</u>
	<b>81 363</b>	<b>81 363</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början		
-Maskiner och inventarier	-41 774	-27 764
	<u>-41 774</u>	<u>-27 764</u>
Årets avskrivningar		
-Maskiner och inventarier	-19 794	-14 010
	<u>-19 794</u>	<u>-14 010</u>
	<b>61 568</b>	<b>41 774</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>19 795</b>	<b>39 589</b>
-Maskiner och inventarier	19 795	39 589

## Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetald försäkring	7 423	-
Övriga förutbetalda kostnader	5 376	5 678
	<u>12 799</u>	<u>5 678</u>

## Not 13 Kassa och bank

	2012-12-31	2011-12-31
Kassa	-	1 114
Transaktionskonto, Handelsbanken	1 160 050	55 903
Transaktionskonto, Handelsbanken	-	941 453
	<u>1 160 050</u>	<u>998 470</u>

## Not 14 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Insatser och upplåtelseavgifter</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>2 961 031</b>	<b>676 223</b>	<b>148 129</b>	<b>17 514</b>
Disposition enligt föreningsstämma			17 514	-17 514
Avsättning till underhållsfond		73 000	-73 000	
Årets resultat				79 445
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 961 031</b>	<b>749 223</b>	<b>92 643</b>	<b>79 445</b>

## Not 15 Fastighetslån

					2012-12-31	2011-12-31
Fastighetslån					3 661 592	3 795 068
<b>Summa</b>					<b>3 661 592</b>	<b>3 795 068</b>

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek AB		lånet löst	81 750	-	81 750	0
Stadshypotek AB	4,99	2017-06-01	1 012 487	-	11 482	1 001 005
Stadshypotek AB	3,25	2016-09-01	1 043 675	-	10 900	1 032 775
Stadshypotek AB	3,47	2014-09-01	767 156	-	29 344	737 812
Stadshypotek AB	4,85	2015-04-30	890 000	-	0	890 000
			<b>3 795 068</b>	-	<b>133 476</b>	<b>3 661 592</b>

## Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

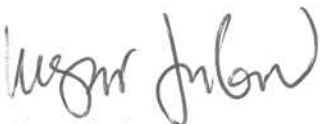
		2012-12-31	2011-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter		1 531	824
Upplupna räntekostnader		2 704	18 733
Upplupna driftskostnader		56 107	29 830
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		264	236
		<b>60 606</b>	<b>49 623</b>

## Underskrifter

MALMÖ 2013- 05-06

  
Inga Sandström

  
Anna Särnefält

  
Ingar Jonborn

  
Pierre Löfström

Min revisionsberättelse har lämnats 2013- 04-15

  
Lars Tyllgren  
Föreningsrevisor

## Revisionsberättelse

Till Årsmötet i Brf Hagstorp Malmö

Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2012 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.

Till revisionsberättelsen bifogas ett PM med synpunkter på styrelsens arbetsrutiner.

Malmö den 15 april 2013

  
Lars Tyngren

