

Org.nr: 769616-7209

BRF
HERMANSTORP 7

ÅRSREDOVISNING OCH
REVISIONSBERÄTTELSE



Edward Lindahlsgatan 18 | 2013-01-01-2013-12-31

Kallelse

Medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Hermanstorp 7 kallas härmed till ordinarie
föreningsstämma 14 april 2014 kl _____

Lokal: _____

STYRELSEN

Dagordning

- 1) val av ordförande vid stämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 2) godkännande av röstlängden
- 3) val av en eller två justeringsmän
- 4) fråga om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
- 5) fastställande av dagordningen
- 6) styrelsens årsredovisning och revisorernas berättelse
- 7) beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 8) beslut i anledning av föreningens överskott eller underskott enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
- 9) beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 10) fråga om arvoden till styrelseledamöter och revisorer
- 11) beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som skall väljas
- 12) val av styrelseledamöter och suppleanter
- 13) val av revisorer och suppleanter
- 14) val av valberedning
- 15) övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen.
- 16) avslutning

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Hermanstorp 7 i Malmö (769616-7209) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

Verksamheten

Bostäder

Föreningens 24 bostäder fördelar sig enligt följande:

	Antal	Storlek	Antal rum
	4 st	65 kvm	2 r o k
	4 st	66 kvm	2 r o k
	4 st	67 kvm	2 r o k
	4 st	82 kvm	3 r o k
	1 st	92 kvm	3 r o k
	3 st	93 kvm	3 r o k
	4 st	105 kvm	4 r o k
Totalt:	24 st	1911 kvm	

Av dessa var vid räkenskapsårets slut 20 lägenheter bostadsrätter och 4 hyreslägenheter.

Föreningsfrågor

Årsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 15/4 2013, där 9 föreningsmedlemmar deltog.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 27 medlemmar. Under året har tre lägenhetsöverlåtelser skett (lägenhet 2, 7 och 11) samt 7 medlemsförändringar.

Medlemmar som begärt utträde ur föreningen under året

Namn	Lägenhetsnummer
Katharina Girgensohn	2
Axel Girgensohn	2
Karl Petersen	7
Johanna Waldemansson	11

Nya medlemmar

Namn	Lägenhetsnummer
Grant Macinnes	2
Jonas Thern	7
Gunnar Ring	11
Christina Mannerberg	11

Styrelsesammansättning samt firmatecknare

Susanne Levin	Ordförande
Linda Olofsson	Sekreterare
Olinus Olsson	Ledamot
Magnus Hermodsson	Suppleant
Joakim Nexbo	Suppleant

Susanne Levin står som firmatecknare i förening med någon av styrelseledamöterna.

Förvaltare och fastighetsskötsel

Fastighetens förvaltning och fastighetsservice har ombesörjts av Örehus fastighetsförvaltning AB (Org.nr: 556458-4596).

Trappstädningen har utförts av Samhall AB (Org.nr: 556448-1397).

Revisor

Föreningen har anlitat revisor Oskar Kantoft, Dillon Revision AB (Org.nr: 556834-2777).

Underhåll & styrelsens arbete

Styrelsen

Under föreningens årsstämma i april valdes ingen in som ny styrelsemedlem.

Susanne Levin, Linda Olofsson, Olinus Olsson, Joakim Nexbo och Magnus Hermodsson återvaldes. Årsstämman biföll den tidigare styrelsens förslag att sänka styrelsens totala ersättning från motsvarande ett basbelopp till ett halvt basbelopp.

Under den nya styrelsens konstituerande möte valdes Susanne Levin till ordförande och Linda Olofsson valdes till sekreterare. Styrelsen har under året haft 4 stycken protokollförda styrelsemöten samt däremellan kontakter i en rad föreningsangelägenheter.

Matavfallssortering

VA Syd har infört matavfallssortering i området. Det innebär att huset har tilldelats ett matavfallskärl, som står utanför B-trappen, samt att alla boenden har tillgång till påsar och behållare. Ett lager med påsar återfinns i tvättrummet.

Lån

Under året har vi bundit ett av våra lån (3,5 miljoner kronor) i fem år då vi tror att det är mer gynnsamt, nu när räntorna förutspås att stiga.

Framtid

Ytterligare ett torkskåp kommer att installeras för att ersätta de två stora torkrummen. Förhoppningen är att denna installation ska reducera våra energikostnader. I samband med denna förändring kommer torkrummen att monteras ner.

Vårt lån på 1 miljon kommer att läggas om i mars.

Ett större underhåll för att åtgärda tak och fasad kommer att utföras under året. Det är ett underhåll som har blivit mer akut, framför allt efter höststormar och större snömängder. I samband med detta arbete kan det tänkas att en lösning för miljöhus även byggs. De två sopskåpen, som är två nyare tillbyggnader, kan eventuellt även hanteras i samband med det större underhållet. De båda sopskåpen har börjat släppa från huset och ett förslag är att riva dem.

Det blev aldrig någon Husets dag under 2013 men det vore trevligt att planera in under 2014. Styrelsen ser den här aktiviteten som positiv för huset, utemiljön, ekonomin och inte minst samhörigheten oss grannar emellan.

Ekonomi

Årsavgift

Ingen höjning av årsavgiften utfördes.

Ränta och bank

Föreningens lån har under året legat hos Handelsbanken.

Ekonomi

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning.

Ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning och årets resultat framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Rörelsens intäkter	1 313	1 307	1 262	1 220	1 196
Rörelsens kostnader	-809	-896	-906	-980	-860
Finansiella poster, netto	-355	-364	-323	-74	-134
Statlig inkomstskatt	0	0	0	0	0
Årets resultat	149	47	33	166	202
Likvida medel & placeringar	677	549	346	2 454	2 420
Skulder till kreditinstitut	10 565	10 779	10 779	9 779	7 709
Fond för yttre underhåll	1	11	0	32	0
Fastighetens taxeringsvärde	23 800	20 200	20 200	20 200	19 600

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp:

Balanserat resultat	327 275
Årets resultat	149 011
Summa	476 286

Styrelsen förslår följande disposition

Överföring till fond för yttre underhåll	73 200
Uttag ur yttre fond för utfört underhåll	0
Balanseras i ny räkning	403 086
Summa	476 286

Slutord

Styrelsen vill tacka föreningens medlemmar för visat förtroende under året som gått. Styrelsen vill också tacka våra förvaltare på Örehus Fastighetsförvaltning för ännu ett år av gott samarbete.

RESULTATRÄKNING		2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Intäkter	Not 1	1 312 892	1 306 909
Rörelsens kostnader			
<u>Fastighetskostnader</u>			
Drift	Not 2,3	-594 123	-583 921
Löpande underhåll	Not 4	-10 382	-16 288
Periodiskt underhåll	Not 5	0	-90 225
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift		-29 040	-32 760
Avskrivningar	Not 6	-175 596	-173 097
Summa fastighetskostnader		-809 141	-896 291
Rörelseresultat före finansiella poster		503 751	410 619
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter		157	3
Räntekostnader		-354 897	-363 523
Summa finansiella poster		-354 740	-363 520
Resultat efter finansiella poster		149 011	47 099
Statlig inkomstskatt	Not 7	0	0
ÅRETS RESULTAT		149 011	47 099

BALANSRÄKNING	Not	2013-12-31	2012-12-31
<u>Tillgångar</u>			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	Not 8	35 907 649	36 083 245
Summa materiella anläggningstillgångar		35 907 649	36 083 245
Summa anläggningstillgångar		35 907 649	36 083 245
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	3 683	867
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	29 553	6 827
Summa kortfristiga fordringar		33 236	7 694
<u>Kassa och bank</u>	Not 11		
Kassa och bank		676 609	549 038
Summa kassa och bank		676 609	549 038
Summa omsättningstillgångar		709 845	556 732
SUMMA TILLGÅNGAR		36 617 494	36 639 977

BALANSRÄKNING	Not	2013-12-31	2012-12-31
<u>Eget kapital och skulder</u>			
Eget kapital	Not 12		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		23 160 335	23 160 335
Upplåtelseavgift		2 143 211	2 143 211
Fond för yttre underhåll		1 464	11 089
Summa bundet eget kapital		25 305 010	25 314 635
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		327 275	270 551
Årets resultat		149 011	47 099
Summa fritt eget kapital		476 286	317 650
Summa eget kapital		25 781 296	25 632 285
Skulder			
<u>Långfristiga skulder</u>	Not 13		
Skulder till kreditinstitut		10 537 423	10 579 111
Summa långfristiga skulder		10 537 423	10 579 111
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Kortfristig del av långfristig skuld	Not 13	27 792	200 000
Leverantörsskulder		148 954	75 779
Skatteskuld		0	1 861
Förutbetalda avgifter		80 917	49 365
Övriga kortfristiga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	41 112	101 576
Summa kortfristiga skulder		298 775	428 581
Summa skulder		10 836 198	11 007 692
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 617 494	36 639 977
Ställda säkerheter för skuld i kreditinstitut			
Pantbrev i fastighet		15 000 000	15 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition efter stämmobeslut av föreningens stadgar/underhållsplan.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter, samt i förekommande fall av inkomster som inte är hänförliga till fastighete. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %.

NOT 1 Intäkter	2013	2012
Årsavgifter bostäder	956 472	956 472
Hysesintäkter bostäder	326 541	320 607
Kabeltv	27 840	27 840
Övriga intäkter	2 039	1 990
Summa	1 312 892	1 306 909

NOT 2 Drift	2013	2012
Material i fastighetsskötsel och städning	4 521	6 037
Fastighetsskötsel, entreprenad	61 682	61 685
Fastighetsskötsel, extra debitering	2 000	1 000
Snöröjning	688	6 726
Trädgårdsskötsel	2 038	0
Städning	19 950	22 250
Bevakningskostnader	220	211
Telefon port, hiss	2 784	3 248
El	27 305	27 557
Uppvärmning	267 590	264 514
Vatten	46 977	37 046
Sophämtning	33 126	31 355
Fastighetsförsäkring	13 097	12 461
Kabel-TV	27 384	26 588
Administrativ förvaltning	36 922	35 430
Löner och ersättningar (not 3)	28 912	28 912
Förbrukningsinventarier	0	2 256
Övriga förvaltningskostnader	4 753	3 089
Konsultkostnader	0	2 552
Bankkostnader	2 269	1 066
Revisionsarvode externt	9 375	9 375
Övriga kostnader	2 530	563
Summa	594 123	583 921

Not 3 Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

<u>Arvoden till förtroendevalda</u>	2013	2012
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	22 000	22 000
Sociala kostnader	6 912	6 912
Summa	28 912	28 912

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HERMANSTORP 7

769616-7209

NOT 4 Löpande underhåll

Löpande underhåll	2013	2012
Reparationer gemensamma utrymmen	5 422	3 507
Reparationer hus utvändigt	4 960	6 622
Reparationer markytor	0	2 596
Reparationer försäkringsskador	0	3 563
Summa löpande underhåll	10 382	16 288

NOT 5 Periodiskt underhåll

Periodiskt underhåll	2013	2012
Periodiskt underhåll bostäder	0	7 400
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	0	82 825
Summa periodiskt underhåll	0	90 225

NOT 6 Avskrivningar

Avskrivning på byggnaden sker enligt 80-årig progressiv avskrivningsplan.

	2013	2012
Avskrivning byggnad	144 925	142 426
Avskrivning el	20 140	20 140
Avskrivning tak	10 531	10 531
Summa	175 596	173 097

NOT 7 Statlig inkomstskatt

Schablonmässig inkomstbeskattning för bostadsrättsföreningar är slopad från och med 1 januari 2007. Detta innebär att beskattning endast sker på inkomster som inte ingår i själva fastighetsförvaltningen.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HERMANSTORP 7

769616-7209

NOT 8 Byggnader	Anskaffnings- värde	Ackumulerad avskrivning/ nedskrivning	Årets avskrivning	Avskrivnings- period	P/R	Bokfört värde 2013-12-31
Ursprunglig byggnad	23 829 439	-566 428	-144 925	2009-2088	P	23 118 086
Renovering el	604 164	-80 560	-20 140	2009-2038	R	503 464
Renovering tak	421 250	-21 062	-10 531	2011-2050	R	389 657
Mark	11 896 442					11 896 442
Summa	36 751 295	-668 050	-175 596			35 907 649

R=Rak avskrivningplan

	2013-12-31	2012-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnad		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	24 854 853	24 854 853
Årets anskaffningar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 854 853	24 854 853

Ackumulerade avskrivningar byggnad		
Ingående avskrivningar	-668 050	-494 953
Årets avskrivningar	-175 596	-173 097
Utgående ackumulerade avskrivningar	-843 646	-668 050

Mark	11 896 442	11 896 442
-------------	-------------------	-------------------

Utgående redovisat värde	35 907 649	36 083 245
---------------------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärde byggnader	13 800 000	12 600 000
Taxeringsvärde mark	10 000 000	7 600 000
	23 800 000	20 200 000

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde, Länsförsäkringar

Värdeår: 1949

NOT 9 Kortfristiga fordringar	2013	2012
Skattekonto	1 824	867
Skattefordran	1 859	0
	3 683	867

NOT 10 Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter	2013	2012
Förutbetald ränta	22 553	0
Förutbetald kabeltv	7 000	6 827
	29 553	6 827

NOT 11 Kassa och bank	2013	2012
Affärskonto Handelsbanken	668501	540 930
Kapitalkonto Handelsbanken	8 108	8 108
	676 609	549 038

NOT 12 Eget kapital	Insats kapital	Upplåtelse avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat Resultat	Utgående Resultat
Belopp vid årets ingång	23 160 335	2 143 211	11 089	270 551	47 099
Förändringar under året					
<i>Disponering efter stämmobeslut:</i>					-47 099
Balanseras i ny räkning				56 724	
Avsättning till yttre fond			80 600		
Uttag ur fond för utförda åtgärder			-90 225		
Årets resultat					149 011
Belopp vid årets utgång	23 160 335	2 143 211	1 464	327 275	149 011

NOT 13 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Kapital-skuld	Justeras	Nästa års Amortering
Förfaller inom 1 år				
Handelsbanken	4,11%	1 000 000	2014-03-30	0
Förfaller inom 2-5 år				
Handelsbanken	2,74%	2 765 215	2015-06-30	27 792
Handelsbanken	2,83%	3 300 000	2016-01-30	0
Handelsbanken	2,68%	3 500 000	2017-01-30	0
		10 565 215		27 792

Årets amortering har varit 213 896 kr.

Amortering de närmaste 5 åren kommer att ske med ca 28 tkr.

Beräknad skuld till kreditinstitut om 5 år är 10 425 215 kr.

NOT 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2013	2012
	10 000	10 000
Upplupen extern revision	2 200	2 600
Upplupen el dec	0	5 140
Upplupen fastighetsskötsel	0	2 953
Upplupen förvaltningskostnad	0	6 038
Upplupen snöröjning	22 000	22 000
Upplupet styrelsearvode	6 912	6 912
Upplupna sociala avgifter	0	45 933
Upplupen räntekostnad	<u>41 112</u>	<u>101 576</u>
Summa		

Malmö 2014- - .

Susanne Levin

Olinus Olsson

Linda Olofsson

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits.

Malmö 2014- - .

Dillon Revision AB

Olof Kantoft

Auktoriserad revisor