

Årsredovisning 2012

Brf. Vesthaga

Årsredovisning för räkenskapsåret 2012

Styrelsen för Brf. Vesthaga får härmed avge följande årsredovisning för föreningens förvaltning tiden 2012-01-01 - 2012-12-31.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen bestod 2012-01-01 till 2012-04-12 av

Andreas Carnheimer	kassör
Maria Carnheimer	
Carl Crussel	ordförande
Tomas Nilsson	

2012-04-12 till 2012-08-26

Andreas Carnheimer	kassör
Carl Crussel	
Maria Carnheimer	ordförande
Tomas Nilsson	

2012-08-26 till 2012-11-28

Andreas Carnheimer	kassör
Maria Carnheimer	ordförande
Tomas Nilsson	

2012-11-28 till 2012-12-31

Andreas Carnheimer	kassör
Maria Carnheimer	ordförande
Emely Christensson	
Finn Landegren	
Tomas Nilsson	

Revisorer

Ordinarie revisorer har varit auktoriserade revisorn Thomas Anvelid (Ernst & Young AB) och föreningsvalde revisorn Inger Andersson.

Överlåtelser

Tre av föreningens sammanlagt tjugo bostadsrätter har överlåtit under året. Inga andrahandsuthyrningar har beviljats.

Verksamheten 2012

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 april 2012.

Extra föreningsstämma hölls den 21 maj 2012 och 28 november 2012.

Under 2012 har styrelsen antagit en tioårig underhållsplan och budget.

Styrelsen har vidare bla sett över alternativ till dagens leverantör av bredband och el men valt att fortsätta med nuvarande leverantörer, omförhandlat villkoren för några av föreningens banklån och tecknat avtal med Ratsit för att genomföra kreditupplysningar av nya medlemmar.

Reparationer och underhåll under 2012

Utöver ett antal mindre inköp och reparationsarbeten har underhållsmålningen av samtliga fönster i föreningens fastighet avslutats. Vissa radiatorer och termostater i medlemmarnas lägenheter har reparerats eller bytts ut. Nya anslagstavlor har införskaffats och installerats. Föreningen har fått ett nytt sopkärl avsett för matavfall.

Löpande underhållsåtgärder såsom sotning, injustering av tv-antenn och lagning av trasigt fönster har skett. Föreningens medlemmar har tillsammans genomfört en höststädning av fastigheten och dess gemensamma utrymmen varvid avfall bortforslats till lämpliga återvinningscentraler.

Under januari 2012 slutfördes en besiktning av föreningens fastighet och medlemmarnas lägenheter i syfte att kontrollera vilka nödvändiga reparationer och underhållsåtgärder som behöver vidtas samt säkerställa att det inre underhållet inte åsidosätts. Besiktningen genomfördes av Kjell Karlsson på Epcon KPA Konsult AB. Enligt besiktningsprotokollet är föreningens fastighet i gott skick. Styrelsen har, baserat på besiktningen, antagit en underhållsplan som kommer att revideras årligen.

Fastighetens skick

Renovering av el i lägenheterna	1990
Dränering i marken längs österfasad samt gavel (ev. västerfasad)	1992
Byte av vattenstammar	1992
Renovering av fasad och balkonger	1994
Ombyggnad badrum	1999
Renovering av takterrasser och tak över trapphus	2002-2003
Installation av bredband	2004?
Uppgradering el centralt (indragning av ny kabel till fastigheten samt uppdimensionering)	2006-2007
Besiktning av fastigheten (Epcon AB)	2008
Avloppsstammar, filmade (1999, 2010) och spolade (2010)	1999, 2010
Inköp av tvättmaskiner och torktumlare	2011
Isolering av krypvind	2011
Reparation av asfalten på föreningens tomt	2011
Montering av tätningslister till fönster och dörrar	2011
OVK-besiktning	2010, 2011
Energideklaration (gäller i tio år)	2009, 2011
Besiktning av fastigheten (Epcon AB)	2008, 2011, 2012
Fönstermålning	1994, 2003, 2011 och 2012

Enligt den antagna underhållsplanen skulle följande ha utförts under år 2012:

Tätning runt radiatorrör i badrum
Diverse putslagningar
Åtgärder läckage runt fönster och ventil högst upp i trapphusen
Plåtbeslagning av skorstenar
Spolning och rengöring av stuprör

Dessa arbeten, med undantag för "diverse putslagningar" och "åtgärder läckage runt fönster och ventil högst upp i trapphusen", är beställda och kommer att utföras i början av år 2013. De undantagna arbetena har vid senare besiktning av fastigheten inte bedömts som nödvändiga.

Förvaltning

Cymko Förvaltning AB har biträtt styrelsen vid handhavandet av föreningens ekonomiska förvaltning.

Årets resultat

Med hänsyn till att de åtgärder som enligt den antagna underhållsplanen skulle ha utförts under år 2012 kommer att utföras först under början av år 2013 kommer föreningen att göra ett bättre resultat än budgeterat. I övrigt har styrelsen försökt att minska föreningens kostnader för att komma till rätta med föreningens negativa balanserade resultat.

Nyckeltal

År	Avgifter/kvm	Belåning/kvm	Underhållsfond/kvn
2009	684 kr	3 519 kr	24 kr
2010	706 kr	3 520 kr	48 kr
2011	721 kr	3 337 kr	77 kr
2012	743 kr	3 299 kr	30 kr

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-83 912,08 kr
Årets resultat	112 211,17 kr
Att disponera	<u>28 299,09 kr</u>

Styrelsen föreslår att sätta av 28 299,09 kr.

till fonden för yttre underhåll.

Styrelsen föreslår att i ny räkning balanseras

-28 299,09 kr

-0,00 kr

Resultaträkning

		2012 -01-01 2012 -12-31	2011 -01-01 2011 -12-31
	<i>Not</i>		
Nettoomsättning			
Årsavgifter och Hyresintäkter	1	772 570,00 kr	750 192,00 kr
Övriga intäkter och debiterade avgifter		44 201,00 kr	35 032,00 kr
		<u>816 771,00 kr</u>	<u>785 224,00 kr</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetsskötsel	2	-30 990,00 kr	-31 288,50 kr
Driftskostnader	3	-347 652,75 kr	-358 967,50 kr
Underhållskostnader	4	-32 555,00 kr	-235 650,00 kr
Externa rörelsekostnader	5	-67 145,08 kr	-88 407,50 kr
Personalkostnader	6	-22 834,00 kr	-5 572,12 kr
		<u>-501 176,83 kr</u>	<u>-719 885,62 kr</u>
Rörelseresultat före avskrivningar		315 594,17 kr	65 338,38 kr
Avskrivningar	7	-75 655,00 kr	-83 530,00 kr
		<u>-75 655,00 kr</u>	<u>-83 530,00 kr</u>
Rörelseresultat efter avskrivningar		239 939,17 kr	-18 191,62 kr
Ränteintäkter		472,00 kr	842,00 kr
Skattefria ränteintäkter		7,00 kr	0,00 kr
Övriga finansiella intäkter		0,00 kr	43 706,00 kr
Räntekostnader		-128 207,00 kr	-123 727,00 kr
		<u>-127 728,00 kr</u>	<u>-79 179,00 kr</u>
Resultat efter finansiella poster		112 211,17 kr	-97 370,62 kr
Årets resultat		112 211,17 kr	-97 370,62 kr

Balansräkning

	Not	2012 -12-31	2011 -12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	7		
Byggnader och mark		3 169 560,00 kr	3 205 838,00 kr
Fastighetsförbättringar		223 239,00 kr	239 045,00 kr
Maskiner och inventarier		70 715,00 kr	94 286,00 kr
		<u>3 463 514,00 kr</u>	<u>3 539 169,00 kr</u>
Summa anläggningstillgångar		3 463 514,00 kr	3 539 169,00 kr
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Interimsfordringar		10 369,00 kr	18 612,00 kr
		<u>10 369,00 kr</u>	<u>18 612,00 kr</u>
Kassa och bank		197 376,09 kr	78 498,04 kr
Summa omsättningstillgångar		207 745,09 kr	97 110,04 kr
Summa tillgångar		<u><u>3 671 259,09 kr</u></u>	<u><u>3 636 279,04 kr</u></u>
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemmars insatser		-32 119,00 kr	-32 119,00 kr
Yttre fondavsättning		-30 898,00 kr	-80 469,00 kr
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		83 912,08 kr	36 112,46 kr
Årets resultat		-112 211,17 kr	97 370,62 kr
Summa eget kapital		<u>-91 316,09 kr</u>	<u>20 895,08 kr</u>
Långfristiga skulder			
Inteckningslån	8	-3 431 124,00 kr	-3 470 344,00 kr
Summa långfristiga skulder		<u>-3 431 124,00 kr</u>	<u>-3 470 344,00 kr</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		-54 293,00 kr	-71 865,00 kr
Skatteskulder		-1 549,00 kr	-730,00 kr
Personalens källskatt		0,00 kr	-297,00 kr
Upplupna sociala avgifter		0,00 kr	-622,12 kr
Upplupna utgiftsräntor		-11 888,00 kr	-15 056,00 kr
Företalda avgifter/ hyror		-41 206,00 kr	-51 883,00 kr
Övriga interimsskulder		-39 883,00 kr	-46 377,00 kr
		<u>-148 819,00 kr</u>	<u>-186 830,12 kr</u>
Summa eget kapital och skulder		<u><u>-3 671 259,09 kr</u></u>	<u><u>-3 636 279,04 kr</u></u>
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		4 097 100,00 kr	4 097 100,00 kr
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.
Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.
Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter</u>		
Årsavgifter	772 570,00 kr	750 192,00 kr
	<u>772 570,00 kr</u>	<u>750 192,00 kr</u>
<u>Övriga intäkter och debiterade avgifter</u>		
Elkostnader debiterade	40 645,00 kr	32 456,00 kr
Övriga avgifter	3 556,00 kr	2 576,00 kr
	<u>44 201,00 kr</u>	<u>35 032,00 kr</u>
<u>Not 2 Fastighetsskötsel</u>		
Städning	28 115,00 kr	27 163,50 kr
Extern tillsyn o besiktning	0,00 kr	4 125,00 kr
Bevakningskostnader	2 875,00 kr	0,00 kr
	<u>30 990,00 kr</u>	<u>31 288,50 kr</u>
<u>Not 3 Driftskostnader</u>		
Elkostnad	64 621,46 kr	61 922,44 kr
Värmekostnad	189 788,54 kr	178 957,56 kr
Vatten och avlopp	18 678,00 kr	23 597,00 kr
Soptömning	29 642,23 kr	27 817,49 kr
Gångbanerrenhållning	2 459,77 kr	1 878,51 kr
Fastig. försäkringspremie	9 556,00 kr	33 612,00 kr
Kabel-TV och bredband	323,75 kr	442,50 kr
Fastighetsskatt	27 300,00 kr	26 040,00 kr
Förbrukningsinv. & förbrukning	0,00 kr	945,00 kr
Förbrukningsmaterial	5 283,00 kr	3 755,00 kr
	<u>347 652,75 kr</u>	<u>358 967,50 kr</u>
<u>Not 4 Underhållskostnader</u>		
Underhåll av vinds-, källarutr	0,00 kr	50 390,00 kr
Underhåll av dörrar/portar	0,00 kr	2 605,00 kr
Rep. Va, sanitet	4 871,00 kr	19 866,00 kr
Rep. värme	869,00 kr	2 821,00 kr
Rep/Tele/TV/porttele/Kabel TV	1 493,00 kr	1 493,00 kr
Underhåll av lås	0,00 kr	844,00 kr
Rep. Tak, hänggrännor m.m.	0,00 kr	2 500,00 kr
Rep. fasad	0,00 kr	1 006,00 kr
Rep. fönster	2 591,00 kr	115 625,00 kr
Rep Hårdgjorda ytor	0,00 kr	16 500,00 kr
Övriga trädgårdskostnader	22 731,00 kr	22 000,00 kr
	<u>32 555,00 kr</u>	<u>235 650,00 kr</u>

Noter

	2012	2011
Not 5 Externa rörelsekostnader		
Hyra av inventarier och verkty	1 110,02 kr	0,00 kr
Förvaltningskostnader övrigt	23 713,66 kr	5 603,00 kr
Revisionsarvoden externa	11 200,00 kr	12 187,50 kr
Kostnad möten/stämma	1 434,40 kr	0,00 kr
Förvaltningskostnad	27 835,00 kr	30 421,00 kr
Konsultarvoden	0,00 kr	37 500,00 kr
Bankkostnader	1 852,00 kr	2 696,00 kr
	<u>67 145,08 kr</u>	<u>88 407,50 kr</u>
Not 6 Personalkostnader		
Arvoden till styrelsen	17 030,00 kr	4 950,00 kr
Sociala avgifter	5 804,00 kr	622,12 kr
	<u>22 834,00 kr</u>	<u>5 572,12 kr</u>
Not 7 Anläggningstillgångar		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	2 418 561,00 kr	2 418 561,00 kr
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>2 418 561,00 kr</u>	<u>2 418 561,00 kr</u>
Ingående avskrivningar byggnaden	-942 638,00 kr	-906 360,00 kr
Årets avskrivningar	<u>-36 278,00 kr</u>	<u>-36 278,00 kr</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-978 916,00 kr	-942 638,00 kr
Avskrivning sker med	1,50%	
Fastighetsförbättringar 20-års		
Ingående anskaffningsvärde	316 119,00 kr	316 119,00 kr
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>316 119,00 kr</u>	<u>316 119,00 kr</u>
Ingående avskrivningar fastighetsförbättringar	-77 074,00 kr	-61 268,00 kr
Årets avskrivningar	<u>-15 806,00 kr</u>	<u>-15 806,00 kr</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-92 880,00 kr	-77 074,00 kr
Avskrivning sker med	5,00%	
Mark	<u>1 729 915,00 kr</u>	<u>1 729 915,00 kr</u>
Totalt byggnader och mark	3 392 799,00 kr	3 444 883,00 kr
Fastighetsbeteckning Bälgen 1		
Fastigheten består av		
Antal lägenheter	20	
Boyta	1040 kvm	
Taxeringsvärde byggnad	6 400 000,00 kr	6 400 000,00 kr
Taxeringsvärde mark	3 743 000,00 kr	3 743 000,00 kr
Summa	<u>10 143 000,00 kr</u>	<u>10 143 000,00 kr</u>
Maskiner och inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	117 857,00 kr	132 216,00 kr
Helt avskrivna inventarier	0,00 kr	-132 216,00 kr
Årets nyanskaffning	<u>0,00 kr</u>	<u>117 857,00 kr</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	117 857,00 kr	117 857,00 kr
Ingående avskrivningar inventarier	-23 571,00 kr	-124 341,00 kr
Helt avskrivna inventarier	0,00 kr	132 216,00 kr
Årets avskrivningar	<u>-23 571,00 kr</u>	<u>-31 446,00 kr</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-47 142,00 kr	-23 571,00 kr
Avskrivning sker med	20,00%	
Totalt inventarier	70 715,00 kr	94 286,00 kr

Noter

			<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Not 8 Inteckningslån</u>	Räntesats	Villkorsändringsdag		
Stadshypotek	3,18%	3 mån	1 575 000,00 kr	1 575 000,00 kr
Stadshypotek	3,09%	2013-06-01	1 132 335,00 kr	1 156 175,00 kr
Stadshypotek	3,74%	2015-09-30	429 756,00 kr	438 708,00 kr
Stadshypotek	2,96%	2013-01-02	223 960,00 kr	228 936,00 kr
Stadshypotek	3,18%	3 mån	70 073,00 kr	71 525,00 kr
			<u>3 431 124,00 kr</u>	<u>3 470 344,00 kr</u>
Avgår korfristig del			0,00 kr	0,00 kr
			<u>3 431 124,00 kr</u>	<u>3 470 344,00 kr</u>

Not 9 Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Not 10 Förändring av eget kapital

	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	32 119 kr	80 469 kr	-36 112 kr	-97 371 kr
Överföring enligt stämmobeslut		30 429 kr	-127 800 kr	97 371 kr
Återföring från yttre fond för att täcka årets underhållskostn. (enligt stämmobeslut)		-80 000 kr	80 000 kr	
Årets resultat				112 211 kr
Belopp vid årets utgång	32 119 kr	30 898 kr	-83 912 kr	112 211 kr

Lund den / 2013

Andreas Carnheimer

Maria Carnheimer

Emely Christensson

Finn Landegren

Tomas Nilsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits
Malmö den / 2013

Thomas Anvelid
Extern revisor
Ernst & Young AB

Inger Andersson
Intern revisor

