

Årsredovisning 2013

Brf. Vesthaga

Brf Vesthaga – Styrelsens förvaltningsberättelse avseende år 2013

Styrelsen för Brf Vesthaga får härmed avge följande årsredovisning för föreningens förvaltning under tiden 2013-01-01 till 2013-12-31.

Styrelse

Styrelsen bestod 2013-01-01 till 2013-04-18 av

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

2013-04-18 till 2013-06-17 av

Andreas Carnheimer (kassör)
Maria Carnheimer (ordförande)
Emely Christensson
Finn Landegren
Tomas Nilsson
Christian Olsson

2013-06-17 till 2013-12-31 av

Andreas Carnheimer (kassör)
Maria Carnheimer (ordförande)
Emely Christensson
Tomas Nilsson
Annika Nygren
Christian Olsson

Revisor

Ordinarie revisor har varit auktoriserade revisorn Thomas Anvelid (Ernst & Young AB).

Överlåtelse och uthyrningar

Två av föreningens sammanlagt tjugo bostadsrätter har överlåtits under året.
Andrahandsuthyrningar har beviljats avseende Anni Stojis och Christian Olssons lägenheter.

Händelser under 2013 av väsentlig betydelse

Styrelsen har under 2013 haft 10 protokollförda möten.

Under 2013 har styrelsen beslutat om och genomfört en relining av fastighetens avloppsstammar. Styrelsen har vidare justerat föreningens underhållsplan och budget.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 april 2013. Extra föreningsstämma hölls den 17 juni 2013. På två föreningsstämmor har beslutats om stadgeändringar.

Styrelsen har under året bytt städbolag till Städtanten. Styrelsen har sett över avtalet för fastighetsjour och beslutat att behålla nuvarande ordning med Security Assistance. Styrelsen har vidare bl.a. sett över ett gemensamt alternativ till dagens olika avtal angående städning och trädgård men valt att fortsätta med nuvarande leverantörer. Med anledning av reliningen har upptagits ett nytt banklån på 300 000 kr.

Reparationer och underhåll under 2013

Efter en översyn av alternativen mellan stambyte och reling samt inhämtande av offerter beslutade styrelsen att ge TUBUS i uppdrag att utföra en relining av hela fastigheten. TUBUS har genomfört reliningen med gott resultat och inga läckage har rapporterats. TUBUS har i samband med arbetet åtgärdat flera hål på stammen vilket har inneburit extraarbeten och bl.a. ett hål i väggen i A-trappen. Detta hål har också åtgärdats. En kort bit på Ellens stam på bottenplan i A-trappen, cirka en meter, har dock inte relinats. Detta med hänsyn till elektroniken kring toalettstolen. Styrelsen har på rekommendation av TUBUS beslutat att inte relina denna lilla bit, som enligt TUBUS är i gott skick.

Bottenavloppet har spolats, filmats och rensats av Spoltech. Allt såg enligt Spoltech bra ut.

Styrelsen har tecknat serviceavtal med EP-Service angående maskinerna i tvättstugan. Service har även utförts.

Fastighetens åtta skorstenar har klätts in med plåt, samtliga stuprör har rensats och rengjorts, fjärrvärmesystemet har besiktigats och reparerats (VVC-pumpen har bytts ut), skymningslamporna på baksidan av fastigheten har bytts ut, justering av ytterdörrarnas automatiska lås har skett och lysknapparna i trappen har bytts ut.

På framsidan av fastigheten har styrelsen planterat blommor och träd.

Förvaltning

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

2014-01-28

Andreas Carnheimer

Maria Carnheimer

Emely Christensson

Annika Nygren

Tomas Nilsson

Christian Olsson

Bostadsrättsföreningen Vesthaga
Org. nr 745000-0182

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 tätningslistor 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

Nyckeltal

Ar	Avgifter/kvm	Belåning/kvm	Yttrefond/kvm
2010	706 kr	3 520 kr	48 kr
2011	721 kr	3 337 kr	77 kr
2012	743 kr	3 299 kr	30 kr
2013	743 kr	3 566 kr	57 kr

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	0,00 kr
Årets resultat	58 299,19 kr
Att disponera	<u>58 299,19 kr</u>

till fonden för yttre underhåll.

-58 299,19 kr

Styrelsen föreslår att i ny räkning balanseras

-0,00 kr

Resultaträkning

		2013 -01-01	2012 -01-01
		2013 -12-31	2012 -12-31
	Not		
Nettoomsättning			
Årsavgifter och Hyresintäkter	1	772 656,00 kr	772 570,00 kr
Övriga intäkter och debiterade avgifter		51 397,00 kr	44 201,00 kr
		<u>824 053,00 kr</u>	<u>816 771,00 kr</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetsskötsel	2	-20 276,00 kr	-30 990,00 kr
Driftkostnader	3	-340 093,08 kr	-347 652,75 kr
Underhållskostnader	4	-155 401,73 kr	-32 555,00 kr
Externa rörelsekostnader	5	-49 772,00 kr	-67 145,08 kr
Personalkostnader	6	-26 100,00 kr	-22 834,00 kr
		<u>-591 642,81 kr</u>	<u>-501 176,83 kr</u>
Rörelseresultat före avskrivningar		232 410,19 kr	315 594,17 kr
Avskrivningar	7	-75 655,00 kr	-75 655,00 kr
		<u>-75 655,00 kr</u>	<u>-75 655,00 kr</u>
Rörelseresultat efter avskrivningar		156 755,19 kr	239 939,17 kr
Ränteintäkter		263,00 kr	472,00 kr
Skattefria ränteintäkter		3,00 kr	7,00 kr
Räntekostnader		-98 722,00 kr	-128 207,00 kr
		<u>-98 456,00 kr</u>	<u>-127 728,00 kr</u>
Resultat efter finansiella poster		58 299,19 kr	112 211,17 kr
Årets resultat		58 299,19 kr	112 211,17 kr

Balansräkning

	Not	2013 -12-31	2012 -12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	7		
Byggnader och mark		3 133 282,00 kr	3 169 560,00 kr
Fastighetsförbättringar		207 433,00 kr	223 239,00 kr
Maskiner och inventarier		47 144,00 kr	70 715,00 kr
Pågående renovering		332 253,00 kr	0,00 kr
		<u>3 720 112,00 kr</u>	<u>3 463 514,00 kr</u>
Summa anläggningstillgångar		3 720 112,00 kr	3 463 514,00 kr
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Interimsfordringar		10 481,00 kr	10 369,00 kr
		<u>10 481,00 kr</u>	<u>10 369,00 kr</u>
Kassa och bank		284 893,28 kr	197 376,09 kr
Summa omsättningstillgångar		295 374,28 kr	207 745,09 kr
Summa tillgångar		<u>4 015 486,28 kr</u>	<u>3 671 259,09 kr</u>
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser	10	-32 119,00 kr	-32 119,00 kr
Yttre fond		-59 197,09 kr	-30 898,00 kr
<i>Fritt eget kapital</i>		0,00 kr	83 912,08 kr
Årets resultat		-58 299,19 kr	-112 211,17 kr
Summa eget kapital		<u>-149 615,28 kr</u>	<u>-91 316,09 kr</u>
Långfristiga skulder			
Inteckningslån	8	-3 708 800,00 kr	-3 431 124,00 kr
Summa långfristiga skulder		<u>-3 708 800,00 kr</u>	<u>-3 431 124,00 kr</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		-43 143,00 kr	-54 293,00 kr
Skatteskulder		1 554,00 kr	-1 549,00 kr
Upplupna sociala avgifter		-6 100,00 kr	0,00 kr
		-8 289,00 kr	-11 888,00 kr
Förbetalda avgifter/ hyror		-40 789,00 kr	-41 206,00 kr
Interimsskulder		-60 304,00 kr	-39 883,00 kr
		<u>-157 071,00 kr</u>	<u>-148 819,00 kr</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>-4 015 486,28 kr</u>	<u>-3 671 259,09 kr</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>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter</u>		
	772 656,00 kr	772 570,00 kr
	<u>772 656,00 kr</u>	<u>772 570,00 kr</u>
<u>Övriga intäkter och debiterade avgifter</u>		
	47 180,00 kr	40 645,00 kr
Övriga avgifter	4 217,00 kr	3 556,00 kr
	<u>51 397,00 kr</u>	<u>44 201,00 kr</u>
<u>Not 2 Fastighetsskötsel</u>		
	17 401,00 kr	28 115,00 kr
Bevakningskostnader	2 875,00 kr	2 875,00 kr
	<u>20 276,00 kr</u>	<u>30 990,00 kr</u>
<u>Not 3 Driftskostnader</u>		
	74 167,64 kr	64 621,46 kr
Värmekostnad	180 202,36 kr	189 788,54 kr
Vatten och avlopp	17 653,00 kr	18 678,00 kr
Soptömning	30 264,58 kr	29 642,23 kr
Gångbanerenshållning	2 590,42 kr	2 459,77 kr
Fastig. försäkringspremie	10 005,00 kr	9 556,00 kr
Kabel-TV och bredband	323,75 kr	323,75 kr
Fastighetsskatt	24 200,00 kr	27 300,00 kr
Förbrukningsmaterial	686,33 kr	5 283,00 kr
	<u>340 093,08 kr</u>	<u>347 652,75 kr</u>
<u>Not 4 Underhållskostnader</u>		
Rep gemensm ytr/Tvättutrustnin	6 514,00 kr	0,00 kr
Underhåll av dörrar/portar	2 100,00 kr	0,00 kr
	0,00 kr	4 871,00 kr
Rep. värme	32 942,00 kr	869,00 kr
Rep. El	8 656,00 kr	0,00 kr
	9 316,00 kr	1 493,00 kr
	2 150,00 kr	0,00 kr
Övriga trädgårdskostnader	31 608,73 kr	22 731,00 kr
Underhåll övrigt	62 115,00 kr	0,00 kr
	<u>155 401,73 kr</u>	<u>32 555,00 kr</u>

Noter

Not 5 Externa rörelsekostnader

Hyra av inventarier och verkty
Förvaltningskostnader övrigt

Kostnad möten/stämma
Förvaltningskostnad
Bankkostnader

	2013	2012
	0,00 kr	1 110,02 kr
	6 381,00 kr	23 713,66 kr
	11 550,00 kr	11 200,00 kr
	361,00 kr	1 434,40 kr
	29 976,00 kr	27 835,00 kr
	1 504,00 kr	1 852,00 kr
	<u>49 772,00 kr</u>	<u>67 145,08 kr</u>

Not 6 Personalkostnader

Arvoden till styrelsen
Sociala avgifter

	20 000,00 kr	17 030,00 kr
	6 100,00 kr	5 804,00 kr
	<u>26 100,00 kr</u>	<u>22 834,00 kr</u>

Not 7 Anläggningstillgångar

Byggnad

Ingående anskaffningsvärde
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående avskrivningar byggnaden
Årets avskrivningar

Utgående ackumulerade avskrivningar

Avskrivning sker med 1,50%

	2 418 561,00 kr	2 418 561,00 kr
	2 418 561,00 kr	2 418 561,00 kr
	-978 916,00 kr	-942 638,00 kr
	-36 278,00 kr	-36 278,00 kr
	<u>-1 015 194,00 kr</u>	<u>-978 916,00 kr</u>

Fastighetsförbättringar 20-års

Ingående anskaffningsvärde
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående avskrivningar fastighetsförbättringar
Årets avskrivningar

Utgående ackumulerade avskrivningar

Avskrivning sker med 5,00%

	316 119,00 kr	316 119,00 kr
	<u>316 119,00 kr</u>	<u>316 119,00 kr</u>
	-92 880,00 kr	-77 074,00 kr
	-15 806,00 kr	-15 806,00 kr
	<u>-108 686,00 kr</u>	<u>-92 880,00 kr</u>

Mark

	<u>1 729 915,00 kr</u>	<u>1 729 915,00 kr</u>
--	------------------------	------------------------

Totalt byggnader och mark

3 340 715,00 kr 3 392 799,00 kr

Fastighetsbeteckning

Bälgen 1

Fastigheten består av

Antal lägenheter	Boyta
20	1040 kvm

Taxeringsvärde byggnad Bostadsdel
Taxeringsvärde mark Bostadsdel
Summa

	7 000 000,00 kr	6 400 000,00 kr
	4 813 000,00 kr	3 743 000,00 kr
	<u>11 813 000,00 kr</u>	<u>10 143 000,00 kr</u>

Maskiner och inventarier

Ingående anskaffningsvärde
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående avskrivningar inventarier
Årets avskrivningar

Utgående ackumulerade avskrivningar

Avskrivning sker med 20,00%

	117 857,00 kr	117 857,00 kr
	<u>117 857,00 kr</u>	<u>117 857,00 kr</u>
	-47 142,00 kr	-23 571,00 kr
	-23 571,00 kr	-23 571,00 kr
	<u>-70 713,00 kr</u>	<u>-47 142,00 kr</u>

Totalt inventarier

47 144,00 kr 70 715,00 kr

Noter

			<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Not 8 Inteckningslån</u>	Räntesats	Villkorsändringsdag		
Stadshypotek	2,82%	3 mån	1 575 000,00 kr	1 575 000,00 kr
Stadshypotek	3,09%	3 mån	1 120 415,00 kr	1 132 335,00 kr
Stadshypotek	3,74%	2015-09-30	420 804,00 kr	429 756,00 kr
Stadshypotek	2,40%	3 mån	223 960,00 kr	223 960,00 kr
Stadshypotek	2,82%	3 mån	68 621,00 kr	70 073,00 kr
Stadshypotek	2,47%	3 mån	300 000,00 kr	
			<u>3 708 800,00 kr</u>	<u>3 431 124,00 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	30 898 kr	-83 912 kr	112 211 kr
Överföring enligt stämmobeslut		28 299 kr	83 912 kr	-112 211 kr
Återföring från yttre fond för att täcka årets underhållskostn. (enligt stämmobeslut)				
Årets resultat				58 299 kr
Belopp vid årets utgång	32 119 kr	59 197 kr	0 kr	58 299 kr

Lund den / 2014

Andreas Carnheimer

Maria Carnheimer

Emely Christensson

Tomas Nilsson

Annika Nygren

Christian Olsson

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits
Malmö den / 2013

Thomas Anvelid
Extern revisor
Ernst & Young AB

