Brf Hamnkvarteret
716439-6132

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hamnkvarteret

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-07-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2001-01-23 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bofinken 5	2001	Malmö

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

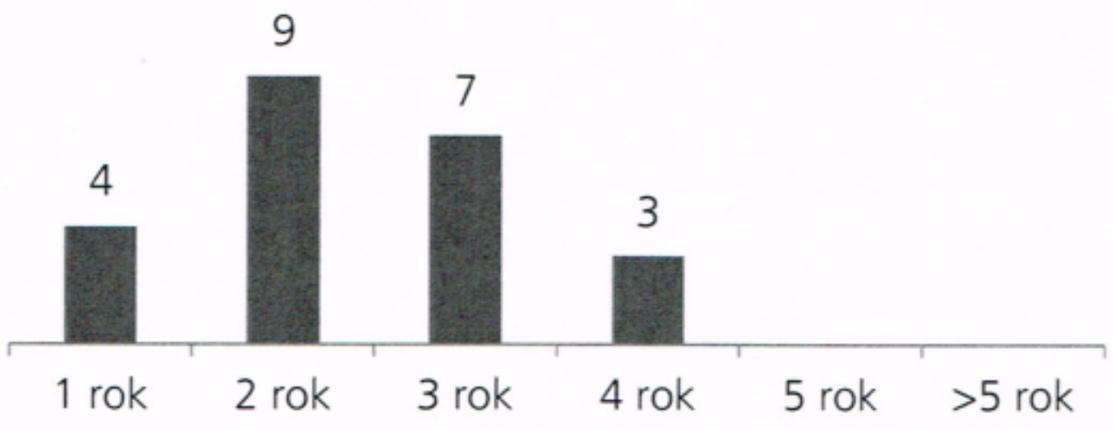
Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 1946 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1988.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 602 m², varav 1 602 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadens tekniska status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2007 och sträcker sig fram till 2016.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Underhåll av ytskikt undercentral	2012
Byte av portelefoner	2011
Omläggning av uppvärmning till fjärrvärme	2009
Renovering av gård	2009
Målning av fastigheten ut- & invändigt	2008
Fastigheten totalrenoverades	1988

Planerat underhåll	År
Nya säkerhetsdörrar	2015
Renovering tvättstuga	2015
Målning av väggar och tak källarplan	2015
Underhåll hissar, byte av matta och paneler	2015

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Severins Fastighetsskötsel
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Medlemmar
Medlemslägenheter: 18 st.
Överlåtelser under året: 1 st.
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelsen

Ulf Stefan Ekelund	Ledamot
Henny Ann Margreth Knutsson Engström	Ledamot
Mats Göran Ingvar Wahlberg	Ledamot
Gabriella Alexandra Kalteneckar	Suppleant
Anders Tor Malmberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Hans Ehrlinder	Ordinarie Extern	Ehrlinders Revisionsbyrå AB
Johan Lidehäll	Suppleant Extern	Ehrlinders Revisionsbyrå AB

Valberedning
Marie Malmberg

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-06-04.

Not 9	**2013-12-31**	**2012-12-31**
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	4 872	6 640
Värme	29 265	36 241
Extern revisor	5 300	5 400
Arvoden	23 000	0
Sociala avgifter	7 227	0
Ränta	17 359	18 620
Grovsopor	1 406	0
	88 429	**66 901**

LIMHAMN den 29 / 4 2014

Ulf Stefan Ekelund
Ledamot

Henny Ann Margreth Knutsson Engström
Ledamot

Mats Göran Ingvar Wahlberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 / 5 2014

Hans Ehrlinder
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hamnkvarteret
Org.nr 716439-6132

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hamnkvarteret för räkenskapsåret 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Hamnkvarterets finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Hamnkvarteret för räkenskapsåret 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

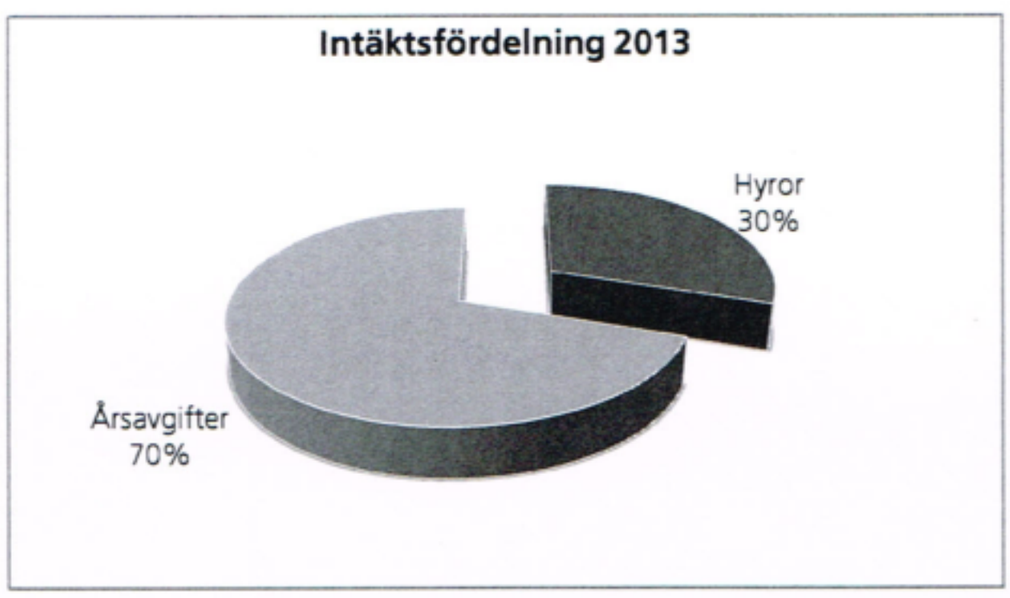
Malmö 2014-05-15

Hans Ehrlinder
Auktoriserad revisor

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:
Föreningen har bytt tätningslister på samtliga lägenhetsfönster och lägenhetsdörrar.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:
Bygglov är beviljat för byte av entréportar, varav en entréport är beställd för leverans under våren 2014.

Föreningens ekonomi
Fördelning intäkter och kostnader:





Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 602 m² bostäder.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	562	562	562	562
Lån/m² bostadsrättsyta	5 864	5 989	6 114	6 239
Elkostnad/m² totalyta	35	30	53	45
Värmekostnad/m² totalyta	134	136	135	141
Vattenkostnad/m² totalyta	31	28	34	32
Kapitalkostnader/m² totalyta	150	206	223	171

Skatter och avgifter
För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Dispositionsförslag
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	52 708
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	131 338
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-67 200
summa balanserat resultat	**116 846**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	96 792
att i ny räkning överförs	**213 638**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING **1 JANUARI - 31 DECEMBER**		**2013**	**2012**
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 290 163	1 285 733
Övriga rörelseintäkter		5 222	5 177
		1 295 385	**1 290 910**
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-76 656	-75 482
Reparationer		-94 832	-41 179
Periodiskt underhåll		-96 792	-30 050
Taxebundna kostnader		-372 291	-358 116
Övriga driftskostnader		-32 194	-31 133
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-27 830	-31 395
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-88 838	-66 400
Personalkostnader		-30 227	-30 226
Avskrivningar		-183 361	-183 361
		-1 003 020	**-847 342**
RÖRELSERESULTAT		**292 365**	**443 568**
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		627	451
Räntekostnader		-240 284	-329 782
		-239 657	**-329 331**
ÅRETS RESULTAT		**52 708**	**114 237**

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	16 446 057	16 622 885
Maskiner och inventarier	Not 4	30 497	37 030
		16 476 554	**16 659 915**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**16 476 554**	**16 659 915**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		0	0
Skattefordringar		990	0
Övriga fordringar		1 187	626
Förutbetalda kostnader	Not 5	25 064	23 599
		27 241	**24 225**
KASSA OCH BANK			
SBC klientmedel i SHB		587 143	535 738
		587 143	**535 738**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**614 384**	**559 963**
SUMMA TILLGÅNGAR		**17 090 937**	**17 219 878**

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		5 346 500	5 346 500
Upplåtelseavgifter		1 392 800	1 392 800
Fond för yttre underhåll	Not 7	582 390	545 240
		7 321 690	**7 284 540**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		64 138	-12 949
Årets resultat		52 708	114 237
		116 846	**101 288**
SUMMA EGET KAPITAL		**7 438 536**	**7 385 828**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	9 194 163	9 594 163
		9 194 163	**9 594 163**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	200 000	0
Leverantörsskulder		76 346	68 869
Skatteskulder		555	3 125
Övriga kortfristiga skulder		0	14 126
Upplupna kostnader	Not 9	88 429	66 901
Förutbetalda avgifter och hyror		92 909	86 866
		458 239	**239 887**
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		**17 090 937**	**17 219 878**
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	13 500 000	13 500 000
Ansvarsförbindelser		**inga**	**inga**

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer
Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper
Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

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.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2013	**2012**
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,5%	0,5%
Värmeanläggning	4,0%	4,0%
Fasad	5,0%	5,0%
Fönster	6,7%	6,7%
Inventarier	10,0%	10,0%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	**2013**	**2012**
ÅRSAVGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	900 732	900 729
Hyresintäkter	389 431	385 004
	1 290 163	**1 285 733**

Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	48 600	48 600
Fastighetsskötsel beställning	825	0
Snöröjning/sandning	7 064	4 863
Hissbesiktning	2 705	2 478
Gemensamma utrymmen	1 308	393
Gård	3 164	3 385
Serviceavtal	9 090	9 115
Förbrukningsmateriel	3 900	6 468
Fordon	0	180
	76 656	**75 482**

Reparationer		
Hyreslägenheter	15 469	26 169
Gemensamma utrymmen	0	95
Tvättstuga	12 050	5 852
Sophantering/återvinning	3 875	0
Källare	0	4 038
Entré/trapphus	4 638	0
Lås	2 371	1 015
VVS	4 842	0
Ventilation	14 776	0
Elinstallationer	2 154	0
Hiss	27 149	3 064
Tak	3 723	0
Mark/gård/utemiljö	3 785	946
	94 832	**41 179**
Periodiskt underhåll		
Sophantering/återvinning	12 200	0
Källare	4 125	0
Värmeanläggning	0	30 050
Fönster	80 467	0
	96 792	**30 050**
Taxebundna kostnader		
El	56 100	48 132
Värme	214 686	217 368
Vatten	50 003	44 222
Sophämtning/renhållning	32 406	28 772
Grovsopor	19 096	19 622
	372 291	**358 116**
Övriga driftskostnader		
Försäkring	14 766	13 797
Kabel-TV	17 428	17 336
	32 194	**31 133**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**27 830**	**31 395**
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	576	851
Hyresförluster	0	0
Revisionsarvode extern revisor	5 150	5 150
Föreningskostnader	2 234	8 481
Styrelseomkostnader	2 500	0
Fritids och Trivselkostnader	749	0
Förvaltningsarvode	44 516	44 032
Förvaltningsarvoden övriga	8 500	0
Administration	2 353	2 008
Korttidsinventarier	0	1 138
Konsultarvode	17 500	0
Föreningsavgifter	620	600
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 140	4 140
	88 838	**66 400**

Anställda och personalkostnader
Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	23 000	23 000
Sociala kostnader	7 227	7 226
	30 227	**30 226**
Avskrivningar		
Byggnad	64 061	64 061
Förbättringar	112 766	112 766
Inventarier	6 533	6 533
	183 361	**183 361**
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	**1 003 020**	**847 342**

Not 3	**2013-12-31**	**2012-12-31**
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	17 838 002	17 838 002
Utgående anskaffningsvärde	**17 838 002**	**17 838 002**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-1 215 117	-1 038 290
Årets avskrivningar enligt plan	-176 828	-176 828
Utgående avskrivning enligt plan	**-1 391 945**	**-1 215 117**
Planenligt restvärde vid årets slut	**16 446 057**	**16 622 885**
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	2 728 000	2 728 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	14 000 000	12 800 000
Taxeringsvärde mark	8 400 000	6 400 000
	22 400 000	**19 200 000**
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	22 400 000	19 200 000
	22 400 000	**19 200 000**

Not 4	**2013-12-31**	**2012-12-31**
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	85 233	85 233
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	**85 233**	**85 233**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-48 203	-41 670
Årets avskrivningar enligt plan	-6 533	-6 533
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-54 736**	**-48 203**
Redovisat restvärde vid årets slut	**30 497**	**37 030**

Not 5 **FÖRUTBETALDA KOSTNADER**	**2013-12-31**	**2012-12-31**
Försäkring	16 630	16 003
Kabel-TV	4 601	4 348
Serviceavtal	3 248	3 248
Grovsopor	585	0
	25 064	**23 599**

Not 6
EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	**Förändring under året**	**Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut**	**Belopp vid årets ingång**
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	5 346 500	0	0	5 346 500
Upplåtelseavgifter	1 392 800	0	0	1 392 800
Fond för yttre underhåll	582 390	67 200	-30 050	545 240
Summa bundet eget kapital	**7 321 690**	**67 200**	**-30 050**	**7 284 540**
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	64 138	-37 150	114 237	-12 949
Årets resultat	52 708	52 708	-114 237	114 237
Summa fritt eget kapital	**116 846**	**15 558**	**0**	**101 288**
Summa eget kapital	**7 438 536**	**82 758**	**-30 050**	**7 385 828**

Not 7 **FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**	**2013**	**2012**
Vid årets början	545 240	487 640
Reservering enligt stadgar	67 200	57 600
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-30 050	0
Vid årets slut	**582 390**	**545 240**

Not 8 **SKULDER TILL KREDITINSTITUT**	**Räntesats 2013-12-31**	**Belopp 2013-12-31**	**Belopp 2012-12-31**	**Villkors-ändringsdag**
SBAB	4,750 %	514 832	714 832	2016-12-09
Swedbank Hypotek	2,314 %	7 654 331	7 654 331	Rörlig ränta
Swedbank Hypotek	2,118 %	1 225 000	1 225 000	Rörlig ränta
Summa skulder till kreditinstitut		**9 394 163**	**9 594 163**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-200 000	0	
		9 194 163	**9 594 163**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 394 163 kr.