

Bostadsrättsförening Hasseln 10 och 11
Org nr 769622-0438

Årsredovisning för räkenskapsåret 2016

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsförening Hasseln 10 och 11, 769622-0438 får härmed avge årsredovisning för 2016-01-01 - 2016-12-31.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-09-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades

Fakta om fastigheten

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom IF.

Byggår och ytor

Föreningen innehar fastigheten Lund Hasseln 10 och Lund Hasseln 11 som är belägna i Lunds kommun.

Byggnadsåret är 1947 för Hasseln 10 och 1946 för Hasseln 11.

Fastigheten besträvt av två flerbostadshus. Fastigheten Hasseln 10 totala yta är 1006 kvm varav 392 kvm är bostadsyta. Fastigheten Hasseln 11 totala yta är 1010 kvm varav 364 är bostadsyta.

Lägenheter

Föreningen upplåter 10 bostadslägenheter med bostadsrätt

Medlemmar

Antalet medlemmar var 2016-12-31 10 st.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av styrelseledamöterna, två i förening.

Förvaltning

Medlemmarna har ansvaret för den inre fastighetsskötseln.

Föreningens styrelse handhar den ekonomiska förvaltningen.

Revisionen utförs av Krister Engman, vald revisor i föreningen.

Styrelsens sammansättning under år 2016

Christoffer Persson	Ordföranden
Annika Dersén	Sekreterare
Kjersti Ustad Fryksén	Kassör
Erik Themner	Styrelseledamot
Fredrik Hyltén Cavallius	Suppleant
Viktor Eriksson	Suppleant

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Löpande underhåll har gjorts på fastigheten under året.

Under våren och sommaren 2016 revs balkongerna på båda husen och ersattes med nya balkonger på andra våningen och nybyggda uteplatser på markplan.

Murningsarbete utfördes med puts och målning i källaren på Gladstonevägen 3. En avfuktare inköptes till källaren i samma fastighet. Källarfönstren på bägge fastigheterna nedmonterades och ersattes med glasblock.

Ny jord lades och gräs såddes i delar av trädgården. Nya stenplattor har lagts vid sopkärnen i anslutning till båda fastigheterna. Ny kantsten har grävts ned vid rabatterna på Gladstonevägen 3. Nya marktäckare planterades i rabatterna längs båda fastigheterna.

Filmning och "relining" har genomförts i avloppsrör från badrum i lägenhet 1101 på Gladstonevägen 3. Nya tappvattenrör är därtill dragna från källaren till denna lägenhet. Trädgårdsredskap har under året inköpts för att komplettera föreningens möjlighet att på egen hand och vid behov utföra trädgårdsarbeten.

Byggnadsundersökning har genomförts av fasaden på Gladstonevägens 3:s södra kortsida.

Kommande underhåll

Under kommande år ska balkreparationer i anslutning till några av fönstren på Gladstonevägen 3 genomföras. Byte av tappvattenledningar och "relining" av avloppsrör i bägge fastigheterna planeras inom de närmaste åren.

Flerårsöversikt

		<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Årsavgifter		506	470	429
Resultat efter finansiella poster	tkr	-225	-521	-1 056
Soliditet	%	67,1	67,5	72,4

Förändringar i eget kapital

	<u>Inbetalda insatser</u>	Fond för <u>yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Totalt</u>
Belopp vid årets ingång	13 224 540	86 568	-2 170 019	-520 754	10 620 335
Resultatdisposition enligt årsstämman					
Avsättning fond för yttre uh.	-	31 851	-31 851	-	-
Balanseras i ny räkning		-	-520 754	520 754	-
Årets resultat			-	-224 914	-224 914
Belopp vid årets utgång	<u>13 224 540</u>	<u>118 419</u>	<u>-2 722 624</u>	<u>-224 914</u>	<u>10 395 421</u>

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande underskott:

Balanserat resultat	-2 722 624
Årets resultat	-224 914
Totalt	<u>-2 947 538</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande

Avsättning till yttre underhållsfond	31 851
Balanseras i ny räkning	-2 979 389
Totalt	<u>-2 947 538</u>

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Föreningens intäkter			
Årsavgifter m.m.	2	506 462	470 271
Försäkringsintäkter		48 700	0
Summa rörelseintäkter		<u>555 162</u>	<u>470 271</u>
Föreningens kostnader			
Reparationer och underhåll	3	-239 268	-601 862
Fastighetsskötsel	4	-10 975	-43 482
Driftskostnader	5	-209 334	-110 732
Externa rörelsekostnader	6	-80 040	-26 913
Fastighetsskatt		-12 399	-8 774
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-121 817	-99 737
Summa kostnader		<u>-673 833</u>	<u>-891 500</u>
Rörelseresultat		-118 671	-421 229
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		80	1 440
Räntekostnader och liknande resultatposter		-106 323	-100 965
Summa finansiella poster		<u>-106 243</u>	<u>-99 525</u>
Resultat efter finansiella poster		-224 914	-520 754
Resultat före skatt		-224 914	-520 754
Skatter			
Skatt på årets resultat		0	0
Årets resultat		<u>-224 914</u>	<u>-520 754</u>

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	15 060 035	14 740 242
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>15 060 035</u>	<u>14 740 242</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>15 060 035</u>	<u>14 740 242</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	8 769	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	71 106	21 084
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>79 875</u>	<u>21 084</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	10	341 015	1 000 173
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>341 015</u>	<u>1 000 173</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>420 890</u>	<u>1 021 257</u>
Summa tillgångar		<u>15 480 925</u>	<u>15 761 499</u>

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		13 224 540	13 224 540
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>13 224 540</u>	<u>13 224 540</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		118 419	86 568
Balanserat resultat		-2 722 624	-2 170 019
Årets resultat		-224 914	-520 754
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-2 829 119</u>	<u>-2 604 205</u>
Summa eget kapital		<u>10 395 421</u>	<u>10 620 335</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	4 971 500	5 012 500
Summa långfristiga skulder		<u>4 971 500</u>	<u>5 012 500</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	12	0	54 423
Skatteskulder	13	25 110	24 880
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	88 894	49 361
Summa kortfristiga skulder		<u>114 004</u>	<u>128 664</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>15 480 925</u>	<u>15 761 499</u>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats för första gången i enlighet med BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Avskrivningar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Förbättringsåtgärder fastighet	20 år

Från och med innevarande år redovisar föreningen uppförande av nya balkonger och uteplatser som investering i fastigheten. Den ekonomiska livslängden är beräknad till 20 år.

Arvoden, löner och ersättningar

Föreningen har inte betalt ut några ersättningar eller arvoden under år 2016.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Årsavgifter m.m.

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Årsavgifter	487 262	451 071
Hyror garage	19 200	19 200
Summa	506 462	470 271

Not 3 Reparationer och underhåll

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Avfuktare vattenskador	6 720	4 595
Balkonger rivning	81 250	105 456
Målning trapphus och källare	0	5 111
Fiberinstallation	0	87 308
Värmesystem	0	172 409
Fönsterbyte	0	173 640
Källaringångar	0	29 801
Inbrottsskada självrisk	0	15 000
Vattenutkast	0	4 042
Skrotning oljepanna	0	4 500
Relining av rör/stammar	31 352	0
Fasadbesiktning	37 450	0
Plåtarbeten tak	4 750	0
Bygglovsavg	9 224	0
Mur och putsarbeten	5 993	0
Övrigt	62 529	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärden	239 268	601 862

Not 4 Fastighetsskötsel

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Fastighetsskötsel	0	34 477
Trädgårdsunderhåll	<u>10 975</u>	<u>9 005</u>
Summa	<hr/>	<hr/>
	10 975	43 482

Not 5 Driftskostnader

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
El	18 815	16 642
Vatten och avlopp	22 814	20 804
Gas	135 527	41 996
Avfallshantering	14 944	15 234
Fastighetsförsäkring	17 234	16 056
	<u>209 334</u>	<u>110 732</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 6 Externa rörelsekostnader

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Förbrukningsmaterial	1 691	3 509
Redovisningstjänster	4 580	3 285
Juridisk rådgivning	68 746	14 438
Bankkostnader	1 173	1 131
Övriga kostnader	3 850	4 550
	<u>80 040</u>	<u>26 913</u>
Summa	80 040	26 913

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	9 973 675	9 973 675
- Förbättringsutgifter	441 610	0
Utgående anskaffningsvärden	10 415 285	9 973 675
Ingående avskrivningar	-498 138	-398 401
- Årets avskrivningar	-121 817	-99 737
Utgående avskrivningar	-619 955	-498 138
Redovisat värde byggnader	9 795 330	9 475 537
Redovisat värde mark	5 264 705	5 264 705
Summa	<u>15 060 035</u>	<u>14 740 242</u>

Taxeringsvärden

Hasseln 10

Byggnad	3 521 000	3 389 000
Mark	2 870 000	1 987 000

Hasseln 11

Byggnad	3 355 000	3 185 000
Mark	2 366 000	1 638 000

Taxeringsvärden totalt	<u>12 112 000</u>	<u>10 199 000</u>
------------------------	-------------------	-------------------

Not 8 Övriga fordringar

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Avser felbetalning till SBC	8 583	0
Behållning skattekonton	186	0
Summa övriga fordringar	<u>8 769</u>	<u>0</u>

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Medlemsavgift serviceavgift	3 850	3 850
Fstighetsförsäkring	18 556	17 234
Upplupen försäkringsersättning	48 700	0
Summa	<u>71 106</u>	<u>21 084</u>

Not 10 Kassa bank

Kassa och bank

	2016-12-31	2015-12-31
Nordea transaktionskonto	119.981	129.219
Nordea placeringskonto 1		553.514
Nordea placeringskonto 2	221034	317.440
Summa bankbehållning	<u>341.015</u>	<u>1.000.173</u>

Not 11 Skulder som redovisas i flera poster

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Företagets skulder till kreditinstitut redovisas under följande poster i balansräkningen:		
<i>Långfristiga skulder:</i>		
Nordea lånenr 69986 ränta 3,2 %	1 584 000	1 600 000
Nordea lånenr 73775 ränta 1,251 %	1 000 000	1 000 000
Nordea lånenr 693379 ränta 1,45 %	2 387 500	2 412 500
Summa skulder till kreditinstitut	<u>4 971 500</u>	<u>5 012 500</u>

Konverteringsdatum för följande lån är:

Nordea 69986 =

Nordea 73775 =

Nordea 69379 = 2017-03-15

Not 12 Leverantörsskulder

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
IF	0	17 234
Krafttringen	0	11 432
Bostadsrätternas Ek fören	0	3 850
Faraj Awad	0	5 012
Parkettslipningspecialisten	0	5 188
Lunds kakelvaruhus	0	10 000
Lunds Renhållningsverk	0	1 707
	-	-
Pågående arbete för annans räkning	<u>0</u>	<u>54 423</u>

Not 13 Skatteskulder

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Fastighetsskatt/avgift 2 år	25 110	24 880
	<u>25 110</u>	<u>24 880</u>
Summa skatteskulder	25 110	24 880

Not 14 Upplupna kostnader

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Förutbetalda årsavgifter	26 089	25 043
Upplupna gasavgifter	15 918	11 700
Upplupna avgifter vatten och avlopp	0	1 600
Upplupen renhållning	1 210	1 250
Upplupen elkostnad	1 636	1 250
Upplupna räntor Nordea	14 410	8 518
Reparationsarbeten Lunds Värme o sanitet	29 621	0
	<u>88 884</u>	<u>49 361</u>
Belopp vid årets utgång	88 884	49 361

Not 15 Ställda säkerheter

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Fastighetsinteckning	6 500 000	6 500 000
	<u>6 500 000</u>	<u>6 500 000</u>

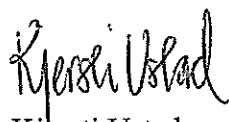
Not 16 Eventualförpliktelser

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Eventualförpliktelser	<u>0</u>	<u>0</u>

LUND #ardag



Christoffer Persson
Ordföranden

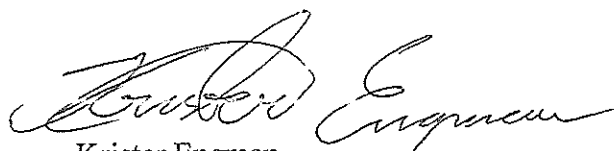


Kjersti Ustad
Kassör



Annika Dersén
Sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-03-31.



Krister Engman
Vald revisor i föreningen

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Hasseln 10 och 11 org.nr. 769622-0438

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Hasseln 10 och 11 för kalenderåret 2016.

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 fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Denna standard 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 skall utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga 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 i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 31 december 2016 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Hasseln 10 och 11 för året 2016-01-01 – 2016-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner av föreningens förlust och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lag om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till disposition av resultatet och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

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

Uttalanden

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

LUND 2017-03-31



KRISTER ENGMAN
Revisor