

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Gråbjörnen 8

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 september 2008 - 31 augusti 2009.

### Förvaltningsberättelse

#### Föreningens ändamål

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-06-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-12-12 och nuvarande stadgar registrerades 2002-06-11 hos Bolagsverket.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Malmö Gråbjörnen 8	2002	Malmö

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

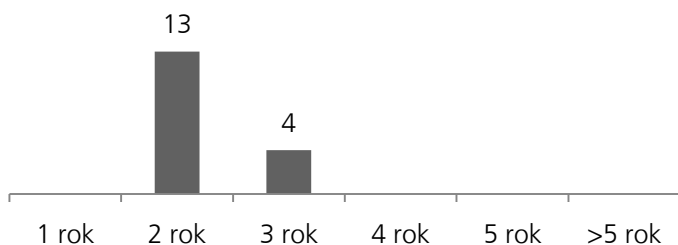
Fastighetens värdeår är 1970.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1024 kvadratmeter, varav 1024 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 17 lägenheter varav 16 med bostadsrätt och 1 med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:



## Förvaltning

Avtal

---

Teknisk förvaltning, Lars Hansson

---

## Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 17 st.

Ingen av föreningens medlemslägenheter har överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

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

## Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Carl Johan Tobias Brettmar	Ledamot
Eva Anette Susanne Fredlund	Ledamot
Olga Filiptseva	Ledamot

Lars Andersson	Revisor	Föreningsrevisor
----------------	---------	------------------

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

## Revisor

Bo Widerstrand	Ordinarie Extern	KPMG AB
----------------	------------------	---------

## Stämmor

2009-03-24

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Föreningen har under räkenskapsåret utfört en utförsäljning av vindsyta, ombyggnad av innergård och planerat för byte av lägenhetsdörrar.

## Föreningens ekonomi

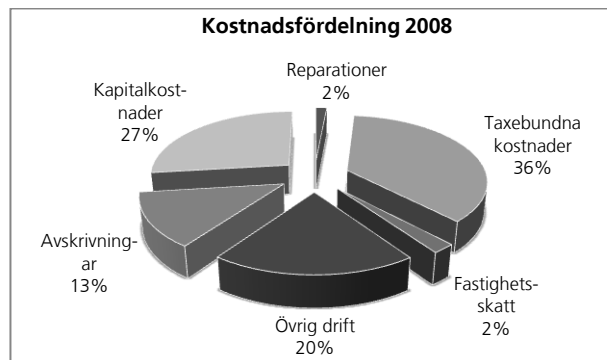
Utfallet för 2008/2009 är trots högre intäkter sämre än föregående räkenskapsår till följd av högre taxebundna kostnader och högre förvaltnings kostnader.

Utgående årsavgift vid räkenskapsårets slut är 674 kr/kvm bostadsyta.

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2009-06-01 med 8,00 %.

**Fördelning intäkter och kostnader:**



**Intäkter per kvadratmeter**

Årsavgifter	628 kr
Ränta och utdelning	14 kr
Övriga intäkter	1 kr

**Kostnader per kvadratmeter**

Reparationer	11 kr
Taxebundna kostnader	271 kr
Fastighetsskatt	17 kr
Övrig drift	146 kr
Avskrivningar	98 kr
Kapitalkostnader	200 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1024 kvm bostäder

Nyckeltal	08/09	07/08	06/07	05/06
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	628	616	0	0
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 416	4 322	0	0
Elkostnad/kvm totalyta	36	31	0	0
Värmekostnad/kvm totalyta	171	142	0	0
Vattenkostnad/kvm totalyta	48	43	0	0

**Skatter och avgifter**

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

År 2009 inkomstbeskattades föreningen med 26,3% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

### **Dispositionsförslag**

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-60 240
ansamlad förlust före reservering yttre fond	-412 790
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-37 254
<b>Ansamlad förlust</b>	<b>-510 284</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

**att i ny räkning överförs** **-510 284**

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2008-2009</b>	<b>2007-2008</b>
<b>1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	690 499	677 627
Övriga rörelseintäkter		1 498	0
		<b>691 997</b>	<b>677 627</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-45 027	-34 000
Reparationer		-11 303	-28 136
Taxebundna kostnader		-277 245	-247 036
Övriga driftskostnader		-14 618	-20 942
Fastighetsskatt		-17 353	-24 067
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-86 409	-71 031
Personalkostnader		-3 800	0
Avskrivningar		-100 643	-95 800
		<b>-556 398</b>	<b>-521 012</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>135 599</b>	<b>156 615</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		14 597	11 584
Räntekostnader		-205 165	-200 390
		<b>-190 568</b>	<b>-188 806</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-54 969</b>	<b>-32 191</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt		-5 271	-3 244
		<b>-5 271</b>	<b>-3 244</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-60 240</b>	<b>-35 435</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2009-08-31</b>	<b>2008-08-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark	Not 3 11 933 016	10 749 437
Pågående byggnation	Not 4 0	29 250
Maskiner och inventarier	Not 5 158 492	189 817
	<b>12 091 509</b>	<b>10 968 504</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>12 091 509</b>	<b>10 968 504</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Övriga fordringar	594	0
Förutbetalda kostnader	Not 6 7 374	10 551
	<b>7 968</b>	<b>10 551</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa, PlusGiro och bank	252 537	568 399
SBC klientmedel i SHB	512 519	0
	<b>765 056</b>	<b>568 399</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>773 024</b>	<b>578 950</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>12 864 533</b>	<b>11 547 454</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2009-08-31</b>	<b>2008-08-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
	Not 7		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		7 138 866	6 988 866
Fond för yttre underhåll	Not 8	367 780	330 526
		<b>7 506 646</b>	<b>7 319 392</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-450 044	-377 355
Årets resultat		-60 240	-35 435
		<b>-510 284</b>	<b>-412 790</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>6 996 362</b>	<b>6 906 602</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	5 456 500	4 425 300
		<b>5 456 500</b>	<b>4 425 300</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	89 400	0
Leverantörsskulder		147 754	8 793
Skatteskulder		49 931	109 663
Upplupna kostnader	Not 10	65 496	56 753
Förutbetalda avgifter och hyror		59 090	40 343
		<b>411 671</b>	<b>215 552</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>12 864 533</b>	<b>11 547 454</b>
<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2009-08-31</b>	<b>2008-08-31</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	5 800 000	5 800 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

## 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).

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 tillämpas.

	2009-2010	2008-2009
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	0,56 %	0,56 %
Fastighetsförbättringar	2 %	2 %
Värme/kylanläggning	10 %	10 %
Porttelefon	10 %	10 %
Bredband	10 %	10 %
Markanläggning	4 %	

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

<b>Not 1</b>	2009-2010	2008-2009
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	642 943	630 779
Hysesintäkter	47 556	46 848
	<b>690 499</b>	<b>677 627</b>

<b>Not 2</b>	2009-2010	2008-2009
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, entreprenad	27 713	34 000
Snöröjning/sandning	6 000	0
Städning entreprenad	3 750	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	7 200	0
Gård	364	0
	<b>45 027</b>	<b>34 000</b>

<b>Reparationer</b>		
Fastighet förbättringar	3 764	0
Gemensamma utrymmen	189	0
Tvättstuga	3 278	0
Elinstallationer	1 178	0
Huskropp utvändigt	0	17 960
Mark/gård/utemiljö	2 738	0
Övrigt	156	10 176
	<b>11 303</b>	<b>28 136</b>

<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	36 993	31 346
Värme	174 798	144 969
Vatten	49 577	43 607
Sophämtning/renhållning	15 878	27 114
	<b>277 245</b>	<b>247 036</b>



**Övriga driftskostnader**

Försäkring	4 531	10 119
Kabel-TV	10 087	10 823
	<b>14 618</b>	<b>20 942</b>

**Fastighetsskatt/Kommunal avgift**

**17 353**                      **24 067**

**Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader**

Tele och datakommunikation	3 081	0
Juridiska åtgärder	12 500	0
Revisionsarvode extern revisor	3 125	0
Föreningskostnader	2 793	0
Fritids och Trivselkostnader	638	0
Förvaltningsarvode	62 479	45 320
Administration	1 794	0
Övriga driftskostnader	0	25 711
	<b>86 409</b>	<b>71 031</b>

**Anställda och personalkostnader**

Föreningen har inte haft någon anställd.

**Följande ersättningar har utgått**

Styrelse och internrevisor	3 800	0
	<b>3 800</b>	<b>0</b>

**Avskrivningar**

Byggnad	38 014	38 014
Förbättringar	27 226	26 837
Markanläggning	4 079	0
Inventarier	31 325	30 949
	<b>100 643</b>	<b>95 800</b>

**TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER**

**556 398**                      **521 012**

**Not 3**

**2009-08-31**                      **2008-08-31**

**BYGGNADER OCH MARK**

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början	11 024 167	11 024 167
Nyanskaffningar	1 252 898	
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>12 277 065</b>	<b>11 024 167</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader**

Vid årets början	-274 730	-209 879
Årets avskrivningar enligt plan	-69 319	-64 851
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-344 049</b>	<b>-274 730</b>

**Planenligt restvärde vid årets slut**

**11 933 016**                      **10 749 437**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med 2 828 748                      2 828 748

**Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde byggnad	7 800 000	7 800 000
Taxeringsvärde mark	4 618 000	4 618 000
	<b>12 418 000</b>	<b>12 418 000</b>

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande**

Bostäder	12 418 000	12 418 000
	<b>12 418 000</b>	<b>12 418 000</b>

**Not 4**

**PÅGÅENDE BYGGNATION**

Pågående om- och tillbyggnad	0	29 250
	<b>0</b>	<b>29 250</b>

**Not 5**

**MASKINER OCH INVENTARIER**

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början	309 488	309 488
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>309 488</b>	<b>309 488</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början	-119 671	-88 722
Årets avskrivningar enligt plan	-31 325	-30 949
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-150 996</b>	<b>-119 671</b>

**Redovisat restvärde vid årets slut**

<b>158 492</b>	<b>189 817</b>
----------------	----------------

**Not 6**

**FÖRUTBETALDA KOSTNADER**

Fastighetsförsäkring	3 098	2 893
Förvaltningsarvode	3 246	6 669
Kabel-TV	1 030	989
	<b>7 374</b>	<b>10 551</b>

**Not 7**

**EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	7 138 866	150 000	0	6 988 866
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	367 780	37 254	0	330 526
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>7 506 646</b>	<b>187 254</b>	<b>0</b>	<b>7 319 392</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-450 044	-37 254	-35 435	-377 355
Årets resultat	-60 240	-60 240	35 435	-35 435
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-510 284</b>	<b>-97 494</b>	<b>0</b>	<b>-412 790</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>6 996 362</b>	<b>89 760</b>	<b>0</b>	<b>6 906 602</b>

<b>Not 8</b>	<b>2008-2009</b>	<b>2007-2008</b>
<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>		
<b>Vid årets början</b>	<b>330 526</b>	<b>293 272</b>
Reservering enligt stadgar	37 254	0
Reservering enligt stämmobeslut	0	37 254
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>367 780</b>	<b>330 526</b>

<b>Not 9</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Vilkors -</b>
<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>2009-08-31</b>	<b>2009-08-31</b>	<b>2008-08-31</b>	<b>ändringsdag</b>
SEB	3,800 %	2 167 950	2 212 650	2010-12-28
SEB	5,180 %	2 167 950	2 212 650	2012-12-28
SEB	1,870 %	1 210 000	0	Rörlig ränta
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>5 545 900</b>	<b>4 425 300</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		-89 400	0	
		<b>5 456 500</b>	<b>4 425 300</b>	

<b>Not 10</b>	<b>2009-08-31</b>	<b>2008-08-31</b>
<b>UPPLUPNA KOSTNADER</b>		
Upplupna räntor	37 414	35 324
Upplupna driftskostnader	0	21 429
Upplupna kostnader, el	2 714	0
Upplupna kostnader, värme	6 422	0
Upplupna kostnader, vatten	3 315	0
Upplupna kostnader, sophämtning	1 731	0
Upplupen kostnad, extern revisor	12 000	0
Upplupen kostnad, arvoden	1 900	0
	<b>65 496</b>	<b>56 753</b>

MALMÖ den / 2009

Carl Johan Tobias Brettmar  
Ledamot

Olga Filiptseva  
Ledamot

Eva Anette Susanne Fredlund  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2009

Bo Widerstrand  
Auktoriserad revisor

Lars Andersson  
Föreningsrevisor