

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Gråbjörnen 8

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 september 2009 - 31 augusti 2010.

### Förvaltningsberättelse

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning utan tidsbegränsning.

#### 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.

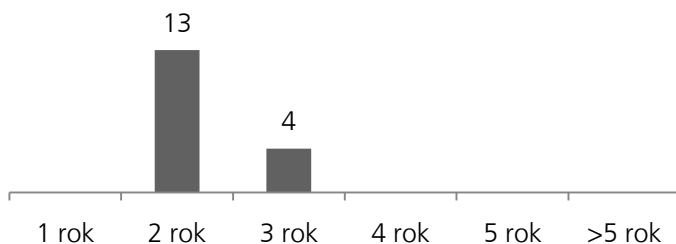
Fastighetens värdeår är 1970.

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

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:



## Förvaltning

Avtal

---

Teknisk förvaltning, Lars Hansson

---

## Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 17 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 1 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 ??? protokollförda sammanträden.

## Revisor

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

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-05-03.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Byte av lägenhetsdörrar samt uppsättning av postboxar

## Föreningens ekonomi

Utfallet för 2009/2010 är trots högre intäkter sämre än föregående räkenskaps till följd av högre taxebundna kostnader och högre förvaltnings kostnader.

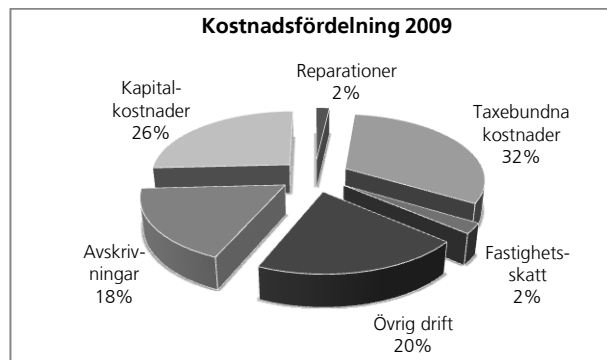
Utgående årsavgift vid räkenskapsårets slut är 669 kr/kvm bostadsyta.

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

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna under nästa år med 2,00 %.

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

**Fördelning intäkter och kostnader:**



**Intäkter per kvadratmeter**

Årsavgifter	669 kr
Övriga intäkter	4 kr

**Kostnader per kvadratmeter**

Reparationer	15 kr
Taxebundna kostnader	267 kr
Fastighetsskatt	21 kr
Övrig drift	169 kr
Avskrivningar	149 kr
Kapitalkostnader	216 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1024 kvm bostäder

Nyckeltal	09/10	08/09	07/08	06/07
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	669	628	616	0
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 264	5 416	4 322	0
Elkostnad/kvm totalyta	41	36	31	0
Värmekostnad/kvm totalyta	150	171	142	0
Vattenkostnad/kvm totalyta	46	48	43	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.

För hyreshus blir avgiften 1 272 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

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	-116 382
ansamlad förlust före reservering yttre fond	-510 284
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-36 654
<b>summa fritt eget kapital</b>	<b>-663 320</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

**att i ny räkning överförs** **-663 320**

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2009-2010</b>	<b>2008-2009</b>
<b>1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	736 654	690 499
Övriga rörelseintäkter		4 059	1 498
		<b>740 713</b>	<b>691 997</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>	Not 2		
Fastighetskostnader		-82 179	-45 027
Reparationer		-15 727	-11 303
Taxebundna kostnader		-273 309	-277 245
Övriga driftskostnader		-26 090	-14 618
Fastighetsskatt		-21 709	-17 353
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-64 340	-86 409
Personalkostnader		-450	-3 800
Avskrivningar		-152 405	-100 643
		<b>-636 209</b>	<b>-556 398</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>104 504</b>	<b>135 599</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		578	14 597
Räntekostnader		-221 315	-205 165
		<b>-220 737</b>	<b>-190 568</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-116 233</b>	<b>-54 969</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt		-149	-5 271
		<b>-149</b>	<b>-5 271</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-116 382</b>	<b>-60 240</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2010-08-31</b>	<b>2009-08-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark	Not 3 11 997 157	11 933 016
Maskiner och inventarier	Not 4 158 492	158 492
	<b>12 155 649</b>	<b>12 091 509</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>12 155 649</b>	<b>12 091 509</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	9 244	0
Övriga fordringar	99 525	594
Förutbetalda kostnader	Not 5 7 701	7 374
	<b>116 470</b>	<b>7 968</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa, PlusGiro och bank	11 444	252 537
SBC klientmedel i SHB	161 059	512 519
	<b>172 503</b>	<b>765 056</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>288 973</b>	<b>773 024</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>12 444 622</b>	<b>12 864 533</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2010-08-31</b>	<b>2009-08-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
	Not 6		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		7 138 866	7 138 866
Fond för yttre underhåll	Not 7	404 434	367 780
		<b>7 543 300</b>	<b>7 506 646</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-546 938	-450 044
Årets resultat		-116 382	-60 240
		<b>-663 320</b>	<b>-510 284</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>6 879 980</b>	<b>6 996 362</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	5 239 730	5 456 500
		<b>5 239 730</b>	<b>5 456 500</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	150 720	89 400
Leverantörsskulder		9 824	147 754
Skatteskulder		47 436	49 931
Upplupna kostnader	Not 9	68 918	65 496
Förutbetalda avgifter och hyror		48 014	59 090
		<b>324 912</b>	<b>411 671</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>12 444 622</b>	<b>12 864 533</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	5 800	5 800
<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	0,57	0,56
Fastighetsförbättringar	2,00	2,00
Värme/kylanläggning	10,00	10,00
Porttelefon	10,00	10,00
Bredband	10,00	10,00
Markanläggning	4,00	4,00
Inventarier		

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	685 104	642 943
Hysesintäkter	51 550	47 556
	<b>736 654</b>	<b>690 499</b>

<b>Not 2</b>	2009-2010	2008-2009
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, entreprenad	45 769	27 713
Fastighetsskötsel enl beställn	18 700	0
Snöröjning/sandning	16 406	6 000
Städning entreprenad	0	3 750
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	7 200
Gård	0	364
Förbrukningsmateriel	1 304	0
	<b>82 179</b>	<b>45 027</b>

<b>Reparationer</b>		
Fastighet förbättringar	0	3 764
Gemensamma utrymmen	0	189
Tvättstuga	0	3 278
VVS	1 706	0
Ventilation	7 500	0
Elinstallationer	5 195	1 178
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	938	0
Fönster	388	0
Mark/gård/utemiljö	0	2 738
Övrigt	0	156
	<b>15 727</b>	<b>11 303</b>



<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	41 901	36 993
Värme	153 726	174 798
Vatten	47 037	49 577
Sophämtning/renhållning	30 645	15 878
	<b>273 309</b>	<b>277 245</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	13 011	4 531
Kabel-TV	13 079	10 087
	<b>26 090</b>	<b>14 618</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>21 709</b>	<b>17 353</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Medlemsinformation	124	0
Tele och datakommunikation	0	3 081
Juridiska åtgärder	0	12 500
Revisionsarvode extern revisor	13 125	3 125
Föreningskostnader	0	2 793
Fritids och Trivselkostnader	0	638
Förvaltningsarvode	39 321	62 479
Förvaltningsarvoden övriga	3 992	0
Administration	2 803	1 794
Korttidsinventarier	2 975	0
Konsultarvode	2 000	0
	<b>64 340</b>	<b>86 409</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse och internrevisor	450	3 800
	<b>450</b>	<b>3 800</b>
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	38 470	38 014
Förbättringar	58 492	27 226
Markanläggning	55 442	4 079
Inventarier	0	31 325
	<b>152 405</b>	<b>100 643</b>
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>636 209</b>	<b>556 398</b>
<b>Not 3</b>	<b>2010-08-31</b>	<b>2009-08-31</b>
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	12 277 065	11 024 167
Nyanskaffningar	216 545	1 252 898
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>12 493 610</b>	<b>12 277 065</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-344 049	-274 730
Årets avskrivningar enligt plan	-152 405	-69 319
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-496 453</b>	<b>-344 049</b>

**Planenligt restvärde vid årets slut** **11 997 157** **11 933 016**  
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  
**12 418 000** **12 418 000**

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande**

Bostäder 12 418 000 12 418 000  
**12 418 000** **12 418 000**

**Not 4**

**2010-08-31** **2009-08-31**

**MASKINER OCH INVENTARIER**

**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början 309 488 309 488  
Nyanskaffningar 0 0  
Utrangering/försäljning 0 0  
**Utgående anskaffningsvärde** **309 488** **309 488**

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början -150 996 -119 671  
Årets avskrivningar enligt plan 0 -31 325  
Utrangering/försäljning 0 0  
**Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan** **-150 996** **-150 996**

**Redovisat restvärde vid årets slut**

**158 492** **158 492**

**Not 5**

**2010-08-31** **2009-08-31**

**FÖRUTBETALDA KOSTNADER**

Fastighetsförsäkring 3 305 3 098  
Förvaltningsarvode 3 276 3 246  
Kabel-TV 1 120 1 030  
**7 701** **7 374**

**Not 6**

**EGET KAPITAL**

	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut</b>	<b>Belopp vid årets ingång</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	7 138 866	0	0	7 138 866
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	404 434	36 654	0	367 780
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>7 543 300</b>	<b>36 654</b>	<b>0</b>	<b>7 506 646</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-546 938	-36 654	-60 240	-450 044
Årets resultat	-116 382	-116 382	60 240	-60 240
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-663 320</b>	<b>-153 036</b>	<b>0</b>	<b>-510 284</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>6 879 980</b>	<b>-116 382</b>	<b>0</b>	<b>6 996 362</b>

<b>Not 7</b>	<b>2009-2010</b>	<b>2008-2009</b>
<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>		
<b>Vid årets början</b>	<b>367 780</b>	<b>330 526</b>
Reservering enligt stadgar	36 654	37 254
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>404 434</b>	<b>367 780</b>

<b>Not 8</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors -</b>
<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>2010-08-31</b>	<b>2010-08-31</b>	<b>2009-08-31</b>	<b>ändringsdag</b>
SEB BOLÅN	3,800 %	2 123 250	2 167 950	2010-12-28
SEB BOLÅN	5,180 %	2 123 250	2 167 950	2012-12-28
SEB BOLÅN	1,360 %	1 053 950	1 210 000	Rörligt
SEB BOLÅN	0,000 %	90 000	0	Rörligt
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>5 390 450</b>	<b>5 545 900</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>-150 720</b>	<b>-89 400</b>	
		<b>5 239 730</b>	<b>5 456 500</b>	

<b>Not 9</b>	<b>2010-08-31</b>	<b>2009-08-31</b>
<b>UPPLUPNA KOSTNADER</b>		
El	2 588	2 714
Värme	7 306	6 422
Vatten	5 770	3 315
Sophämtning	3 637	1 731
Extern revisor	13 000	12 000
Ränta	36 617	37 414
Upplupen kostnad, arvoden	0	1 900
	<b>68 918</b>	<b>65 496</b>

MALMÖ den / 2010

Carl Johan Tobias Brettmar  
Ledamot

Olga Filiptseva  
Ledamot

Eva Anette Susanne Fredlund  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2010

Bo Widerstrand  
Extern revisor