

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gråbjörnen 8

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 september 2010 - 31 augusti 2011.

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.

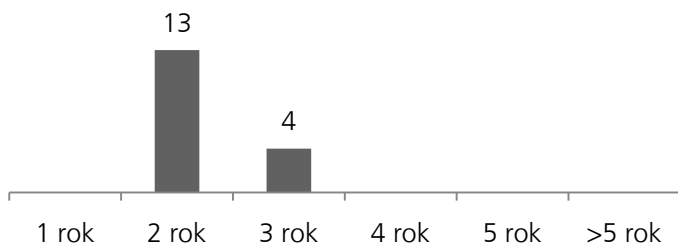
Fastighetens värdeår är 1970.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförda åtgärder	År
Dörrmålning	2010-2010

Förvaltning

Avtal

Teknisk förvaltning, Städexperten

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 17 st.

Inga av föreningens medlemslägenheter har överlåtits under året.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Lars Andersson	Ledamot
Victor Claes Andersson	Ledamot
Carl Johan Tobias Brettmar	Ledamot

Olga Filiptseva	Suppleant
-----------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jonas Nihlberg

Ordinarie Extern

KPMG AB

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-02-28.

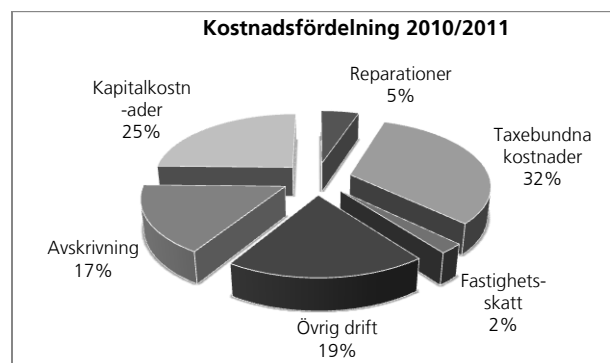
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2012-01-01 med 2,50 %.

Väsentliga händelser under året

Ytterligare tre rävindar har blivit sålda under året.

Mindre renovering/målning av ytterdörrar



Intäkter per kvadratmeter

Årsavgifter

687 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	47 kr
Taxebundna kostnader	294 kr
Fastighetskatt	22 kr
Övrig drift	176 kr
Avskrivningar	151 kr
Kapitalkostnader	226 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1024 kvm bostäder

Nyckeltal	10/11	09/10	08/09	07/08
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	687	669	628	616
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 117	5 264	5 416	4 322
Elkostnad/kvm totalyta	31	41	36	31
Värmekostnad/kvm totalyta	198	150	171	142
Vattenkostnad/kvm totalyta	38	46	48	43

Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2010, och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2013.

För hyreshus blir avgiften 1 302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-164 614
ansamlad förlust före reservering yttre fond	-663 320
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-36 654
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	-864 588

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-864 588**

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

RESULTATRÄKNING		2010-2011	2009-2010
1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	771 136	736 654
Övriga rörelseintäkter		900	4 059
		772 036	740 713
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-98 469	-82 179
Reparationer		-47 937	-15 727
Taxebundna kostnader		-300 924	-273 309
Övriga driftskostnader		-27 144	-26 090
Fastighetsskatt		-22 134	-21 709
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-54 159	-64 340
Personalkostnader		0	-450
Avskrivningar		-154 810	-152 405
		-705 577	-636 209
RÖRELSERESULTAT		66 459	104 504
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		-108	578
Räntekostnader		-231 676	-221 315
		-231 784	-220 737
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-165 325	-116 233
SKATT			
Statlig inkomstskatt		0	-149
Skatt ändrad taxering		711	0
		711	-149
ÅRETS RESULTAT		-164 614	-116 382

BALANSRÄKNING	2011-08-31	2010-08-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3 12 000 039	12 028 227
Maskiner och inventarier	Not 4 -0	127 421
	12 000 839	12 155 649
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	12 000 839	12 155 649
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	<u>77 925</u>	<u>88 725</u>
Övriga fordringar	77 925	88 725
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	0	9 244
Övriga fordringar	11 530	10 800
Förutbetalda kostnader	Not 5 7 890	7 701
	97 345	27 745
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	25 768	11 444
SBC klientmedel i SHB	487 725	161 059
	513 493	172 503
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	610 838	288 973
SUMMA TILLGÅNGAR	12 611 677	12 444 622

BALANSRÄKNING		2011-08-31	2010-08-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		7 618 866	7 138 866
Fond för yttre underhåll	Not 7	441 088	404 434
		8 059 954	7 543 300
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-699 974	-546 938
Årets resultat		-164 614	-116 382
		-864 588	-663 320
SUMMA EGET KAPITAL		7 195 366	6 879 980
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	5 089 010	5 239 730
		5 089 010	5 239 730
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	150 720	150 720
Leverantörsskulder		13 088	9 824
Skatteskulder		43 992	47 436
Upplupna kostnader	Not 9	71 154	68 918
Förutbetalda avgifter och hyror		48 347	48 014
		327 301	324 912
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		12 611 677	12 444 622
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	5 800 000	5 800 000
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).

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.

	2010-2011	2009-2010
AVSKRIVNINGAR		
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	10,00	10,00

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

Not 1	2010-2011	2009-2010
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	703 696	685 104
Hysesintäkter	67 440	51 550
	771 136	736 654

Not 2	2010-2011	2009-2010
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	38 050	45 769
Fastighetsskötsel enl beställn	25 369	18 700
Snöröjning/sandning	19 666	16 406
Städning entreprenad	11 625	0
Gemensamma utrymmen	250	0
Gård	2 294	0
Serviceavtal	1 215	0
Förbrukningsmateriel	0	1 304
	98 469	82 179

Reparationer		
Hyseslägenheter	5 200	0
Lås	448	0
VVS	0	1 706
Ventilation	35 000	7 500
Elinstallationer	0	5 195
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	938
Tak	7 289	0
Fönster	0	388
	47 937	15 727

Taxebundna kostnader

El	32 105	41 901
Värme	202 571	153 726
Vatten	39 403	47 037
Sophämtning/renhållning	26 845	30 645
	300 924	273 309

Övriga driftskostnader

Försäkring	13 360	13 011
Kabel-TV	13 784	13 079
	27 144	26 090

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

22 134 **21 709**

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	1 350	0
Medlemsinformation	0	124
Revisionsarvode extern revisor	0	13 125
Förvaltningsarvode	39 723	39 321
Förvaltningsarvoden övriga	0	3 992
Administration	2 455	2 803
Korttidsinventarier	0	2 975
Konsultarvode	10 631	2 000
	54 159	64 340

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	0	450
	0	450

Avskrivningar

Byggnad	38 931	38 470
Förbättringar	25 890	27 422
Markanläggning	57 608	55 442
Inventarier	32 381	31 071
	154 810	152 405

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

705 577 **636 209**

Not 3

2011-08-31 **2010-08-31**

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	12 493 610	12 277 065
Omklassificering	309 488	216 545
Utgående anskaffningsvärde	12 803 098	12 493 610

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-465 383	-344 049
Omklassificering	-182067	
Årets avskrivningar enligt plan	-154 810	-121 334
Utgående avskrivning enligt plan	-802 260	-465 383

Planenligt restvärde vid årets slut	12 278 078	12 028 227
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	2 828 748	2 828 748

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	7 600 000	7 600 000
Taxeringsvärde mark	4 618 000	4 618 000
	12 218 000	12 218 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	12 218 000	12 218 000
	12 218 000	12 218 000

Not 4

2011-08-31 **2010-08-31**

MASKINER OCH INVENTARIER

Akkumulerade anskaffningsvärden

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

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-182 067	-150 996
Omklassifiering	182 067	
Årets avskrivningar enligt plan	0	-31 071
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	0	-182 067

Redovisat restvärde vid årets slut

	0	127 42
--	----------	---------------

Not 5

2011-08-31 **2010-08-31**

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

Fastighetsförsäkring	3 352	3 305
Förvaltningsarvode	3 399	3 276
Kabel-TV	1 139	1 120
	7 890	7 701

**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	7 618 866	480 000	0	7 138 866
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	441 088	36 654	0	404 434
Summa bundet eget kapital	8 059 954	516 654	0	7 543 300
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-699 974	-36 654	-116 382	-546 938
Årets resultat	-164 614	-164 614	116 382	-116 382
Summa ansamlad förlust	-864 588	-201 268	0	-663 320
Summa eget kapital	7 195 366	315 386	0	6 879 980

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2009-2010	2008-2009
Vid årets början	404 434	367 780
Reservering enligt stadgar	36 654	36 654
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	441 088	404 434

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2011-08-31	2011-08-31	2010-08-31	
SEB Bolån	4,620 %	2 078 550	2 123 250	2015-12-28
SEB Bolån	5,180 %	2 078 550	2 123 250	2012-12-28
SEB Bolån	3,610 %	1 032 630	1 053 950	2012-05-28
SEB Bolån	3,610 %	50 000	90 000	2012-05-28
Summa skulder till kreditinstitut		5 239 730	5 390 450	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-150 720	-150 720	
		5 089 010	5 239 730	

Not 9	2011-08-31	2010-08-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	2 463	2 588
Värme	6 092	7 306
Vatten	4 512	5 770
Sophämtning	1 864	3 637
Extern revisor	13 000	13 000
Ränta	43 223	36 617
Upplupen kostnad, arvoden	0	0
	71 154	68 918

MALMÖ den / 2012

Carl Johan Tobias Brettmar
Ledamot

Olga Filiptseva
Ledamot

Eva Anette Susanne Fredlund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2012

Jonas Nihlberg
Extern revisor KPMG AB