

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gråbjörnen 8

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 september 2012 - 31 augusti 2013.

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 försäkrad via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

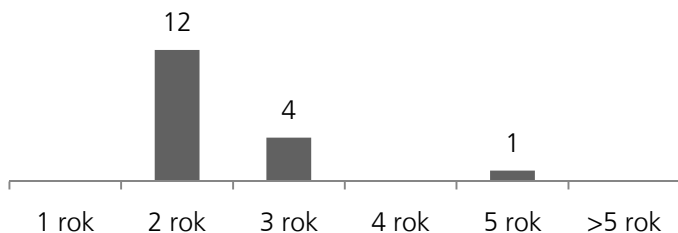
Fastighetens värdeår är 1970.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 096 m², varav 1 096 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Dörrmålning	2010
Renovering av annexet för uthyrning	2013
Installering av slutet expansionskärl	2014
Ommålning trapphus	2014
Spolning av stammar	2014

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning - SBC

Teknisk förvaltning - Städexperten

Medlemmar

Medlemslägenheter: 16 st.

Överlåtelse under året: 4 st.

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

Styrelsen

John Sebastian Svensson Ledamot

Per Mikael Malm Ledamot

Lars Johan Andersson Ledamot

Nils-Erik Andreas Berntsen Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jonas Nihlberg

Ordinarie Extern

KPMG AB

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-02-28.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Balkongprojektet har fortskridit och bygglovsansökan är inskickad.

Två städdagar, vår och höst.

Underhållsplan för fastigheten har upprättats i samarbete med Riksbyggen.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Annexet renoverat och uthyrt från och med oktober, avtal skrivet tom feb 2016.

Spolning av stammar – planerat andra kvartalet.

Ommålning av trapphus samt gemensamma (våren) – planerat tredje/fjärde kvartalet.

Byte till slutet värmesystem (slutet expansionskärl) – andra kvartalet.

Genomfört okulär besiktning för att identifiera möjliga besparingar gällande våra höga värmekostnader.

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut förblir årsavgifterna samt hyror för 2014 oförändrade.

Övriga händelser:

Avtal med Städexperten uppsagt 2013-06-25, avslutas per 2014-06-30. Medför besparing om cirka 47 000 SEK per år, behovsavtal kommer förhandlas fram istället.

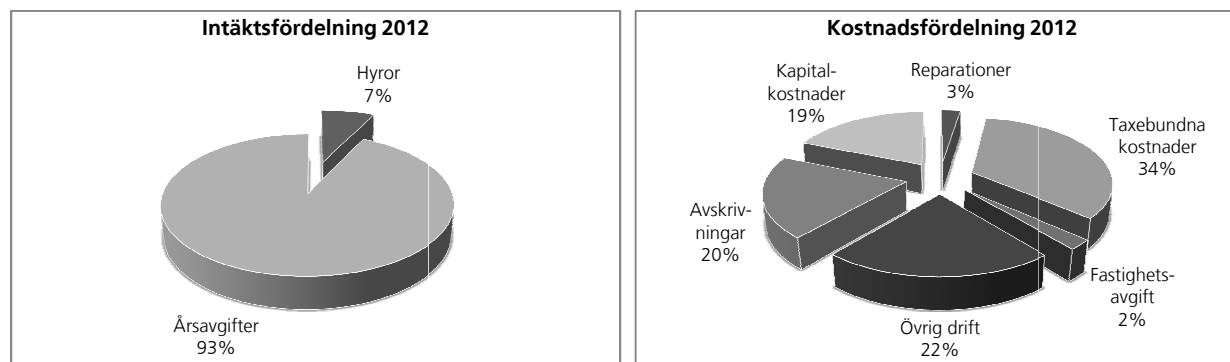
Uthyrning av annexet ger ytterligare intäkt på ca: 50 000 kr per år.

Analys av husets uppvärmning inledd i samarbete med Riksbyggen.

Stort intresse från föreningens medlemmar att vara med och arbeta i projekt (ex. Ommålning av trapphus) bidrar att vi kan hålla kostnaderna och avgifterna oförändrade.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 096 m² bostäder.

Nyckeltal	12/13	11/12	10/11	09/10
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	734	677	687	669
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 533	4 643	5 117	5 264
Elkostnad/m ² totalyta	27	25	31	41
Värme kostnad/m ² totalyta	170	173	198	150
Vattenkostnad/m ² totalyta	42	43	38	46

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	10 834
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-1 129 053
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-36 654
summa ansamlad förlust	-1 154 873

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-1 154 873**

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

RESULTATRÄKNING		2012-2013	2011-2012
1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	865 824	806 746
Övriga rörelseintäkter		1 029	14 821
		866 853	821 567
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-84 059	-76 627
Reparationer		-20 380	-110 873
Taxebundna kostnader		-293 009	-294 456
Övriga driftskostnader		-28 188	-27 616
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-20 421	-23 205
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-75 243	-75 087
Personalkostnader		-2 850	-5 700
Avskrivningar		-171 314	-155 278
		-695 465	-768 842
RÖRELSERESULTAT		171 388	52 725
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		461	497
Räntekostnader		-161 015	-281 033
		-160 554	-280 536
ÅRETS RESULTAT		10 834	-227 811

BALANSRÄKNING	2013-08-31	2012-08-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3	
	11 807 916	11 845 561
	11 807 916	11 845 561
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	11 807 916	11 845 561
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar		
	92 040	83 941
Förutbetalda kostnader	Not 4	
	8 638	8 568
	100 678	92 509
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank		
	0	1 455
SBC klientmedel i SHB		
	360 355	486 031
	360 355	487 486
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	461 033	579 995
SUMMA TILLGÅNGAR	12 268 949	12 425 556

BALANSRÄKNING		2013-08-31	2012-08-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
	Not 5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		7 771 866	7 771 866
Fond för yttre underhåll	Not 6	514 396	477 742
		8 286 262	8 249 608
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-1 165 707	-901 242
Årets resultat		10 834	-227 811
		-1 154 874	-1 129 053
SUMMA EGET KAPITAL		7 131 388	7 120 555
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	4 857 570	4 968 290
		4 857 570	4 968 290
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 7	110 720	120 720
Leverantörsskulder		12 698	47 983
Skatteskulder		43 775	45 488
Upplupna kostnader	Not 8	53 344	64 701
Förutbetalda avgifter och hyror		59 454	57 820
		279 991	336 712
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		12 268 949	12 425 556
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 7	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).

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.

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.

	2012-2013	2011-2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,58	0,58
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	2012-2013	2011-2012
ÅRSAVGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	804 188	742 112
Hysesintäkter	61 636	64 634
	865 824	806 746

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	25 500	0
Fastighetsskötsel beställning	3 645	0
Snöröjning/sandning	16 250	0
Städning entreprenad	21 000	46 500
Städning enligt beställning	0	11 533
Myndighetstillsyn	11 250	3 197
Gemensamma utrymmen	1 226	2 151
Serviceavtal	5 008	3 259
Förbrukningsmateriel	0	9 987
Fordon	180	0
	84 059	76 627

Reparationer

Fastighet förbättringar	0	14 688
Tvättstuga	3 325	6 286
Entré/trapphus	0	23 250
Ventilation	0	14 000
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 789
Huskropp utvändigt	0	32 860
Tak	0	18 000
Vattenskada	17 055	0
	20 380	110 873

Taxebundna kostnader

El	29 484	27 229
Värme	186 701	189 982
Vatten	46 246	47 432
Sophämtning/renhållning	23 446	22 878
Grovsopor	7 132	6 935
	293 009	294 456

Övriga driftskostnader

Försäkring	14 187	13 745
Kabel-TV	14 001	13 871
	28 188	27 616

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

20 421 23 205

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	2 177	3 676
Hyresförluster	0	600
Revisionsarvode extern revisor	12 625	25 125
Föreningskostnader	643	506
Förvaltningsarvode	41 066	41 453
Administration	4 752	3 727
Konsultarvode	13 980	0
	75 243	75 087

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	2 850	5 700
	2 850	5 700

Avskrivningar

Byggnad	39 871	39 399
Förbättringar	33 077	27 422
Markanläggning	64 809	57 608
Inventarier	33 558	30 850
	171 314	155 278

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

695 465 768 842

Not 3	2013-08-31	2012-08-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	12 803 098	12 803 098
Nyanskaffningar	133 670	0
Utgående anskaffningsvärde	12 936 768	12 803 098
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-806 542	-651 264
Årets avskrivningar enligt plan	-137 757	-124 428
Utgående avskrivning enligt plan	-944 298	-775 692
Planenligt restvärde vid årets slut	11 807 916	11 996 556
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
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	12 218 000	12 218 000
	12 218 000	12 218 000
Not 4	2013-08-31	2012-08-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	3 574	3 464
Kabel-TV	1 168	0
Förvaltningsarvode	3 474	3 531
Kabel-TV	0	1 164
Serviceavtal	422	409
	8 638	8 568

**Not 5
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	7 771 866	0	0	7 771 866
Fond för yttre underhåll	514 396	36 654	0	477 742
Summa bundet eget kapital	8 286 262	36 654	0	8 249 608
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-1 165 707	-36 654	-227 811	-901 242
Årets resultat	10 834	10 834	227 811	-227 811
Summa ansamlad förlust	-1 154 874	-25 820	0	-1 129 053
Summa eget kapital	7 131 388	10 834	0	7 120 555

Not 6

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2012-2013	2011-2012
Vid årets början	477 742	441 088
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	514 396	477 742

Not 7

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2013-08-31	2013-08-31	2012-08-31	
SEB BOLÅN	4,620 %	1 989 150	2 033 850	2015-12-28
SEB BOLÅN	2,960 %	1 989 150	2 033 850	2017-12-28
SEB BOLÅN	2,370 %	989 990	1 011 310	Rörlig
SEB BOLÅN	3,470 %	0	10 000	2012-09-28
Summa skulder till kreditinstitut		4 968 290	5 089 010	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-110 720	-120 720	
		4 857 570	4 968 290	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 414 690 kr.

Not 8	2013-08-31	2012-08-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	2 349	1 946
Värme	1 205	1 245
Vatten	4 025	4 512
Sophämtning	1 985	1 864
Extern revisor	13 000	13 000
Ränta	30 780	42 134
	<hr/> 53 344	<hr/> 64 701

MALMÖ den / 2014

Lars Johan Andersson
Ledamot

Per Mikael Malm
Ledamot

John Sebastian Svensson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2014

Jonas Nihlberg
Extern revisor