

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gråbjörnen 8

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 september 2013 - 31 augusti 2014.

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 2014-08-11 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Malmö Gråbjörnen 8	2002	Malmö

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

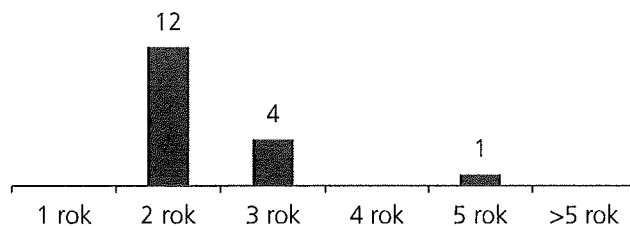
Fastighetens värdeår är 1970.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 144 m², varav 1 144 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2014.

Förvaltning

Avtal

Teknisk förvaltning
Ekonomisk förvaltning

Städexperten
SBC – Sveriges BostadsträttsCentrum

Medlemmar

Medlemslägenheter: 17 st.
Överlåtelse under året: 4 st.

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

Styrelsen

Andreas Berntsen	Ledamot
Jessica Bjermer	Ledamot
Niklas Eklund	Ledamot
Olivia Rozum	Ledamot

Anna Lindholm	Suppleant
Sebastian Wallin	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Andreas Berntsen, Jessica Bjermer, Niklas Eklund, Olivia Rozum, Anna Lindholm och Sebastian Wallin.

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jonas Nihlberg	Ordinarie Extern	KPMG AB
----------------	------------------	---------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-02-27.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Kabel-TV från ComHem har sagts upp pga. för dålig kvalitet på tjänsten.

Gruppanslutning för TV, bredband och telefoni har tecknats med Bredbandsbolaget.

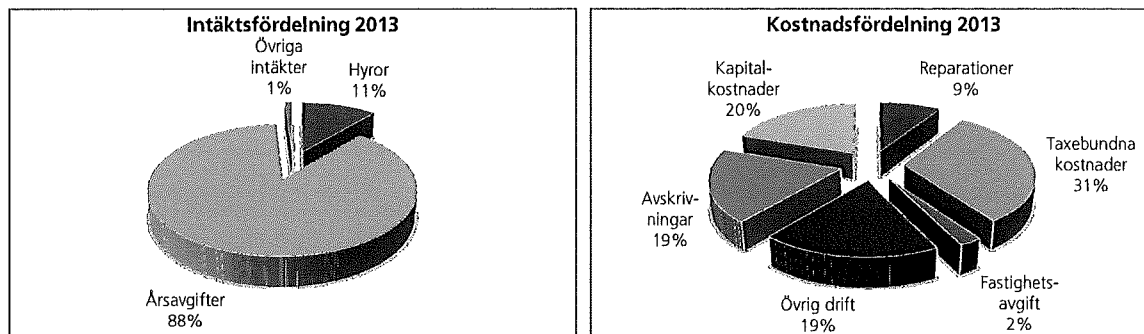
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Sex lägenheter har installerat balkong på egen bekostnad.

Sopsortering för matavfall har införts i soprummet.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 144 m² bostäder.

Nyckeltal	13/14	12/13	11/12	10/11
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	719	734	677	687
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 251	4 533	4 643	5 117
Elkostnad/m ² totalyta	26	26	25	31
Värmekostnad/m ² totalyta	145	163	173	198
Vattenkostnad/m ² totalyta	41	42	43	38

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 217 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	60 952
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-1 163 819
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-139 582
summa ansamlad förlust	-1 242 449

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-1 242 449**

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

RESULTATRÄKNING		2013-2014	2012-2013
1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	926 395	865 824
Övriga rörelseintäkter		9 905	1 029
		936 300	866 853
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-70 462	-84 059
Reparationer		-79 482	-20 380
Taxebundna kostnader		-273 968	-293 009
Övriga driftskostnader		-29 452	-28 188
Fastighetskatt/Fastighetsavgift		-20 689	-20 421
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-62 094	-75 243
Personalkostnader		0	-2 850
Avskrivningar		-167 302	-171 314
		-703 449	-695 465
RÖRELSERESULTAT		232 851	171 388
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		483	461
Räntekostnader		-172 382	-161 015
		-171 899	-160 554
ÅRETS RESULTAT		60 952	10 834

BALANSRÄKNING	2014-08-31	2013-08-31	
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	11 640 615	11 807 916
Pågående byggnation	Not 4	4 609	0
		<u>11 645 224</u>	<u>11 807 916</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 645 224	11 807 916
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Övriga fordringar		89 215	92 040
Förutbetalda kostnader	Not 5	8 574	8 638
		<u>97 789</u>	<u>100 678</u>
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		848 952	0
SBC klientmedel i SHB		472 656	360 355
		<u>1 321 608</u>	<u>360 355</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 419 397	461 033
SUMMA TILLGÅNGAR		13 064 621	12 268 949

BALANSRÄKNING		2014-08-31	2013-08-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		7 771 866	7 771 866
Fond för yttre underhåll	Not 7	662 924	523 342
		8 434 790	8 295 208
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-1 303 402	-1 174 653
Årets resultat		60 952	10 834
		-1 242 449	-1 163 820
SUMMA EGET KAPITAL		7 192 341	7 131 388
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	4 752 180	4 857 570
		4 752 180	4 857 570
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	110 720	110 720
Leverantörsskulder		6 390	12 698
Skatteskulder		41 259	43 775
Övriga kortfristiga skulder		848 952	0
Upplupna kostnader	Not 9	54 517	53 344
Förutbetalda avgifter och hyror		58 262	59 454
		1 120 100	279 991
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		13 064 621	12 268 949
Ställda säkerheter			
Uttaga 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).

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.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013/2014 och budget för 2014/2015.

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.

	2013-2014	2012-2013
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,59%	0,58%
Fastighetsförbättringar	2%	2%
Porttelefon	10%	10%
Bredband	10%	10%
Markanläggning	4%	4%
Inventarier	10%	10%
Annex	10%	10%

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

Not 1	2013-2014	2012-2013
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	822 759	804 188
Hyresintäkter	103 636	61 636
	926 395	865 824

Not 2	2013-2014	2012-2013
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	21 250	25 500
Fastighetsskötsel beställning	7 376	3 645
Snöröjning/sandning	4 500	16 250
Städning entreprenad	21 000	21 000
Myndighetstillsyn	6 310	11 250
Gemensamma utrymmen	1 999	1 226
Gård	1 735	0
Serviceavtal	5 542	5 008
Förbrukningsmateriel	331	0
Fordon	419	180
	70 462	84 059

Not 2 fortsättning	2013-2014	2012-2013
Reparationer		
Lokaler	32 327	0
Tvättstuga	1 425	3 325
VVS	38 227	0
Värmeanläggning/undercentral	7 503	0
Vattenskada	0	17 055
	79 482	20 380
Taxebundna kostnader		
El	29 867	29 484
Värme	165 831	186 701
Vatten	47 183	46 246
Sophämtning/renhållning	23 874	23 446
Grovsopor	7 213	7 132
	273 968	293 009
Övriga driftskostnader		
Försäkring	14 913	14 187
Kabel-TV	14 539	14 001
	29 452	28 188
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	20 689	20 421
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	300	2 177
Tele och datakommunikation	811	0
Hysesförluster	300	0
Revisionsarvode extern revisor	16 075	12 625
Föreningskostnader	0	643
Styrelseomkostnader	180	0
Förvaltningsarvode	41 868	41 066
Administration	988	4 752
Konsultarvode	1 572	13 980
	62 094	75 243
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	0	2 850
	0	2 850
Avskrivningar		
Byggnad	40 350	39 871
Förbättringar	40 789	33 077
Markanläggning	57 608	64 809
Inventarier	28 555	33 558
	167 302	171 314
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	703 449	695 465

Not 3	2014-08-31	2013-08-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	12 936 768	12 803 098
Nyanskaffningar	0	133 670
Utgående anskaffningsvärde	12 936 768	12 936 768

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-1 128 852	-957 538
Årets avskrivningar enligt plan	-167 302	-171 314
Utgående avskrivning enligt plan	-1 296 154	-1 128 852

Planenligt restvärde vid årets slut	11 640 615	11 807 916
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	2 828 748	2 828 748

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	8 400 000	8 400 000
Taxeringsvärde mark	6 800 000	6 800 000
	15 200 000	15 200 000

Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	15 200 000	15 200 000
	15 200 000	15 200 000

Not 4	2014-08-31	2013-08-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad	4 609	0
	4 609	0

Not 5	2014-08-31	2013-08-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	3 780	3 574
Kabel-TV	1 229	1 168
Förvaltningsarvode	3 565	3 474
Serviceavtal	0	422
	8 574	8 638

Not 6			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	7 771 866	0	0	7 771 866
Fond för yttre underhåll	662 924	139 582	0	523 342
Summa bundet eget kapital	8 434 790	139 582	0	8 295 208
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-1 303 402	-139 582	10 834	-1 174 653
Årets resultat	60 952	60 952	-10 834	10 834
Summa ansamlad förlust	-1 242 450	-78 630	0	-1 163 820
Summa eget kapital	7 192 340	60 952	0	7 131 388

Not 7	2013-2014	2012-2013
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	523 342	477 742
Reservering enligt stadgar	139 582	45 600
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	662 924	523 342

Not 8	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2014-08-31	2014-08-31	2013-08-31	
SEB BOLÅN	4,620 %	1 944 450	1 989 150	2015-12-28
SEB BOLÅN	2,960 %	1 944 450	1 989 150	2017-12-28
SEB BOLÅN	2,830 %	974 000	989 990	2019-05-28
Summa skulder till kreditinstitut		4 862 900	4 968 290	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-110 720	-110 720	
		4 752 180	4 857 570	


Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 309 300 kr.

JW


Not 9	2014-08-31	2013-08-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	2 348	2 349
Värme	1 812	1 205
Vatten	2 282	4 025
Sophämtning	2 088	1 985
Extern revisor	14 700	13 000
Ränta	31 287	30 780
	<u>54 517</u>	<u>53 344</u>

MALMÖ den / 2014
2015



Andreas Berntsen
Ledamot


Jessica Bjerner
Ledamot


Niklas Eklund
Ledamot


SEBASTIAN WALLIN
Olivia Rozum
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 12 2014 och avslutar från standardutformningen.
2015


Jonas Nihlberg
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gråbjörnen 8, org.nr 769608-4396

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gråbjörnen 8 för räkenskapsåret 2013-09-01–2014-08-31.

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 på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Gråbjörnen 8s finansiella ställning per den 31 augusti 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Upplysning av särskild betydelse

Som framgår av årsredovisningen tillämpar föreningen en progressiv avskrivningsplan på föreningens byggnad. Bokföringsnämnden har under 2014 beslutat att förtydliga kommande K2-regelverk. Det har klargjorts att progressiv avskrivning av byggnader inte är en tillämplig avskrivningsmetod. Anpassningar till kommande regelverk kan innebära väsentlig påverkan på föreningens resultat- och balansräkning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Gråbjörnen 8 för räkenskapsåret 2013-09-01–2014-08-31

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 23 feb 2015

KPMG AB


Jonas Nihlberg
Auktoriserad revisor