

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gråbjörnen 8

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 september 2011 - 31 augusti 2012.

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.

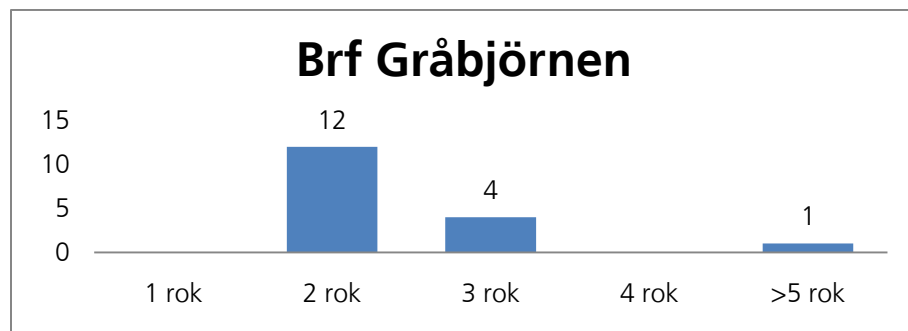
Fastighetens värdeår är 1970.

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

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År
Byte av fläkt	2011

Förvaltning

Avtal

Teknisk förvaltning Städexperten

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 17 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 3 överlåtits under året.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Lars Andersson	Ledamot
Kimberly Dölling	Ledamot
Carl Johan Tobias Brettmar	Ledamot

Per Malm	Suppleant
----------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-02-28.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Ytterligare två råvindar har blivit sålda under året.

Balkongprojekt har inletts

Mindre renovering/målning av ytterdörrar

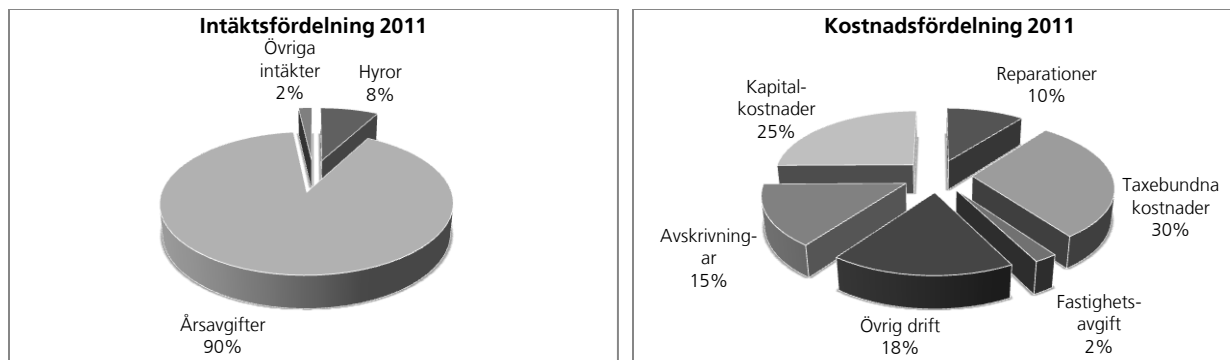
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Inga större underhållsarbeten är planerade.

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2013-01-01 med 2 %.

Föreningen ska skriva om lån (lånebelopp 2,022,000)



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 096kvm bostäder

Nyckeltal	11/12	10/11	09/10	08/09
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	736	687	669	628
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 643	5 117	5 264	5 416
Elkostnad/kvm totalyta	25	31	41	36
Värmekostnad/kvm totalyta	173	198	150	171
Vattenkostnad/kvm totalyta	53	38	46	48

Skatter och avgifter

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	-227 811
ansamlad förlust före reservering yttre fond	-864 588
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-36 654
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	-1 129 053

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-1 129 053**

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

RESULTATRÄKNING		2011-2012	2010-2011
1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	806 746	771 136
Övriga rörelseintäkter		14 821	900
		821 567	772 036
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-76 627	-98 469
Reparationer		-110 873	-47 937
Taxebundna kostnader		-311 093	-300 924
Övriga driftskostnader		-27 616	-27 144
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-23 205	-22 134
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-75 087	-54 159
Personalkostnader		-5 700	0
Avskrivningar		-155 278	-154 810
		-785 479	-705 577
RÖRELSERESULTAT		36 088	66 459
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		1	-108
Räntekostnader		-263 900	-231 676
		-263 899	-231 784
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-227 811	-165 325
SKATT			
Skatt ändrad taxering		0	711
		0	711
ÅRETS RESULTAT		-227 811	-164 614

BALANSRÄKNING	2012-08-31	2011-08-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3 11 996 556	12 151 834
Maskiner och inventarier	Not 4 -150 996	-150 996
	11 845 561	12 000 839
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	11 845 561	12 000 839
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		<u>77 925</u>
Övriga fordringar	0	77 925
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar		0
Övriga fordringar	83 941	11 530
Förutbetalda kostnader	Not 5 8 568	7 890
	92 509	97 345
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	1 455	25 768
SBC klientmedel i SHB	486 031	487 725
	487 486	513 493
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	579 995	610 838
SUMMA TILLGÅNGAR	12 425 556	12 611 677

BALANSRÄKNING		2012-08-31	2011-08-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		7 771 866	7 618 866
Fond för yttre underhåll	Not 7	477 742	441 088
		8 249 608	8 059 954
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-901 242	-699 974
Årets resultat		-227 811	-164 614
		-1 129 053	-864 588
SUMMA EGET KAPITAL		7 120 555	7 195 366
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	4 968 290	5 089 010
		4 968 290	5 089 010
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	120 720	150 720
Leverantörsskulder		47 983	13 088
Skatteskulder		45 488	43 992
Upplupna kostnader	Not 9	64 701	71 154
Förutbetalda avgifter och hyror		57 820	48 347
		336 712	327 301
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		12 425 556	12 611 677
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 alternativt år tillämpas.

	2011-2012	2010-2011
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,58	0,57
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	10,0	10,0

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

Not 1	2011-2012	2010-2011
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	742 112	703 696
Hysesintäkter	64 634	67 440
	806 746	771 136

Not 2	2011-2012	2010-2011
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	0	38 050
Fastighetsskötsel enl beställn	0	25 369
Snöröjning/sandning	0	19 666
Städning entreprenad	46 500	11 625
Städning enligt beställning	11 533	0
Myndighetstillsyn	3 197	0
Gemensamma utrymmen	2 151	250
Gård	0	2 294
Serviceavtal	3 259	1 215
Förbrukningsmateriel	9 987	0
	76 627	98 469

Reparationer		
Fastighet förbättringar	14 688	0
Hyseslägenheter	0	5 200
Tvättstuga	6 286	0
Entré/trapphus	23 250	0
Lås	0	448
Ventilation	14 000	35 000
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 789	0
Huskropp utvändigt	32 860	0
Tak	18 000	7 289
	110 873	47 937

Taxebundna kostnader		
El	27 229	32 105
Värme	189 982	202 571
Vatten	58 554	39 403
Sophämtning/renhållning	28 393	26 845
Grovsopor	6 935	0
	311 093	300 924
Övriga driftskostnader		
Försäkring	13 745	13 360
Kabel-TV	13 871	13 784
	27 616	27 144
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	23 205	22 134
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	3 676	1 350
Hysesförluster	600	0
Revisionsarvode extern revisor	25 125	0
Föreningskostnader	506	0
Förvaltningsarvode	41 453	39 723
Administration	3 727	2 455
Konsultarvode	0	10 631
	75 087	54 159
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	5 700	0
	5 700	0
Avskrivningar		
Byggnad	39 399	38 931
Förbättringar	27 422	25 890
Markanläggning	57 608	57 608
Inventarier	30 850	32 381
	155 278	154 810
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	785 479	705 577
Not 3	2012-08-31	2011-08-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	12 803 098	12 493 610
Nyanskaffningar	0	309 488
Utgående anskaffningsvärde	12 803 098	12 803 098
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-651 264	-647 449
Årets avskrivningar enligt plan	-124 428	-122 429
Utgående avskrivning enligt plan	-775 692	-525 020

Planenligt restvärde vid årets slut	11 996 556	12 278 078
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

MASKINER OCH INVENTARIER

Akkumulerade anskaffningsvärden

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

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-150 996	-150 996
Omklassifering	150 996	150 996
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	0	0

Redovisat restvärde vid årets slut

-150 996	0
-----------------	----------

Not 5

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

Fastighetsförsäkring	3 464	3 352
Förvaltningsarvode	3 531	3 399
Kabel-TV	1 164	1 139
Serviceavtal Riksbyggen	409	0
	8 568	7 890

**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	7 771 866	153 000	0	7 618 866
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	477 742	36 654	0	441 088
Summa bundet eget kapital	8 249 608	189 654	0	8 059 954
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-901 242	-36 654	-164 614	-699 974
Årets resultat	-227 811	-227 811	164 614	-164 614
Summa ansamlad förlust	-1 129 053	-264 465	0	-864 588
Summa eget kapital	7 120 555	-74 811	0	7 195 366

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2010-2011	2009-2010
Vid årets början	441 088	404 434
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	477 742	441 088

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2012-08-31	2012-08-31	2011-08-31	
SEB Bolån	4,620 %	2 033 850	2 078 550	2015-12-28
SEB Bolån	5,180 %	2 033 850	2 078 550	2012-12-28
SEB Bolån	3,470 %	1 011 310	1 032 630	2013-05-28
SEB Bolån	3,470 %	10 000	50 000	2013-05-28
Summa skulder till kreditinstitut		5 089 010	5 239 730	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-120 720	-150 720	
		4 968 290	5 089 010	

Not 9	2012-08-31	2011-08-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	1 946	2 463
Värme	1 245	6 092
Vatten	4 512	4 512
Sophämtning	1 864	1 864
Extern revisor	13 000	13 000
Ränta	42 134	43 223
	<hr/> 64 701	<hr/> 71 154

MALMÖ den / 2012

Victor Claes Andersson
Ledamot

Lars Andersson
Ledamot

Carl Johan Tobias Brettmar
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2012

Bo Widerstrand
Auktoriserad revisor KPMG AB