

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Granen 10-11

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-02-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-10-26 och nuvarande stadgar registrerades 2007-07-13 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Granen 10	1997	Malmö
Granen 11	1997	Malmö

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Folksam.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

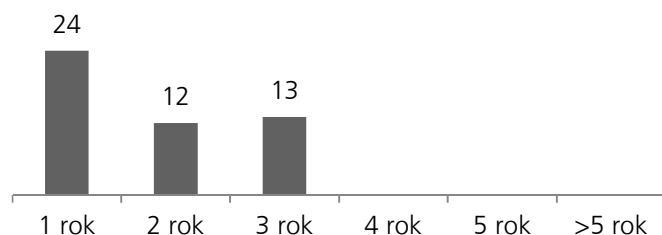
Fastigheterna bebyggdes 1935 och består av 2 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1935.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 732 m², varav 2 496 m² utgör lägenhetsyta och 236 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 45 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Frukthandlare	114 m ²	2014-08-31
Guldsmed	73 m ²	2015-12-31
Blomsterhandlare	58 m ²	2016-09-30
Hundsalong	56 m ²	2017-01-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Byggnadernas tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Trapphusen	2013	Renovering och uppfräschning av väggar, lister och dörrar.
Portar	2013	Justering och lagning av portar mot gatan och gården samt målning av dessa.
Fönsterbyte	2011 - 2012	Byte till fönster med hög bullerdämpning.
Bredband	2011 - 2012	Installation av fibernät via Tele2.
Trädgård	2011	Inköp av träd och buskar, förbättring av gräsmatta.
Översyn av värme	2011 - 2014	Justering av termostatventiler för en jämnare temperatur mellan lägenheterna.
Takbyte	2010	
Elstambyte	2010	
Helrenovering av badrum	2010	Helrenovering av badrum, relining av avloppsstammar samt byte av ledningar för tappvatten.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Murningsarbete	2014	Lagning av källargluggar mot Föreningsgatan/Grangatan samt av portgången mot gården i nr. 68.
Upprätta ny underhållsplan	2014	Upprätta ny underhållsplan eftersom den förra endast sträckte sig till 2013.
Putsfasad mot gatan	2014	Målning av putsfasaden ut mot Föreningsgatan/Grangatan.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	Hagtorn fastighetsservice AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Medlemmar

Medlemslägenheter: 45 st.

Överlåtelse under året: 11 st.

Nyupplåtelse under året: 1 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 8 st.

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

Styrelsen

Daniel Bengtsson	Ledamot
Ebba Berglund	Ledamot
Simon Hartling	Ledamot
Lars Brander	Ledamot
Jenny Rosengren	Ledamot

Lovisa Nersing	Suppleant
Linn Mårtensson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Lars Brander, Jenny Rosengren, Simon Hartling, Ebba Berglund, Linn Mårtensson och Lovisa Nersing.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Åke Persson	Ordinarie Extern	Åke Persson
-------------	------------------	-------------

Valberedning

Daniel Persson	Sammanställande
----------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-06-11.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Trapphusen är renoverade. Nya anslagstavlor och växter har tillkommit.

I september hölls traditionsenligt vår populära kräftska i föreningens trädgård.

Vi har under året haft två välbesökta gårdsdagar.

I december tändes åter ljusen i föreningens vackra julgran.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Putsfasad mot Föreningsgatan/Grangatan kommer att målas under 2014. Vissa murarbeten av t.ex. källargluggar kommer att utföras i anslutning till detta.

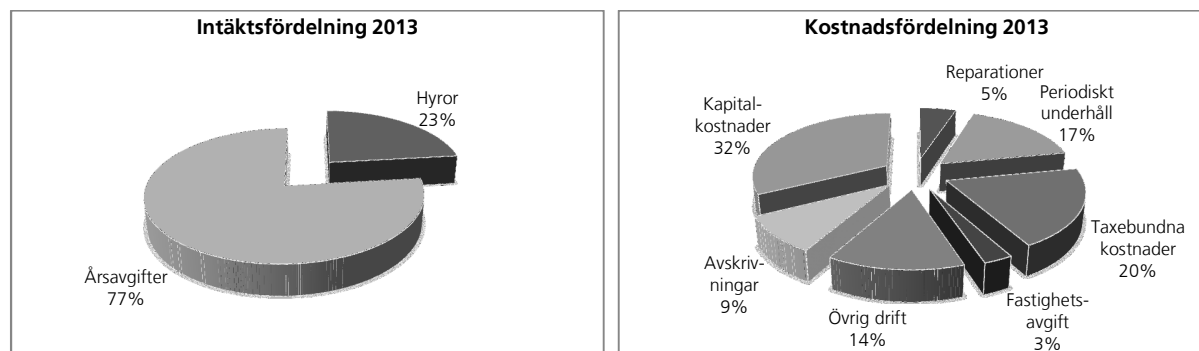
Föreningens ekonomi

Styrelsen ser kontinuerligt över föreningens kostnader. Avgifternas nuvarande storlek beror på att föreningen är förhållandevis ny och att flera stora men nödvändiga renoveringar har gjorts. Inga större arbeten är dock planerade för den närmaste framtiden och styrelsens ambition är därför att inte höja avgifterna de kommande åren.

En ny underhållsplan och långtidsbudget kommer att upprättas under 2014.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2009 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2014.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 2 496 m² bostäder och 236 m² lokaler.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	741	715	617	568
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 881	2 970	3 326	3 558
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 673	10 048	10 275	9 062
Elkostnad/m ² totalyta	18	16	18	18
Värmekostnad/m ² totalyta	130	122	130	149
Vattenkostnad/m ² totalyta	33	27	19	30
Kapitalkostnader/m ² totalyta	343	324	308	234

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-458 571
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	328 650
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-48 573
summa ansamlad förlust	-178 494

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	128 735
att i ny räkning överförs	-49 759

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

RESULTATRÄKNING		2013	2012
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 408 617	2 360 371
Övriga rörelseintäkter		19 604	711
		2 428 221	2 361 082
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-110 880	-114 392
Reparationer		-147 612	-81 489
Periodiskt underhåll		-488 813	0
Taxebundna kostnader		-572 632	-590 576
Övriga driftskostnader		-66 874	-65 205
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-84 460	-97 145
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-148 997	-181 122
Personalkostnader		-65 354	-64 365
Avskrivningar		-266 742	-187 363
		-1 952 363	-1 381 657
RÖRELSERESULTAT		475 859	979 425
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		3 980	4 370
Räntekostnader		-938 409	-984 352
		-934 429	-979 982
ÅRETS RESULTAT		-458 571	-557

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3	
	59 701 897	59 968 640
	59 701 897	59 968 640
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	59 701 897	59 968 640
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	65 633	58 827
Skattefordringar	17 356	4 671
Övriga fordringar	51 022	354
Förutbetalda kostnader	Not 4	
	40 103	34 293
	174 114	98 145
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	11 554	1 830
SBC klientmedel i SHB	1 176 606	1 581 073
	1 188 160	1 582 903
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 362 274	1 681 048
SUMMA TILLGÅNGAR	61 064 171	61 649 688

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
	Not 5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		35 814 550	35 125 860
Upplåtelseavgifter		773 645	660 335
Fond för yttre underhåll	Not 6	128 735	80 162
		36 716 930	35 866 357
Ansamlad förlust			
Balanserad vinst		280 077	329 207
Årets resultat		-458 571	-557
		-178 494	328 650
SUMMA EGET KAPITAL		36 538 436	36 195 007
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	23 954 863	24 892 863
		23 954 863	24 892 863
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 7	188 000	188 000
Leverantörsskulder		62 124	59 152
Övriga kortfristiga skulder		65 159	16 454
Upplupna kostnader	Not 8	97 823	147 988
Förutbetalda avgifter och hyror		157 766	150 224
		570 872	561 818
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		61 064 171	61 649 688
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 7	30 533 000	30 533 000
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 och budget för 2014.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Avskrivning sker med progressiv modell i 80 år 0,319% med uppräkningsfaktor 3,0696%

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,33%	0,33%
Fönster	5,00%	5,00%

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

Not 1	2013	2012
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 849 638	1 784 164
Hysesintäkter	558 980	576 207
	2 408 617	2 360 371
Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	60 723	71 750
Fastighetsskötsel beställning	8 967	5 046
Snöröjning/sandning	17 314	14 625
Städning enligt beställning	1 655	10 586
Hissbesiktning	0	1 348
Bevakning	2 451	2 450
Gård	2 086	2 898
Serviceavtal	8 280	3 997
Förbrukningsmateriel	9 405	1 692
	110 880	114 392

Not 2 Fortsättning	2013	2012
Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	24 505
Lokaler	2 161	0
Entré/trapphus	21 255	0
Lås	471	5 291
VVS	62 133	18 308
Värmeanläggning/undercentral	48 462	0
Elinstallationer	0	7 838
Hiss	8 599	6 075
Tak	624	0
Skador/klotter/skadegörelse	3 906	18 401
Vattenskada	0	1 070
	147 612	81 489
Periodiskt underhåll		
Värmeanläggning	78 201	0
Fasad	410 612	0
	488 813	0
Taxebundna kostnader		
El	48 318	48 638
Värme	355 141	372 000
Vatten	91 270	81 827
Sophämtning/renhållning	77 903	88 112
	572 632	590 576
Övriga driftskostnader		
Försäkring	21 261	20 642
Kabel-TV	45 613	44 562
	66 874	65 205
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	84 460	97 145
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Juridiska åtgärder	0	592
Inkassering avgift/hyra	0	300
Revisionsarvode extern revisor	9 802	9 802
Föreningskostnader	1 477	2 294
Fritids och Trivselkostnader	524	0
Förvaltningsarvode	68 779	67 401
Administration	11 876	6 132
Korttidsinventarier	2 495	0
Konsultarvode	48 653	88 611
Föreningsavgifter	0	600
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 390	5 390
	148 997	181 122
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	49 950	50 169
Sociala kostnader	15 404	14 196
	65 354	64 365

Not 2 Fortsättning	2013	2012
Avskrivningar		
Byggnad	137 694	133 593
Förbättringar	129 048	53 770
	<u>266 742</u>	<u>187 363</u>
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 952 363	1 381 657
Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	60 588 776	58 007 812
Nyanskaffningar	0	2 580 964
Utgående anskaffningsvärde	<u>60 588 776</u>	<u>60 588 776</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-620 136	-432 773
Årets avskrivningar enligt plan	-266 742	-187 363
Utgående avskrivning enligt plan	<u>-886 878</u>	<u>-620 136</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	59 701 897	59 968 640
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	18 586 222	18 586 222
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 289 000	15 556 000
Taxeringsvärde mark	8 026 000	6 723 000
	<u>27 315 000</u>	<u>22 279 000</u>
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	24 798 000	19 253 000
Lokaler	2 517 000	3 026 000
	<u>27 315 000</u>	<u>22 279 000</u>
Not 4	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	20 024	19 441
Kabel-TV	12 115	11 384
Bevakning	2 451	2 451
Serviceavtal	0	1 017
Fastighetsskötsel	5 513	0
	<u>40 103</u>	<u>34 293</u>

**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	35 814 550	0	688 690	35 125 860
Upplåtelseavgifter	773 645	0	113 310	660 335
Fond för yttre underhåll	128 735	48 573	0	80 162
Summa bundet eget kapital	36 716 930	48 573	802 000	35 866 357
Ansamlad förlust				
Balanserad vinst	280 077	-48 573	-557	329 207
Årets resultat	-458 571	-458 571	557	-557
Summa ansamlad förlust	-178 494	-507 144	0	328 650
Summa eget kapital	36 538 436	-458 571	802 000	36 195 007

Not 6

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2013	2012
Vid årets början	80 162	269 875
Reservering enligt stadgar	48 573	66 837
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-256 550
Vid årets slut	128 735	80 162

Not 7

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2013-12-31	2013-12-31	2012-12-31	
SEB BOLÅN	4,160 %	3 900 000	3 900 000	2018-09-28
SEB BOLÅN	4,060 %	3 900 000	3 900 000	2017-09-28
SEB BOLÅN	3,900 %	3 431 270	3 551 270	2016-09-28
SEB BOLÅN	3,360 %	8 000 000	8 000 000	2014-06-28
Akelius	3,000 %	1 664 593	2 414 593	2017-11-30
SEB BOLÅN	4,020 %	3 247 000	3 315 000	2018-10-28
Summa skulder till kreditinstitut		24 142 863	25 080 863	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-188 000	-188 000	
		23 954 863	24 892 863	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 202 863 kr.

Not 8	2013-12-31	2012-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
Fastskötsel entreprenad	0	5 979
El	3 640	4 227
Värme	34 010	63 906
Sophämtning	2 338	3 656
Extern revisor	10 000	10 000
Löner	2 000	1 000
Arvoden	28 232	28 234
Sociala avgifter	9 499	9 185
Ränta	4 742	7 176
Snöröjning	0	14 625
Hiss	3 362	0
	97 823	147 988

MALMÖ den / 2014

Daniel Bengtsson
Ledamot

Ebba Berglund
Ledamot

Lars Brander
Ledamot

Simon Hartling
Ledamot

Jenny Rosengren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2014

Åke Persson
Extern revisor