

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gröndal Malmö

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

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-11-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-09-30 och nuvarande stadgar registrerades 2007-11-01 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ritaren 7	2010	Malmö

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1968 - 1973 och består av 2 flerbostadshus.

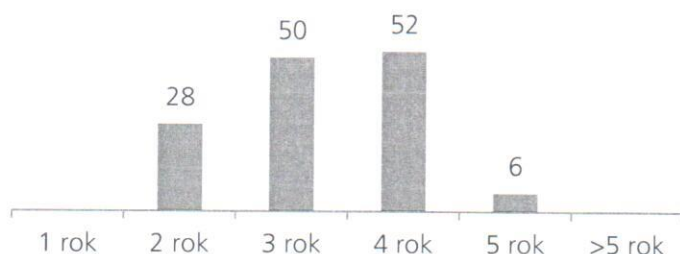
Fastighetens värdeår är 1968.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 16 035 m², varav 11 279 m² utgör lägenhetsyta och 4 756 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 100 lägenheter med bostadsrätt samt 36 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förskola	156 m ²	2015-12-31

Föreningen är obligatorisk momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

Festlokal

Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Uppgraderat brandsäkerheten i källare och garage	2013
Nya tvättmaskiner	2013
Renovering av festlokal	2013
Ytskiktsrenovering på lägenheter som ska upplåtas	2013
Målning av miljöhus	2013
Målning samt reparation av garagedörr	2013
Målning av yttre metalleder	2013
Planerat underhåll	År
Nya entréportar 61 A-C	2014
Fasadbyte 61 A-C	2014
Inhägnad av fastigheten	2015
Upprustning av gården	2015
Nya entréportar 49 A – 57 B	2014/2015
Tvättstugor	2014/2015

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsskötsel	Städexpertens fastighetsservice AB
Trappstädning	Städexpertens fastighetsservice AB

Medlemmar

Medlemslägenheter: 100 st.

Överlåtelse under året: 12 st.

Nyupplåtelse under året: 4 st.

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

Styrelsen

Magdalena Dunér	Ledamot
Tomas Dunér	Ledamot
Magnus Hellberg	Ledamot
Romeo Saric	Ledamot
Rickard Strömblad	Ledamot
Mikael Kruise	Suppleant
Elmedina Osmanovic	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

David Eskilsson

Ordinarie Extern

Softlynx Revision AB

Valberedning

Marianne Ahmad

Virgil Dragancea

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-22.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Under 2014 kommer ett fasadbyte att genomföras. Styrelsen planerar även för nya entréportar.

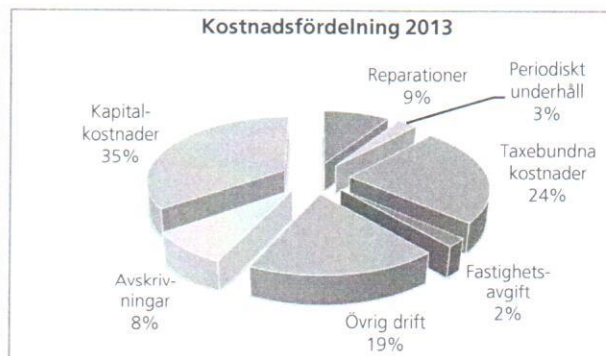
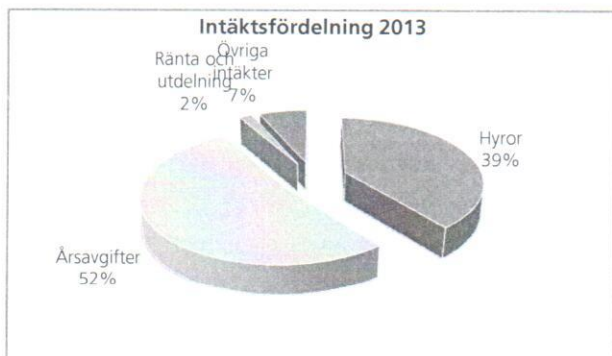
Föreningens ekonomi

Under året har föreningen gjort ett underskott. Detta beror främst på två delar. Dels har föreningen haft några tomma lägenheter under året, eftersom de renoverades och såldes under hösten och vintern och dels har föreningen gjort flera renoveringar och underhåll i fastigheten. Se specifikation på sida 2.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2014-01-01 med 5 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2013-01-01 med 2,50 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 11 279 m² bostäder och 4 756 m² lokaler.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	576	562	508	441
Hyror/m ² hyresrättsyta	940	981	962	1 006
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 152	12 152	12 152	14 552
Elkostnad/m ² totalyta	49	54	40	43
Värmekostnad/m ² totalyta	72	69	64	67
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	24	21	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	228	230	252	174

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	-1 550 420
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-1 362 705
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-270 501
summa ansamlad förlust	-3 183 626

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråktas

287 696

att i ny räkning överförs

-2 895 930

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	8 178 536	8 263 796
Övriga rörelseintäkter		590 298	927 959
		8 768 834	9 191 754
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-1 039 846	-992 291
Reparationer		-947 787	-378 626
Periodiskt underhåll		-287 696	0
Taxebundna kostnader		-2 566 600	-2 491 387
Övriga driftskostnader		-188 430	-201 449
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-228 950	-241 710
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-531 687	-403 333
Personalkostnader		-172 469	-156 579
Avskrivningar		-854 958	-747 293
		-6 818 422	-5 612 666
RÖRELSERESULTAT		1 950 412	3 579 088
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		159 711	221 928
Räntekostnader		-3 660 544	-3 688 407
		-3 500 833	-3 466 478
ÅRETS RESULTAT		-1 550 420	112 610

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	177 076 439	177 541 352
Maskiner och inventarier	Not 4	83 917	0
		177 160 355	177 541 352
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		177 160 355	177 541 352
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		253 795	191 363
Övriga fordringar		209 365	244 632
Förutbetalda kostnader	Not 5	57 335	125 526
Upplupna intäkter		0	65 813
		520 495	627 334
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		6 632 609	7 974 960
SBC klientmedel i SHB		3 062 804	1 016 477
		9 695 413	8 991 438
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		10 215 908	9 618 772
SUMMA TILLGÅNGAR		187 376 263	187 160 124

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		84 307 730	83 221 203
Upplåtelseavgifter		4 589 662	3 994 211
Fond för yttre underhåll	Not 7	936 735	666 234
		89 834 127	87 881 648
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-1 633 205	-1 475 314
Årets resultat		-1 550 420	112 610
		-3 183 626	-1 362 704
SUMMA EGET KAPITAL		86 650 501	86 518 944
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	96 600 000	98 600 000
		96 600 000	98 600 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	2 000 000	0
Leverantörsskulder		418 917	514 722
Skatteskulder		470 660	504 375
Övriga kortfristiga skulder		239 731	46 546
Upplupna kostnader	Not 9	399 548	393 233
Förutbetalda avgifter och hyror		596 906	582 304
		4 125 762	2 041 180
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		187 376 263	187 160 124
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 8	108 600 000	108 600 000
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. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,5%	0,5%
Fastighetsförbättringar	3,33-10%	-
Tvättstuga	20%	20%
Elanläggning	3,33%	3,33%
Postboxar	20%	-

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

Not 1	2013	2012
ÅRSAVGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	4 672 298	4 562 960
Hysesintäkter	3 506 238	3 700 835
	8 178 536	8 263 796

Not 2	2013	2012
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	157 500	102 085
Fastighetsskötsel beställning	263 233	280 900
Fastighetsskötsel gård entreprenad	120 000	85 750
Snöröjning/sandning	31 875	18 750
Städning entreprenad	221 251	202 879
Hissbesiktning	8 638	7 439
Myndighetstillsyn	2 685	895
Bevakning	18 552	12 811
Gemensamma utrymmen	0	8 875
Gård	9 375	3 361
Serviceavtal	176 382	161 447
Förbrukningsmateriel	0	8 739
Störningsjour och larm	19 571	14 849
Brandskydd	10 785	83 511
	1 039 846	992 291

Not 2 fortsättning	2013	2012
Reparationer		
Fastighet förbättringar	99 302	0
Hyreslägenheter	0	38 685
Brf Lägenheter	249 964	0
Förskola	10 090	18 645
Tvättstuga	64 120	146 135
Sophantering/återvinning	3 880	4 140
Källare	18 413	0
Entré/trapphus	117 242	11 341
Lås	53 167	11 775
VVS	83 358	49 339
Ventilation	38 241	11 466
Elinstallationer	45 206	21 179
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	9 821	0
Hiss	24 543	27 164
Huskropp utvändigt	58 750	0
Fasad	0	12 725
Fönster	3 694	0
Balkonger/altaner	2 914	0
Garage/parkering	21 625	18 125
Skador/klotter/skadegörelse	6 868	4 816
Vattenskada	36 589	3 091
	947 787	378 626
Periodiskt underhåll		
Byggnad	78 250	0
Gemensamma utrymmen	159 719	0
Tvättstuga	14 608	0
Elinstallationer	35 119	0
	287 696	0
Taxebundna kostnader		
El	789 482	858 301
Värme	1 149 395	1 100 605
Vatten	369 225	380 733
Sophämtning/renhållning	248 068	143 288
Grovsopor	10 430	8 460
	2 566 600	2 491 387
Övriga driftskostnader		
Försäkring	97 690	87 257
Självrisk	0	30 800
Kabel-TV	85 106	83 392
Bredband	5 634	0
	188 430	201 449
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	228 950	241 710

Not 2 fortsättning	2013	2012
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	3 000	615
Tele och datakommunikation	13 893	15 171
Juridiska åtgärder	213 742	134 250
Inkassering avgift/hyra	13 301	23 413
Hysesförluster	0	1
Revisionsarvode extern revisor	24 000	23 000
Föreningskostnader	418	0
Styrelseomkostnader	0	585
Förvaltningsarvode	134 552	131 892
Förvaltningsarvoden övriga	0	5 263
Administration	13 155	31 591
Konsultarvode	93 241	10 367
Föreningsavgifter	14 675	19 475
Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 710	7 710
	531 687	403 333
 Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
 Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	132 750	119 351
Sociala kostnader	39 719	37 228
	172 469	156 579
 Avskrivningar		
Byggnad	714 614	714 614
Förbättringar	129 260	32 678
Inventarier	11 083	0
	854 958	747 293
 TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	6 818 422	5 612 666

Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	179 720 532	177 094 601
Nyanskaffningar	378 961	2 625 931
Utgående anskaffningsvärde	180 099 493	179 720 532
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-2 179 180	-1 431 888
Årets avskrivningar enligt plan	-843 874	-747 293
Utgående avskrivning enligt plan	-3 023 054	-2 179 180
Planenligt restvärde vid årets slut	177 076 439	177 541 352
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	33 525 116	33 525 116
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	68 882 000	59 867 000
Taxeringsvärde mark	21 285 000	14 159 000
	90 167 000	74 026 000
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	87 400 000	68 419 000
Lokaler	2 767 000	5 607 000
	90 167 000	74 026 000
Not 4	2013-12-31	2012-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	0	0
Nyanskaffningar	95 000	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	95 000	0
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-11 083	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-11 083	0
Redovisat restvärde vid årets slut	83 917	0
Not 5	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	19 734	97 690
Kabel-TV	21 397	21 170
Bevakning	2 768	6 666
Serviceavtal	13 436	0
	57 335	125 526

**Not 6
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämman beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	84 307 730	1 086 527	0	83 221 203
Upplåtelseavgifter	4 589 662	595 451	0	3 994 211
Fond för yttre underhåll	936 735	270 501	0	666 234
Summa bundet eget kapital	89 834 127	1 952 479	0	87 881 648
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-1 633 205	-270 501	112 610	-1 475 314
Årets resultat	-1 550 420	-1 550 420	-112 610	112 610
Summa ansamlad förlust	-3 183 626	-1 820 921	0	-1 362 704
Summa eget kapital	86 650 501	131 558	0	86 518 944

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2013	2012
Vid årets början	666 234	444 156
Reservering enligt stadgar	270 501	222 078
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lansspråktagande enligt stadgar	0	0
lansspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	936 735	666 234

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2013-12-31	Belopp 2013-12-31	Belopp 2012-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	3,580 %	39 440 000	39 440 000	2014-03-04
SBAB	3,580 %	29 580 000	29 580 000	2014-03-04
SBAB	4,020 %	29 580 000	29 580 000	2014-12-09
Summa skulder till kreditinstitut		98 600 000	98 600 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 000 000	0	
		96 600 000	98 600 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 88 600 000 kr.

Not 9

UPPLUPNA KOSTNADER

	2013-12-31	2012-12-31
El	72 969	78 006
Värme	161 800	193 534
Vatten	70 947	52 164
Sophämtning	71 832	24 498
Extern revisor	22 000	22 000
Snöröjning	0	18 750
Prenad AB	0	4 281
	399 548	393 233

MALMÖ den 27 15 2014



Magdalena Dunér
Ledamot



Tomas Dunér
Ledamot



Magnus Hellberg
Ledamot

Romeo Saric
Ledamot



Rickard Strömblad
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 27 15 2014



David Eskilsson
Extern revisor



SOFTLYNX

REVISION OCH KVALIFICERAD RÅDGIVNING

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gröndal Malmö, org.nr 769617-6739

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gröndal Malmö för år 2013.

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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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 och uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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



SOFTLYNX

REVISION OCH KVALIFICERAD RÅDGIVNING

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Gröndal Malmö för år 2013.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

LUND den 27 maj 2014

David Eskilsson
Auktoriserad revisor