

Årsredovisning för
Brf Guvernören 5
769608-0915
Räkenskapsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter	7
Noter och redovisningsprinciper	8

Sida

1
5
6
7
8

20

CR JM CA
VA BW
ROR HL

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Guvernören 5, 769608-0915, får härmed avge årsredovisning för 2014.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Christer Sunesson	Ordförande	2015
Anette Enström	Ledamot	2016
Ingela Mellbin	Ledamot	2015
Birgit Würzner	Ledamot	2015
Malin Lindeberg	Ledamot	2016
Christofer Holst	Ledamot	2015
Sanna Lilja	Ledamot	2015

Styrelsesuppleanter

Jesper Behm Fransson		2016
Otto Nelson		2015
Ulrika Nestor		2016

Ordinarie revisorer

EY	Peter Olsson	Auktoriserad revisor	2015
Anders Andrén		Föreningsvald revisor	2015

Revisorssuppleant

Hilding Olofsson		Föreningsvald revisor	2015
------------------	--	-----------------------	------

Valberedning

Petra Berg Mohn		Valberedning	2015
Ann-Marie Hansson		Valberedning	2015

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JM", "AN", "CW", "ML", and "SE".

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Guvernören 5 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 31 lägenheter och 5 garageplatser varav tre bilplatser och två motorcykelplatser.

Föreningen upplåter samtliga lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	5 rok	6 rok
5	10	11	4	1

Total tomtarea: 862 kvm
Total bostadsarea: 2 730 kvm

Fastigheten var fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne fram till 20141231. Föreningens fullvärdesförsäkring är tecknad hos Folksam från 20150101.

Förvaltning

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 34 818 kr och planerat underhåll för 929 718 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det genomsnittliga underhållsbehovet de kommande sex åren till 77 083 kr per år.

90

CH
70
MK
CH
DM
R

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 3 april 2014. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag

Resultat och ställning (tkr)

	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	1 543	1 539	1 536	1 547	1 514
Årets resultat	-745	-129	127	187	218
Avsättning till underhållsfond	-77	-77	-77	-50	-43
lanspråkstagande av underhållsfond	-	238	16	-	-
Resultat efter fondförändringar	-822	32	66	137	175
Totalt eget kapital	19 508	20 253	20 382	20 254	20 067
Balansomslutning	31 301	32 269	32 349	32 191	32 045
Soliditet %	62	63	63	63	63
Likviditet %	170	242	383	325	232
Årsavgift för bostäder, kr / kvm	551	551	551	551	539
Driftskostnad, kr / kvm	211	231	126	202	214
Ränta, kr / kvm	125	143	111	146	77
Underhållsfond, kr / kvm	42	13	50	72	16
Lån, kr / kvm	4 196	4 249	4 249	4 249	4 249

Årsavgiftsnivå för bostäder i kr/kvm samt eventuell bränsletillägg i kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund.
Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och eventuell lokalarea som beräkningsgrund.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 oktober 2010 då avgifterna höjdes med 3%.
Avseende årsavgifterna för 2015 planeras oförändrad nivå enligt den fastställda budget för 2015.

Överlåtelse

Under 2014 har 3 överlåtelse av bostadsrätter skett. Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
HSB Malmö Ek Förening	Fastighetsskötsel
Canal Digital	Kabel-TV
HSB Malmö Ek Förening	Städavtal
E.on	El-avtal avseende volym
E.on	Fjärrvärme

90

es
VABW
R
ML
JH

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-202 227
Årets resultat före fondförändring	-745 011
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-77 083
Summa över/underskott	-1 024 321

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-1 024 321**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

20

CSA
ML BW
ML JM

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Årsavgifter och hyror	1	1 529 400	1 532 700
Övriga rörelseintäkter	2	14 044	6 102
		<u>1 543 444</u>	<u>1 538 802</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3,4,5	-1 580 458	-979 031
Övriga kostnader	6	-90 848	-86 795
Personalkostnader	7	-56 418	-55 154
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-224 469	-175 514
		<u>-1 952 193</u>	<u>-1 296 495</u>
Rörelseresultat		<u>-408 749</u>	<u>242 307</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	9	5 723	19 838
Räntekostnader	10	-341 985	-391 041
Resultat efter finansiella poster		<u>-745 011</u>	<u>-128 896</u>
Resultat före skatt		<u>-745 011</u>	<u>-128 896</u>
Årets resultat		<u>-745 011</u>	<u>-128 896</u>

90

AD
 ME BW
 ME & JM

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	30 527 876	30 752 345
Pågående arbete		-	159 874
		<u>30 527 876</u>	<u>30 912 219</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>30 527 876</u>	<u>30 912 219</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		124	123
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	<u>26 723</u>	<u>22 294</u>
		26 847	22 417
Kassa och bank	13	<u>746 023</u>	<u>1 334 853</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>772 870</u>	<u>1 357 270</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>31 300 746</u>	<u>32 269 489</u>

90

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		20 418 719	20 418 719
Underhållsfond		113 334	36 251
		<u>20 532 053</u>	<u>20 454 970</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-279 310	-73 331
Årets resultat		-745 011	-128 896
		<u>-1 024 321</u>	<u>-202 227</u>
Summa eget kapital		<u>19 507 732</u>	<u>20 252 743</u>
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	15	11 339 000	11 455 000
		<u>11 339 000</u>	<u>11 455 000</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	15	116 000	145 000
Leverantörsskulder		76 588	54 188
Skatteskulder		6 517	2 561
Övriga skulder		37 078	-
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	16	217 831	359 997
		<u>454 014</u>	<u>561 746</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>31 300 746</u>	<u>32 269 489</u>

Ställda säkerheter

	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	11 600 000	11 600 000

Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
---------------------	------	------

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials like "OM", "ML", "OR", "BW", and "OK".

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Metod för avskrivning samt nyttjandeperiod för avskrivning av föreningens fastighet har ändrats. Från och med innevarande räkenskapsår skrivs fastigheten av linjärt över 100 år. Tidigare år har avskrivning skett enligt en progressiv plan med faktor 0,723% på 60 år. En ändrad bedömning av avskrivningsmetod och nyttjandeperiod sker framåtriktat dvs i detta fall sker ändringen från och med innevarande räkenskapsår.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	100 år
Standardförbättring; fönster och el	40 år

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 503 900	1 503 900
Hyror, p-platser/garage	25 500	28 800
Summa	1 529 400	1 532 700

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Överlåtelseavgifter	7 785	3 326
Övriga intäkter	6 258	2 775
Rörelsens sidointäkter och korrigeringar	1	1
Summa	14 044	6 102

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JM", "BN", "70", "ML", "ca", and "cat".

Not 3 Reparationer

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	4 027
Armaturer, gemensamma utrymmen	469	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	21 950	10 214
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	1 407
VA & sanitet, installationer	938	-
Värme, installationer	-	17 266
Ventilation, installationer	-	469
El, installationer	10 511	5 303
Övriga installationer	-	469
P-platser/garage	-	33 750
Vattenskador	469	-
Klottersanering	481	888
Summa	34 818	73 793

Not 4 Planerat underhåll

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	42 544
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	146 500
Värme, installationer	-	48 640
Hiss	929 718	-
Summa	929 718	237 684

Not 5 Driftskostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Fastighetsskatt	41 087	37 510
Fastighetsförvaltning	29 441	31 633
Städning	29 427	29 430
Besiktningkostnader	8 850	2 393
Snöröjning	19 887	23 522
Serviceavtal	4 962	2 438
Förbrukningsinventarier	-	503
Förbrukningsmaterial	3 128	12 033
Övriga utgifter för köpta tjänster	5 794	14 433
El	30 022	31 013
Uppvärmning	254 204	300 798
Vatten och avlopp	63 540	61 214
Avfallshantering	76 382	78 073
Fastighetsförsäkring	13 787	13 650
Systematiskt brandskyddsarbete	5 625	-
Kabel-TV	27 898	26 596
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	1 888	2 316
Summa	615 922	667 555

PO

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials like "OH", "M", "OR", and "CAJ".

Not 6 Övriga kostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Kostnader för transportmedel	-	180
Kontorsmateriel och trycksaker	-	30
Tele och post	2 400	1 399
Förvaltningskostnader	66 576	64 930
Revision	12 813	13 000
Bankkostnader	436	449
IT-tjänster	369	324
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 750	4 530
Övriga externa kostnader	3 504	1 953
Summa	90 848	86 795

Not 7 Arvoden

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Styrelsearvoden	44 295	42 881
Summa	44 295	42 881
Sociala avgifter	12 123	12 273
Summa	56 418	55 154

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Byggnader och standardförbättringar	224 469	175 514
Summa	224 469	175 514

Not 9 Ränteintäkter

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Ränteintäkter bank	5 539	19 557
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	183	279
Ränteintäkter, skattekonto	1	2
Summa	5 723	19 838

Not 10 Räntekostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	341 767	391 041
Räntekostnader för kortfristiga skulder	218	-
Summa	341 985	391 041

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials like JM, ML, and others.

Not 11 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	20 260 095	20 260 095
-Standardförbättringar	769 354	769 354
-Mark	10 992 230	10 992 230
-Pågående nyanläggningar	159 874	15 125
	<u>32 181 553</u>	<u>32 036 804</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-159 874	144 749
	<u>-159 874</u>	<u>144 749</u>
Summa anskaffningsvärden	32 021 679	32 181 553
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 173 164	-1 016 884
-Standardförbättringar	-96 170	-76 936
	<u>-1 269 334</u>	<u>-1 093 820</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-205 236	-156 280
-Årets avskrivning på standardförbättringar	-19 233	-19 234
	<u>-224 469</u>	<u>-175 514</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 493 803	-1 269 334
Restvärde enligt plan vid årets slut	30 527 876	30 912 219
<i>Varav</i>		
Byggnader	18 881 695	19 086 931
Mark	10 992 230	10 992 230
Standardförbättringar	653 951	673 184
Pågående nyanläggningar	-	159 874
Taxeringsvärden		
Byggnader	19 968 000	19 968 000
Mark	14 200 000	14 465 000
Totalt taxeringsvärde	34 168 000	34 433 000

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetald försäkring	13 514	13 787
Övriga förutbetalda kostnader	13 209	8 507
	<u>26 723</u>	<u>22 294</u>

Handwritten notes in blue ink:

70 JM CA
ML ME
ca

Not 13 Kassa och bank

	2014-12-31	2013-12-31
Kassa	2 000	2 000
Transaktionskonto, Handelsbanken	643 077	466 700
Placeringskonto, SBAB	100 946	866 153
	746 023	1 334 853

Not 14 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Insatser och upplåtelseavgifter</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Vid årets början	20 418 719	36 251	-73 332	-128 895
Disposition enligt föreningsstämma			-128 895	128 895
Avsättning till underhållsfond		77 083	-77 083	
Årets resultat				-745 011
Vid årets slut	20 418 719	113 334	-279 310	-745 011

Not 15 Fastighetslån

	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetslån	11 455 000	11 600 000
Summa	11 455 000	11 600 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	2,67%	2015-10-23	2 900 000	-	-	2 900 000
Swedbank	2,76%	2016-09-26	2 900 000	-	-	2 900 000
Swedbank	3,20%	2018-09-27	5 800 000	-	145 000	5 655 000
			11 600 000	-	145 000	11 455 000

Förfaller inom ett år från balansdagen	116 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	464 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	10 875 000
	11 455 000

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	58 350	58 482
Upplupna räntekostnader	-	64 337
Förutbetalda hyror och avgiftsintäkter	87 280	88 375
Upplupna driftskostnader	58 765	45 964
Upplupna revisionsarvoden	13 000	13 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	436	89 839
	217 831	359 997

70 JM CA
ML AR SR
CR

Underskrifter

MALMÖ 2015-03-20



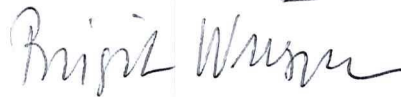
Christer Sunesson



Anette Enström



Ingela Mellbin




Birgit Würzner

Malin Lindeberg



Sanna Lilja



Christofer Holst

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-03-26



Peter Olsson
EY
Auktoriserad revisor



Hilding Olofsson
Föreningsrevisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Guvernören 5, org.nr 769608-0915

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Guvernören 5 för år 2014.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Auktoriserad revisor har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsred 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. Förtraendevald revisor har utfört revisionen enligt god revisionsred för förtraendevalda revisorer i Sverige.

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 föreningens finansiella ställning per den 31 december 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Guvernören 5 för år 2014.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred 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 ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Malmö den 29/3 2015



Peter Olsson
Auktoriserad revisor



Anders Andrén
Förtraendevald revisor
Hilding Olofsson

