

**Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Skeppsbyggaren
746000-1832
Räkenskapsåret
2013**

#

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skeppsbyggaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Förvaltningsberättelse

En ny styrelse fick tillträda efter det ordinarie årsmötet den 2013-04-09. Hela den gamla styrelsen, valberedning och revisorerna valde att avgå vid sittande möte. Detta är en exceptionell händelse i föreningens historia. En ny styrelse valdes utav mötet. Samtidigt avgick de som skötte sophertering, vaktmästeri etc. Den nya styrelsen fick starta arbetet i en rejäl uppförsbacke. Först organiserades arbetet med att sköta alla praktiska uppgifter. Tack alla som ställde upp på detta! Därefter begärdes offerter in från ett antal olika företag för att sköta driften av fastigheten. Det bästa och billigaste anbudet gällande sophertering/vaktmästeri kom från Rade Audinells Företagsförmedling Senare fick styrelsen köpa de befintliga utemöblerna från Harriet Jönsson, så att medlemmarna kunde ha något att sitta på när det blev vår.

Styrelsen organiserade vår och höststädning som blev uppskattade av medlemmarna. Det är både ett sätt att hålla kostnaderna nere och lära känna varandra bättre. De motioner som hade inkommit till årsmötet behandlades av styrelsen. Det medförde ändrade tvättider vilket gav 33 % flera tider i tvättstugan på Estlandsgatan. Genomgång för att kunna hyra ut tomma lokaler. Stambytet har genomförts på Estlandsgatan, detta arbete genomfördes på löpande räkning från beslut från den gamla styrelsen. För arbetet med stambytet på Lettlandsgatan begärdes det in offerter från 3 st olika rörfirmor. Styrelsen beslöt att Köhlers Rör fick fortsatt förtroende utföra detta arbete. Styrelsen har sett över andra kostnader som föreningen har, och begärt in offerter för dessa arbeten. Vilket har inneburit att ny firma sköter trappstädningen och en ny firma sköter bokföring och skickar ut avgiftsavier.

En genomgång av fakturan från VA-Syd visade att föreningen var feldebiterad. Föreningen fick tillbaks ca 90.000 kronor.

En gemensam julfest anordnades i föreningslokalen med levande musik och godispåsar till barnen. En trevlig sammankomst i vintermörkret.

För att förbättra informationen från styrelsen, så anslås informationsblad i trapphusen. Lokalen är fortsatt öppen den sista tisdagen i månaden, där medlemmar kan träffa styrelsen. Nästa steg är att skapa en hemsida.

Styrelsen har haft 11 stycken protokollförda möten. En extra föreningsstämma hölls där den nya styrelsen förstärktes och nya suppleanter valdes.

När medlemmar har olika åsikter i en förening är det viktigt att man kan skilja på sak och person. Vi är ju alla fortsatta grannar! Att hälsa och bry sig om varandra ger alla en ökad trivsel. Vilket i slutändan leder till en populär förening att flytta till.

Styrelsen, suppleanter, valberedning och revisorer i BRF Skeppsbyggaren 2013

Ordförande Rade Audinell

Ekonomiansvarig Asmira Alic

Sekreterare Åke Hult

Ledamot Leo de Smiths

Ledamot Flamur Ukiq

Suppleanter Werner Puusta och Sara Tas

Revisorer Sirkka Patronen och Margit Dudas

Valberedning Karin Ekholm, Anders Svensson och Jolanta Michalak-Tas

#

Information om verksamheten

#Flerårsöversikt (Tkr)	#2013	#2012	#2011	#	#
#Nettoomsättning	#2 576	#2 221	#2 292	#	#
#Resultat efter avskrivningar	#193	#62	#9	#	#
#Resultat efter finansiella poster	#-49	#-78	#-22	#	#
#Balansomslutning	#9 967	#10 922	#7 188	#	#
#	#	#	#	#	#

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 693 329
årets förlust	-133 922
	2 559 407
disponeras så att i ny räkning överföres	2 559 407

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

#Nettoomsättning	#	#2 575 710	#	#2 221 068	#
#Övriga rörelseintäkter	#	#1 249	#	#0	#
#	#	#2 576 959	#	#2 221 068	#
#	#	#	#	#	#
#Rörelsens kostnader	#	#	#	#	#
#Övriga externa kostnader	#1	#-2 172 299	#	#-1 902 833	#

#

			#		#
#Personalkostnader	#2	#0		#-109 600	#
#Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	#	#-210 621	#	#-146 268	#
		#-2 382 92	#	#-2 158 70	#
#	#	0		1	
			#		#
#Rörelseresultat	#	#194 039		#62 367	
			#		#
#	#	#	#		
			#		#
#Resultat från finansiella poster	#	#	#		
			#		#
#Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	#	#6 469		#34 025	
			#		#
#Räntekostnader och liknande resultatposter	#	#-247 804		#-174 167	
			#		#
#	#	#-241 335		#-140 142	
			#		#
#Resultat efter finansiella poster	#	#-47 296		#-77 775	
			#		#
#	#	#	#		
			#		#
#Resultat före skatt	#	#-47 296		#-77 775	
			#		#
#	#	#	#		
			#		#
#Skatt på årets resultat	#	#0		#-8 851	
			#		#
#Årets resultat	#	#-47 296		#-86 626	
			#		#
#TILLGÅNGAR	#	#	#		
			#		#
#	#	#	#		
			#		#
#Anläggningstillgångar	#	#	#		
			#		#
#	#	#	#		
			#		#
#Materiella anläggningstillgångar	#	#	#		
			#		#
#Byggnader och mark	#3	#8 683 625		#7 204 279	

#

			#	#
#Inventarier, verktyg och installationer	#	#63 648	#90 926	#
			#	#
#	#	#8 747 273	#7 295 205	#
			#	#
#	#	#	#	#
#Summa anläggningstillgångar	#	#8 747 273	#7 295 205	#
			#	#
#	#	#	#	#
#Omsättningstillgångar	#	#	#	#
			#	#
#	#	#	#	#
#Kortfristiga fordringar	#	#	#	#
			#	#
#Fordringar månadsavgifter	#	#133 915	#0	#
			#	#
#Aktuella skattefordringar	#	#71 631	#37 606	#
			#	#
#Övriga fordringar	#	#103 534	#1 400	#
			#	#
#Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	#4	#56 288	#59 314	#
			#	#
#	#	#365 368	#98 320	#
			#	#
#	#	#	#	#
#Kassa och bank	#	#854 702	#3 387 377	#
			#	#
#Summa omsättningstillgångar	#	#1 220 070	#3 485 697	#
			#	#
#	#	#	#	#
#SUMMA TILLGÅNGAR	#	#9 967 343	#10 780 90	#
			2	#
#	#	#	#	#

#

			#	#
#EGET KAPITAL OCH SKULDER	#	#	#	#
			#	#
#	#	#	#	#
#Eget kapital	#5	#	#	#
			#	#
#Bundet eget kapital	#	#	#	#
			#	#
#Medlemsinsatser	#	#475 246	#475 246	
			#	#
#Reservfond	#	#64 000	#64 000	
			#	#
#Dispositionsfond	#	#42 336	#42 336	
			#	#
#	#	#581 582	#581 582	
			#	#
#	#	#	#	#
			#	#
#Fritt eget kapital	#	#	#	#
			#	#
#Balanserad vinst eller förlust	#	#2 693 329	#2 693 329	
			#	#
#Årets resultat	#	#-133 922	#-86 626	
			#	#
#	#	#2 559 407	#2 606 703	
			#	#
#Summa eget kapital	#	#3 140 989	#3 188 285	
			#	#
#	#	#	#	#
			#	#
#Långfristiga skulder	#6, 7	#	#	#
			#	#
#Skulder till kreditinstitut	#	#6 174 784	#6 346 273	
			#	#
#	#	#	#	#
			#	#
#Kortfristiga skulder	#	#	#	#
			#	#
#Skulder till kreditinstitut	#7	#171 489	#120 131	
			#	#
#Leverantörsskulder	#	#113 832	#927 052	
			#	#
#Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	#8	#366 249	#199 161	

#

#Summa kortfristiga skulder	#	#651 570	#	#1 246 344	#
#	#	#	#	#	#
#SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	#	#9 967 343	#	#10 780 902	#
#	#	#	#	#	#

#Ställda säkerheter	#	#	#	#	#
#	#	#	#	#	#
#För egna skulder och avsättningar	#	#	#	#	#
#Fastighetsinteckningar	#	#9 000 000	#	#	#
#	#	#9 000 000	#	#	#
#	#	#	#	#	#
#Ansvarsförbindelser	#	#Inga	#	#Inga	#
#	#	#	#	#	#

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Företaget har valt att inte utnyttja möjligheten att tillämpa förenklingsreglerna i BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till verkligt värde av vad företaget fått eller kommer att få. Det innebär att företaget

#

redovisar inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om företaget får ersättning i likvida medel direkt vid leveransen. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

#Byggnader	#2	#
#Inventarier, verktyg och installationer	#20	#
#	#	#

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter avskrivningar

Resultat efter avskrivningar och jämförelsestörande poster, men före finansiella intäkter och kostnader.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Noter

Not 1 Specifikation av övriga externa kostnader

Belopp i tusen kronor

#	#2013	#2012	#
#Värme	#779	#779	#
#El	#124	#129	#
#Vatten, avlopp och sophantering	#110	#318	#
#Fastighetsskatt/avgift	#106	#131	#
#Reparation och underhåll	#424	#194	#
#Städning, renhållning och fastighetsskötsel	#314	#95	#
#Kabel-TV	#103	#82	#
#Försäkringar	#64	#53	#
#Förvaltning	#38	#55	#
#Övriga kostnader	#110	#67	#

#

#		#2 172	#1 903	#
#	#		#	#

Not 2 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 3 Byggnader och mark

#	#2013-12-31	#2012-12-31	#
#	#	#	#
#Ingående anskaffningsvärden	#9 635 182	#5 779 569	#
#Inköp	#1 662 689	#3 855 613	#
#Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	#11 297 871	#9 635 182	#
#	#	#	#
#Ingående avskrivningar	#-2 430 903	#-2 323 602	#
#Årets avskrivningar	#-183 343	#-107 301	#
#Utgående ackumulerade avskrivningar	#-2 614 246	#-2 430 903	#
#	#	#	#
#Utgående redovisat värde	#8 683 625	#7 204 279	#
#	#	#	#
#Taxeringsvärden byggnader	#25 250 000	#	#
#Taxeringsvärden mark	#10 097 000	#	#
#	#35 347 000	#	#
#	#	#	#

Not 4 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

#	#2013-12-31	#2012-12-31	#
#	#	#	#
#Förutbetalda försäkringar	#56 288	#59 314	#
#	#56 288	#59 314	#
#	#	#	#

Not 5 Förändring av eget kapital

#	#Inbetalda	#Reserv-	#Dispositio	#Balansera	#Årets
#	#insatser	#fond	#fonder	#resultat	#resultat
#Belopp vid årets ingång	#475 246	#64 000	#42 336	#2 693 329	#-86 626
#Disposition av föregående					
#års resultat:	#	#	#	#-86 626	#86 626

#

#Årets resultat	#	#	#	#	#-47 296
#Belopp vid årets utgång	#475 246	#64 000	#42 336	#2 606 703	#-47 296
#	#	#	#	#	#

Not 6 Långfristiga skulder

#	#2013-12-31	#2012-12-31	#
#	#	#	#
#Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen	#	#	#
#Lån till Stadshypotek	#685 956	#634 598	#
#	#685 956	#634 598	#
#	#	#	#
#Förfaller senare än fem år efter balansdagen	#	#	#
#Lån till Stadshypotek	#5 488 828	#5 711 675	#
#	#5 488 828	#5 711 675	#
#	#	#	#

Not 7 Specifikation av föreningens skulder

#	#2013-12-31	#2012-12-31	#
#	#	#	#
#Utgående skuld 2013-12-31	#	#	#
#Lån 1	#2 940 000	#	#
#Lån 2	#1 967 413	#	#
#Lån 3	#1 438 860	#	#
#	#6 346 273	#	#
#	#	#	#

Lånen löper med fast ränta under villkorsperioden. Villkorsämringsdag för de respektive lånen är:

Lån 1: 2015-12-01

Lån 2: 2015-09-30

Lån 3: 2016-10-30

#Effektiv ränta under bindningstiden	#%	#%	#
#Lån 1	#2,95	#	#
#Lån 2	#3,05	#	#
#Lån 3	#3,30	#	#
#	#	#	#

#

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

#	#2013-12-31	#2012-12-31	#
#	#	#	#
#Övriga upplupna kostnader	#135 443	#	#
#Upplupna utgiftsräntor	#12 532	#0	#
#Förutbetalda månadsavgifter	#218 273	#121 200	#
#	# 366 248	# 121 200	#
#	#	#	#

Malmö den 30 april 2014

Revisionsberättelse för Brf Skeppsbyggaren, org nr 746000-1832

Vi har granskat styrelsens årsredovisnings handlingar. Upprättelsen har gjorts enligt årsredovisningslagen.

Vår uppgift är att uttala oss om årsredovisningen och styrelsens förvaltning av föreningen.

Vid genomgång av årsredovisningen har vi inte kunnat hitta några felaktigheter. Övrigt av oss

#

begärd och tilldelad information har inte heller föranlett oss att göra några anmärkningar gällande styrelsens förvaltning av föreningen.

Med ovanstående som grund, tillstyrker vi att stämman fastställer Resultat- och balansräkningen, att årets resultat disponeras enligt styrelsens förslag och att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö, 20140430

Margit Dudas

Sirkka Patronen