

Årsredovisning för Bostadsrättsföreningen Saltsjöbaden i Malmö

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Saltsjöbaden i Malmö avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1/1 2013 – 31/12 2013.

Styrelse

Ordförande	David Behaya
Ordinarie ledamot	Gunilla Bergdahl
Ordinarie ledamot	Ann Gustafsson, t.o.m. november 2013
Ordinarie ledamot	Jan Jorde
Ordinarie ledamot	Torkel Frostell
Suppleant	Per Goldberg
Suppleant	Christian Wilke

Revisorer

Ordinarie	Grant Thornton Sweden AB Louise Goldberg, föreningen
Suppleant	Grant Thornton Sweden AB Gunnar Silverberg, föreningen

Valberedning

Ordinarie	Richard Konsberg, sammankallande, t.o.m. 21 augusti 2013 Berit Sjövall Mats Remse
Suppleant	Hans Schneider

Verksamheten

Information om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Peterstorp 1, Malmö. På fastigheten finns ett bostadshus byggt 1943. Bostadshuset består idag av 99 lägenheter fördelade på 91 hushåll samt en föreningslokal. Den totala boendeytan är 7 906 m².

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 maj 2013 på Tuppens Servicecentrum, Malmö.

Sammanträden

Styrelsen har under 2013 hållit tolv (12) protokollförda ordinarie sammanträden och ett (1) konstituerande protokollfört möte.

Lägenhetsöverlåtelser

Under året har elva (11) lägenheter i föreningen överlåtit. Vi hälsar våra nya medlemmar varmt välkomna.

Garageplatser

Under 2013 har en (1) garageplats tilldelats en medlem från föreningens kölista.

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 101 000 000 kr, varav byggnadsvärde 57 000 000 kr och markvärde 44 000 000 kr.

Försäkringar

Föreningen har en fullvärdesförsäkring genom SBC och Allians Försäkringsmäklare hos Försäkringsbolaget Moderna Försäkringar.



Arvoden

Styrelsen och föreningens revisor har uppburit mindre än tre (3) basbelopp (128 000 kr) i arvoden.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har ombesörjts av SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum AB. Brf. Saltsjöbaden är även medlem i Bostadsrätterna.

Fastighetsskötsel

Sekant Fastighetsservice har ansvarat för fastighetsskötsel och trappstädning.

Trädgårdsskötsel

Trädgårdsmästare Jessica Östblom, Filipendula Garden & Design, har under året skött trädgården.

Lån

Föreningens totala långfristiga lån är 12 300 000 kr fördelat enligt följande:

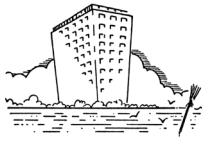
5 300 000 kr Stadshypotek AB	Fast ränta	3,30 %	(2015-07-30)
2 000 000 kr Stadshypotek AB	Fast ränta	3.55 %	(2016-03-01)
5 000 000 kr Stadshypotek AB	3 månadersränta	2.44 %	(2013-12-31)

Information

Information om föreningens verksamhet har för medlemmarna presenterats genom Saltsjöbladet som utkommit med fyra nummer under verksamhetsåret. Information har också delats ut i samband med specifika projekt och även funnits tillgänglig på anslagstavlor i trapphusen. ”Svar direkt” har vid åtta (8) tillfällen gett medlemmarna tillfälle att träffa styrelsen.

Kort sammanfattning av händelser under verksamhetsåret 2013

- **Styrelsens sammansättning:** Enligt tidigare stämmobeslut har styrelsen under verksamhetsåret haft fem ordinarie ledamöter och två suppleanter valda på ett år. Under året har styrelsen och föreningen förlorat två sedan länge engagerade kolleger. Richard Konsberg, sammankallande i valberedningen och webmaster för vår hemsida, avled hastigt på sensommaren. Ann Gustavsson, tidigare ordförande i föreningen och de senaste åren ordinarie styrelseledamot, avled efter en tids sjukdom i november. Föreningen har hedrat deras minne med en gåva till ”Läkare utan gränser”.
- **Styrelsens arbetsuppgifter och rollfördelning:** Styrelsen konstituerades den 27 maj. I samband med detta togs det fram en arbetsordning som legat till grund för de enskilda ledamöternas ansvarsområden och uppgifter. En verkställighetslista reglerar styrelsens projekt och uppgifter. Inför verksamhetsåret 2013/14 planerades styrelsemöten, kalendarium avseende information till medlemmarna, Saltsjöbladet, samt ”Svar Direkt”.
- **Evenemang:** Efter föreningens årsstämma den 23 maj inbjöds medlemmarna enligt tradition till buffé på norra takterrassen. Under sommaren fanns sju (7) tillfällen för gemensamma grillkvällar. Första advent arrangerades glöggafton tillsammans med grannfastigheten Brf. Peterstorp. Innan granen tändes hölls en tyst minut för Ann Gustafsson.
- **Relining:** Inför relining av fastighetens samtliga avloppsstammar och golvbrunnar engagerades externa konsulter vid upphandling och projektledning. Reliningen genomfördes med sprutmetoden. Projektet genomfördes inom tidsplanen inkl. planering och upphandling mellan hösten 2012 till hösten 2013 och inom budget.
- **Stigarledningar:** Under året genomfördes modernisering av elstigarledningar. Totalt ersattes tjugotvå (22) ledningar med nya trefasledningar. Sex lägenhetsinnehavare passade på att dra ny el i sina lägenheter.
- **Boendemiljö:** Obligatorisk ventilationskontroll (OVK), genomfördes i samtliga lägenheter våren 2013. Fastigheten är i och med detta godkänd för de närmaste fem åren. Rökkanaler kontrollerades med tjugofem (25) stickprov och alla var täta.
- **Trädgård:** Styrelsen har haft tre (3) möten med trädgårdskonsult Maria Arborg angående förnyelse av vår utemiljö. Maria Arborg har utvecklat ett förslag som diskuterats i styrelsen.
- **Balkonger:** Under hösten 2013 har styrelsen förberett upphandling av nytt trä till samtliga balkongernas
- **Hissar:** I samband med uppdatering av underhållsplanen genomfördes våren 2013 en besiktning av hissarskick och framtida servicebehov. Arbete pågår med utvärdering av serviceavtal, framtida reparationer samt modernisering av hissarnas mekaniska delar och säkerhetsfunktioner.



- **Garaget:** Plats nummer 12 har försetts med cykelställ för garageplatsinnehavarnas cyklar. 2 mc-platser har skapats vid f.d. tvättplatsen. En av dessa är uthyrd. Kölistan revideras löpande och sätts upp på anslagstav-lorna när någon förändring sker.
- **Boendeinformation & hemsida:** Den gröna broschyren med medlemsinformation aktualiserades under året och distribuerades till alla medlemmar den 27 maj 2013. Nya medlemmar har fått den i inflyttnings-mappen i samband med tillträde till föreningen.
- **Säkerhet & brandskydd:** Samtliga trycken till lägenhetsdörrarna byttes av säkerhetsskäl ut januari 2013. I samband med detta har många medlemmar även kompletterats med nottillhållarlås som godkänts av föreningen. Utökat brandskydd och renovering av källar- och entrédörrar sker 2014.
- **Underhållsplan:** Underhållsplanen har under våren 2013 upprättats i samarbete med extern konsult och aktualiserats inför bokslut. Planen löper över tio år (2013 – 2023) och skall uppdateras löpande. Dock minst en gång per år.
- **Övernattningsrum:** Enligt stämmobeslut har styrelserummet inretts som arbetsrum kombinerat med ett trivsamt övernattningsrum. Möblemanget har hållits enkelt och lättskött och stilen är tidlös och refererar delvis till den epok då huset byggdes. Kostnaden har följt budget om cirka 40 000 kronor för hela projektet. Sedan invigningen i juni har vi haft trettiosex (36) gästnätter à 250 kronor, summa 9 000 kronor.
- **Arkivering:** I samband med anpassning av styrelserummet till övernattningsrum har omfattande genomgång av föreningens material och arkiv genomförts. Vidare har under året medlemsförteckningen uppdaterats. De uppgifter medlemmarna lämnar förvaras i låst brandsäkert arkivskåp. Genomgång av material i föreningens arkiv pågår kontinuerligt.
- **Sophantering:** Hösten 2013 infördes matavfallssortering i föreningen enligt rådande krav.
- **Vattenskador:** Under 2013 har en av lägenhetsterrasserna renoverats/fogkompletterats på grund av vatten skada som orsakats av yttre läckage. Med anledning av detta genomförs 2014 omfattande besiktning av alla terrasser.

Planerade händelser 2014 och de närmaste åren

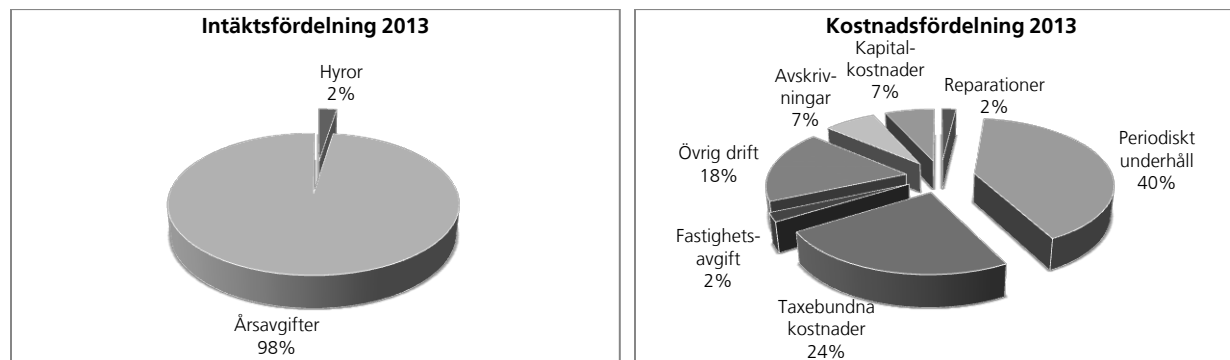
- **Källar- & entrédörrar:** De fem källardörrarna och entrédörrarna är av en äldre säkerhetsklass och orsakar återkommande problem. Renovering av entrédörrarna och byte av källardörrarna planeras under 2014.
- **Entréer & källargolv:** Marmorfasaden vid entréerna slipas, poleras och impregneras under vintern 2014 då den med tiden blivit porös och matt. Golvet i källargången och soprummet genomgår under vintern slipning och impregnering.
- **Hissar:** 2014 planeras upphandling av serviceavtal för samtliga hissar. Samtidigt planeras framtida reparationer och modernisering av hissarnas mekaniska delar och säkerhetsfunktioner.
- **Värme:** Styrelsen påbörjar 2014 arbete med att utvärdera och upphandla bättre system för fastighetens värmesystem. Bland annat saknas lämpliga kontroll- och styrsystem.
- **Säkerhet & brandskydd:** Extern konsult har anlitas för utvärdering av befintligt brandskydd. Upphandling sker våren 2014.
- **Balkonger:** Med början 2014 kommer samtliga balkongfronter att ersättas med nytt trä.
- **Cykelparkering:** Målsättning är att optimera plats för medlemmarnas cyklar. Bland annat undersöks bättre lösningar för befintliga cykelrum, mer utrymme och cykelställ som förhindrar att cyklarna blåser omkull.
- **Boendemiljö:** Sotning av fastighetens samtliga lägenheter är planerad till våren 2014.
- **Tvättstugor:** Arbete med utvärdering av bokningssystem för tvättstugorna har påbörjats. Detta för att förenkla för medlemmarna och förbättra skötsel vid användning.
- **Trädgård:** Under 2014 fortskrider arbetet med föreningens trädgård.

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition: se dispositionsförslag enligt årsredovisningen sid 4.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 906 m² bostäder.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	456	456	456	435
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 556	1 556	1 556	1 556
Elkostnad/m ² totalyta	14	12	13	14
Värmekostnad/m ² totalyta	120	123	112	118
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	22	22	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	47	53	50	37

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 777 260
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	3 220 018
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-32 600
summa balanserat resultat	1 410 158

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **1 410 158**

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	3 698 136	3 691 769
Övriga rörelseintäkter		10 219	6 262
		3 708 355	3 698 030
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-411 707	-333 165
Reparationer		-105 631	-101 122
Periodiskt underhåll		-2 233 241	0
Taxebundna kostnader		-1 313 362	-1 309 888
Övriga driftskostnader		-130 547	-179 721
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-119 790	-135 135
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-275 901	-203 264
Personalkostnader		-159 198	-129 689
Avskrivningar		-385 476	-385 476
		-5 134 852	-2 777 461
RÖRELSERESULTAT		-1 426 497	920 570
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		22 198	36 189
Räntekostnader		-372 961	-422 964
		-350 763	-386 776
ÅRETS RESULTAT		-1 777 260	533 794

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	Not 3	
Hysesrätter	51 500	51 500
	51 500	51 500
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	15 494 127	15 879 603
	15 494 127	15 879 603
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	15 545 627	15 931 103
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	3 541	42
Skattefordringar	4 268	0
Övriga fordringar	13 509	22 304
Förutbetalda kostnader	41 516	41 498
	62 834	63 844
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	1 627 985	3 021 579
SBC klientmedel i SHB	396 854	373 140
	2 024 839	3 394 718
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 087 673	3 458 562
SUMMA TILLGÅNGAR	17 633 300	19 389 665

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		270 000	270 000
Fond för yttre underhåll	Not 7	2 911 936	2 879 336
		3 181 936	3 149 336
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		3 187 418	2 686 224
Årets resultat		-1 777 260	533 794
		1 410 158	3 220 018
SUMMA EGET KAPITAL		4 592 094	6 369 354
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	12 300 000	12 300 000
		12 300 000	12 300 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		149 558	138 520
Skatteskulder		2 391	13 453
Övriga kortfristiga skulder		69 545	56 392
Upplupna kostnader	Not 9	219 811	248 166
Förutbetalda avgifter och hyror		299 902	263 781
		741 207	720 312
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 633 300	19 389 665
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	14 000 000	14 000 000
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	0,65%	0,65%
Fastighetsförbättringar	4,00%	4,00%
Port/säkerhetsdörr	5,00%	5,00%

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

Not 1	2013	2012
ÅRSAVGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	3 607 953	3 607 969
Hysesintäkter	90 183	83 800
	3 698 136	3 691 769

Not 2	2013	2012
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	138 476	134 585
Fastighetsskötsel beställning	17 220	9 024
Fastighetsskötsel gård entreprenad	65 838	46 788
Fastighetsskötsel gård beställning	0	4 363
Snöröjning/sandning	3 859	13 251
Städning entreprenad	74 675	71 755
Städning enligt beställning	657	0
Mattvätt/Hyrmattor	18 233	17 888
OVK Obl. Ventilationskontroll	49 475	0
Hissbesiktning	3 270	2 396
Gemensamma utrymmen	13 514	6 325
Gård	1 439	13 123
Serviceavtal	18 528	2 313
Förbrukningsmateriel	6 166	9 431
Störningsjour och larm	0	1 700
Fordon	358	225
	411 707	333 165

Not 2 fortsättning	2013	2012
Reparationer		
Brf Lägenheter	9 582	0
Tvättstuga	8 810	2 213
Sophantering/återvinning	3 628	0
Källare	7 164	0
Entré/trapphus	0	26 070
Lås	14 671	5 698
VVS	35 140	8 634
Värmeanläggning/undercentral	0	1 163
Ventilation	2 578	0
Elinstallationer	5 024	3 808
Hiss	16 165	17 798
Garage/parkering	1 100	0
Vattenskada	1 769	35 739
	105 631	101 122
Periodiskt underhåll		
Gemensamma utrymmen	18 354	0
Entré/trapphus	65 835	0
Stambyte	1 829 241	0
Elinstallationer	224 875	0
Balkonger/altaner	94 936	0
	2 233 241	0
Taxebundna kostnader		
El	113 271	96 708
Värme	950 559	969 367
Vatten	184 966	175 948
Sophämtning/renhållning	64 566	64 084
Grovsopor	0	3 782
	1 313 362	1 309 888
Övriga driftskostnader		
Försäkring	65 448	64 889
Kabel-TV	63 734	112 912
Bredband	1 365	1 920
	130 547	179 721
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	119 790	135 135

Not 2 fortsättning	2013	2012
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	2 532	4 290
Medlemsinformation	9 113	1 250
Tele och datakommunikation	2 689	3 467
Juridiska åtgärder	0	4 813
Hysesförluster	7	0
Revisionsarvode extern revisor	33 369	13 998
Föreningskostnader	18 150	15 974
Styrelseomkostnader	174	168
Fritids och Trivselkostnader	2 538	0
Studieverksamhet	0	450
Förvaltningsarvode	114 266	111 950
Förvaltningsarvoden övriga	0	650
Administration	10 772	7 115
Korttidsinventarier	28 930	0
Konsultarvode	46 722	32 500
Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 640	6 640
	275 901	203 264
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	128 000	104 708
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	250	0
Sociala kostnader	30 949	24 981
	159 198	129 689
Avskrivningar		
Byggnad	70 766	70 766
Förbättringar	314 710	314 710
	385 476	385 476
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	5 134 852	2 777 461
Not 3	2013-12-31	2012-12-31
IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Egna lägenheter lokaler	51 500	51 500
	51 500	51 500
Not 4	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	18 626 557	18 626 557
Utgående anskaffningsvärde	18 626 557	18 626 557
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-2 746 953	-2 361 478
Årets avskrivningar enligt plan	-385 476	-385 476
Utgående avskrivning enligt plan	-3 132 429	-2 746 953
Planenligt restvärde vid årets slut	15 494 127	15 879 603

Not 4 fortsättning	2013	2012
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	57 000 000	52 000 000
Taxeringsvärde mark	44 000 000	33 000 000
	101 000 000	85 000 000

Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	101 000 000	85 000 000
	101 000 000	85 000 000

Not 5	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	22 226	20 995
Kabel-TV	16 139	16 237
Hyra mattor	2 827	4 266
Datakommunikation	324	0
	41 516	41 498

Not 6			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	270 000	0	0	270 000
Fond för yttre underhåll	2 911 936	32 600	0	2 879 336
Summa bundet eget kapital	3 181 936	32 600	0	3 149 336
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	3 187 418	-32 600	533 794	2 686 224
Årets resultat	-1 777 260	-1 777 260	-533 794	533 794
Summa fritt eget kapital	1 410 158	-1 809 860	0	3 220 018
Summa eget kapital	4 592 094	-1 777 260	0	6 369 354

Not 7	2013	2012
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	2 879 336	2 846 736
Reservering enligt stadgar	32 600	32 600
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	2 911 936	2 879 336

Not 8	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2013-12-31	2013-12-31	2012-12-31	
Stadshypotek AB	3,300 %	5 300 000	5 300 000	2015-07-30
Stadshypotek AB	2,440 %	5 000 000	5 000 000	Rörligt.
Stadshypotek AB	3,550 %	2 000 000	2 000 000	2016-03-01
Summa skulder till kreditinstitut		12 300 000	12 300 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		12 300 000	12 300 000	

Not 9	2013-12-31	2012-12-31
UPPLÖPNA KOSTNADER		
El	9 623	9 725
Värme	129 245	166 992
Sophämtning	9 318	6 545
Extern revisor	21 900	10 000
Ränta	49 725	53 904
Grafotryck	0	1 000
	<u>219 811</u>	<u>248 166</u>

MALMÖ den / 2014

David Behaya
Ledamot

Gunilla Bergdahl
Ledamot

Torkel Frostell
Ledamot

Jan Jorde
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2014

Grant Thornton AB, Ann Theander
Extern revisor