

Årsredovisning

Bostadsföreningen Centrum

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

Bostadsföreningen registrerades 1923-12-15. Nuvarande stadgar registrerades 2002-05-25 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LAXEN 15	1923	Malmö

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via IF.

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

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1909 och består av 1 flerbostadshus.

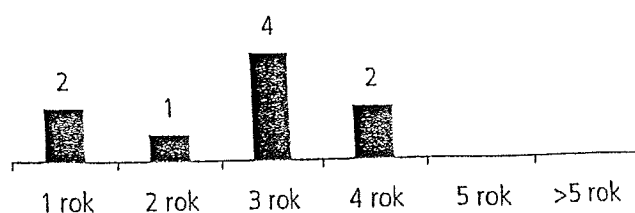
Fastighetens värdeår är 1979.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 797 m², varav 693 m² utgör lägenhetsyta och 104 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 9 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Frisersalong	0 m ²	3 år
Frisersalong	104 m ²	4,4 år

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övrigt	Jacuzzi på innergården
Övrigt	Bastu
Övrigt	Vinkällare

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2015. Underhållsplanen uppdaterades 2013.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Räcke fr våning 4 till 5	2013	
Nya vattenstammar	2012	
Renovering av resp lägenhetsägares källargolv	2010 - 2011	När någon flyttar samt att vi andra flyttar runt våra förråd
Renovering av källargolvet	2009	
Elstambyte	2007	
Rörstambyte	2002	delvis
Omputsning av fasad	1985	
Renovering av balkonger	1985	
Omläggning av tak		delvis 2001 + 2005
Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasaden	2015	
Balkongerna	2015	Om det behövs

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Sweden on line

Medlemmar

Medlemslägenheter: 9 st.

Överlåtelse under året: 1 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st.

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

Styrelsen

Filip Alexander Palm Ledamot

Peter Ove Bengtsson Ledamot

Agneta Johansson Scuderi Ledamot

Lars Martin Herman Andersson Ledamot

Sven Greger Gunnarsson Suppleant

Filippa Susanna Widell Basovic Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor
Bodil Svensson

Ordinarie Extern

Ingen

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-06-06.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:
2 städdagar hölls med mat och dryck efteråt.

Ny tvättmaskin införskaffades.

Vinkällaren lordingställdes och kan börja användas.

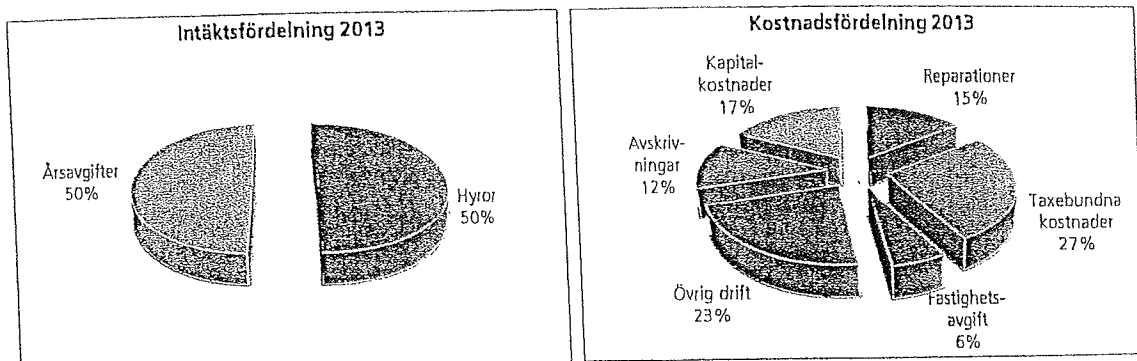
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Vi inför en årsavgift (för att täcka gemensamma utrymmen) om 1.000:-/år och lägenhet som betalas med avgiften varje januari. Detta istället för att höja våra vanliga avgifter.

Föreningens ekonomi

Vi inför en årsavgift på 1.000:-/lgh och år som betalas med januari månads avgift.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 693 m² bostäder och 104 m² lokaler.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	392	392	357	388
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 650	2 640	2 640	2 601
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 353	3 656	2 061	2 115
Elkostnad/m ² totalyta	23	25	25	24
Värmekostnad/m ² totalyta	116	109	101	117
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	22	22	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	127	101	101	100

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	-24 317
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-148 951
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-33 696
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	-206 964

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:
att i ny räkning överförs

-206 964

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	547 431	546 406
Övriga rörelseintäkter		<u>2 607</u>	<u>149 722</u>
		550 038	696 128
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-11 667	-7 199
Reparationer		-86 613	-336 219
Taxebundna kostnader		-154 533	-150 171
Övriga driftskostnader		-45 106	-39 344
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-34 610	-35 075
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-53 005	-83 389
Personalkostnader		-20 647	-20 816
Avskrivningar		<u>-67 788</u>	<u>-63 187</u>
		-473 969	-735 401
RÖRELSERESULTAT		76 069	-39 272
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		482	445
Räntekostnader		<u>-100 868</u>	<u>-80 650</u>
		-100 386	-80 204
ÅRETS RESULTAT		-24 317	-119 476

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Hyresrätter	180 000	180 000
	<u>180 000</u>	<u>180 000</u>
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	1 999 527	1 256 584
Pågående byggnation	0	742 500
Maskiner och inventarier	2 086	2 782
	<u>2 001 614</u>	<u>2 001 866</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats Bostadsrätterna	1 500	1 500
	<u>1 500</u>	<u>1 500</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	2 183 114	2 183 366
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	224	88
Skattefordringar	31 236	30 771
Övriga fordringar	1 052	825
Förutbetalda kostnader	14 996	12 920
	<u>47 508</u>	<u>44 604</u>
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	144 777	208 021
SBC klientmedel i SHB	87 163	257 650
	<u>231 940</u>	<u>465 671</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	279 448	510 275
SUMMA TILLGÅNGAR	2 462 562	2 693 641

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 8		
Bundet eget kapital		30 500	30 500
Upplåtelseavgifter		221 271	187 575
Fond för yttre underhåll	Not 9	<u>251 771</u>	<u>218 075</u>
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-361 474	-208 302
Eget kapital		178 827	178 827
Årets resultat		<u>-24 317</u>	<u>-119 476</u>
		-206 965	-148 951
SUMMA EGET KAPITAL		44 806	69 123
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	<u>2 259 301</u>	<u>2 488 578</u>
		2 259 301	2 488 578
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10	64 644	45 011
Leverantörsskulder		13 093	24 839
Upplupna kostnader	Not 11	49 863	52 253
Förutbetalda avgifter och hyror		<u>30 855</u>	<u>13 837</u>
		158 455	135 940
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		2 462 562	2 693 641
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 10	2 600 000	2 600 000
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.

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	2,5%	2,5%
Fastighetsförbättringar	10%	10%
Yttre anläggningar	5%	5%
Elanläggning	5%	5%
Bastu	3,34%	3,34%
Tak	10%	10%
Inventarier		

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

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

	2013	2012
Not 1		
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	271 872	271 872
Hysesintäkter	275 559	274 534
	<u>547 431</u>	<u>546 406</u>
Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Snöröjning/sandning	7 876	6 251
Sotning	3 060	0
Gård	374	0
Förbrukningsmateriel	357	948
	<u>11 667</u>	<u>7 199</u>

Not 2 fortsättning

	2013	2012
Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	11 656
Lokaler	0	5 774
Tvättstuga	6 193	2 090
Sophantering/återvinning	1 069	0
Källare	74 430	0
Entré/trapphus	0	91
Lås	2 702	2 549
VVS	0	93 520
Värmeanläggning/undercentral	0	15 144
Bredband	0	807
Vattenskada	0	204 588
Övrigt	2 219	0
	<u>86 613</u>	<u>336 219</u>
Taxebundna kostnader		
El	18 658	19 724
Värme	92 810	86 686
Vatten	21 038	17 227
Sophämtning/renhållning	20 375	23 815
Grovsopor	1 652	2 719
	<u>154 533</u>	<u>150 171</u>
Övriga driftskostnader		
Försäkring	33 835	28 124
Kabel-TV	11 271	11 220
	<u>45 106</u>	<u>39 344</u>
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	34 610	35 075
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Tele och datakommunikation	1 805	1 676
Föreningskostnader	4 766	3 849
Styrelseomkostnader	5 635	5 740
Fritids och Trivselkostnader	0	3 320
Förvaltningsarvode	34 404	33 711
Administration	2 765	23 975
Konsultarvode	0	7 488
Bostadsrätterna Sverige Ek För	3 630	3 630
	<u>53 005</u>	<u>83 389</u>
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	16 150	16 500
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	37	0
Sociala kostnader	4 460	4 316
	<u>20 647</u>	<u>20 816</u>

Avskrivningar		
Byggnad	505	6 062
Förbättringar	66 587	56 430
Inventarier	695	695
	<u>67 788</u>	<u>63 187</u>
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	473 969	735 401
	2013-12-31	2012-12-31
Not 3		
IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Egna lägenheter lokaler	180 000	180 000
	<u>180 000</u>	<u>180 000</u>
	2013-12-31	2012-12-31
Not 4		
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	2 256 551	2 256 551
Nyanskaffningar	810 036	0
Utgående anskaffningsvärde	<u>3 066 587</u>	<u>2 256 551</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-999 966	-937 474
Årets avskrivningar enligt plan	-67 093	-62 492
Utgående avskrivning enligt plan	<u>-1 067 059</u>	<u>-999 966</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	1 999 527	1 256 584
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	6 722 000	7 054 000
Taxeringsvärde mark	4 510 000	3 204 000
	<u>11 232 000</u>	<u>10 258 000</u>
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	8 860 000	7 979 000
Lokaler	2 372 000	2 279 000
	<u>11 232 000</u>	<u>10 258 000</u>
	2013-12-31	2012-12-31
Not 5		
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad (avser elrenovering)	0	742 500
	<u>0</u>	<u>742 500</u>

	2013-12-31	2012-12-31
Not 6		
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	30 785	30 785
Nyanskaffningar	0	0
Uträngering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	30 785	30 785
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-28 003	-27 308
Årets avskrivningar enligt plan	-695	-695
Uträngering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-28 698	-28 003
Redovisat restvärde vid årets slut	2 087	2 782
Not 7		
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	11 937	9 961
Kabel-TV	2 914	2 814
tele o data	145	145
	14 996	12 920

Not 8
EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Uppjätelseavgifter	30 500	0	0	30 500
Fond för yttre underhåll	221 271	33 696	0	187 575
Summa bundet eget kapital	251 771	33 696	0	218 075
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-361 474	-33 696	-119 476	-208 302
Eget kapital	178 827	0	0	178 827
Årets resultat	-24 317	-24 317	119 476	-119 476
Summa ansamlad förlust	-206 965	-58 013	0	-148 951
Summa eget kapital	44 806	-24 317	0	69 123

Not 9

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2013	2012
Vid årets början	187 575	156 801
Reservering enligt stadgar	33 696	30 774
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	221 271	187 575

Not 10

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2013-12-31	Belopp 2013-12-31	Belopp 2012-12-31	Villkors- ändringsdag
SPARBANKEN FINN	4,250 %	240 250	246 450	Rörligt
SPARBANKEN FINN	3,340 %	240 250	246 450	Rörligt
SPARBANKEN FINN	3,770 %	480 500	492 900	Rörligt
SPARBANKEN FINN	3,080 %	210 000	216 000	Rörligt
SPARBANKEN FINN	5,750 %	184 000	190 000	2017-12-17
SPARBANKEN FINN	3,760 %	968 945	993 789	2022-10-01
SPARBANKEN FINN	4,000 %	0	148 000	2014-01-30
Summa skulder till kreditinstitut		2 323 945	2 533 589	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-64 644	-45 011	
		2 259 301	2 488 578	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 936 081 kr.

Not 11	2013-12-31	2012-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	1 842	1 972
Värme	12 723	16 698
Vatten	3 130	3 032
Sophämtning	2 993	2 951
Arvöden	22 200	21 000
Sociala avgifter	6 975	6 600
	<u>49 863</u>	<u>52 253</u>

MALMÖ den / 2014

Lars Martin Herman Andersson
Ledamot

Peter Ove Bengtsson
Ledamot

Agneta Birgitta M Johansson Scuderi
Ledamot

Filip Alexander Palm
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 26/5 2014



Bodil Svensson
Extern revisor