

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Guvernören 7

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 1991-10-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-11-29 och nuvarande stadgar registrerades 2009-09-16 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Guvernören 7	2002	Malmö

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

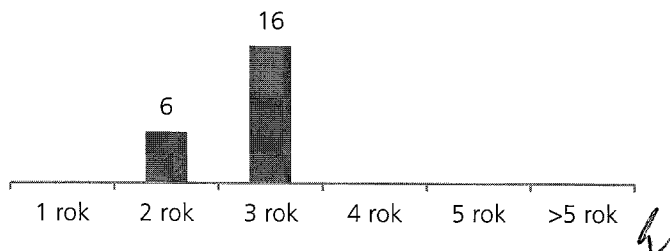
Fastigheten bebyggdes 1937 och består av 1 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1938.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 037 m², varav 1 837 m² utgör lägenhetsyta och 200 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Uthyrning av parkeringsplatser	200 m ²	Tillsvidare

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

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

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2020. Underhållsplanen uppdaterades 2012 och är för närvarande under revision.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Garagetak/Innergård	2012 - 2013	Nytt tätskikt samt ytbeläggning
Rörstambyte	2009	Varm- och kallvattenstammar utbytta
Ny värmväxlare	2009	
Relining av avloppstammar	2008	
Totalrenovering tvättstuga	2008	
Garaget	2008	Förstärkning av balk/ny pelare
Ommålning trapphus	2007	
Omputsning av fasad	2006 - 2007	Endast fasad mot innergård är omputsad
Omläggning av tak	2006 - 2007	
Renovering av balkonger	2006 - 2007	Endast mot gård
Fönster/balkongdörrar	2003	Nya underhållsfria fönsterbågar/balkongdörrar
Planerat underhåll	År	Kommentar
Hissar	2015	Vid behov
Elcentral och -stammar	2017	
Balkonger och fasad	2018	Baserat på årlig besiktning kan genomförande flyttas framåt eller bakåt i tiden

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internet uppkopplingstyp	Fiber-LAN med Bredbandsbolaget sedan juni 2013
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Juridisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB

Medlemmar

Medlemslägenheter: 21 st.

Överlåtelse under året: 5 st.

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

h

Styrelsen

Magnus Torbjörn Ohlson	Ledamot
Jenni Maria Pearson	Ledamot
Eva Kristina Windseth	Ledamot
Awilzak Szotten	Ledamot

Jakob Adam Maciej Wolman	Suppleant
Hanna Maria Viktoria Öhnell	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Awilzak Szotten, Magnus Torbjörn Ohlson och Jakob Adam Maciej Wolman.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Liselotte Herrlander	Ordinarie Extern	Herrlander Revision AB
----------------------	------------------	------------------------

Valberedning

Sonja Gelvan	Sammanställande
--------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-06.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Styrelsen beslöt att inte genomföra några avgiftshöjningar under året. Hyresrättens avgift har höjts enligt Fastighetsägarnas indexförslag.

Under året har styrelsen arbetat med processen att välja ny ekonomisk förvaltare efter SBC vars kontrakt löpte ut sista december 2013. Till ny förvaltare valdes Örehus Fastighetsförvaltning AB, vilka redan 1 oktober övertog administration av garaget då avtalet med EuroPark löpte ut och styrelsen beslutat att garaget skall förvaltas av föreningen.

Under våren installerades Fiber-LAN i fastigheten vilket sattes i kraft i juni månad. Installationen bekostades av Bredbandsbolaget, och föreningen har endast betalat mindre kostnader i samband med justeringar och kabeldragning enligt våra egna önskemål. I samtliga lägenheter finns nu tillgång till 100/100 MBS.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Inga större underhållsarbeten är planerade.

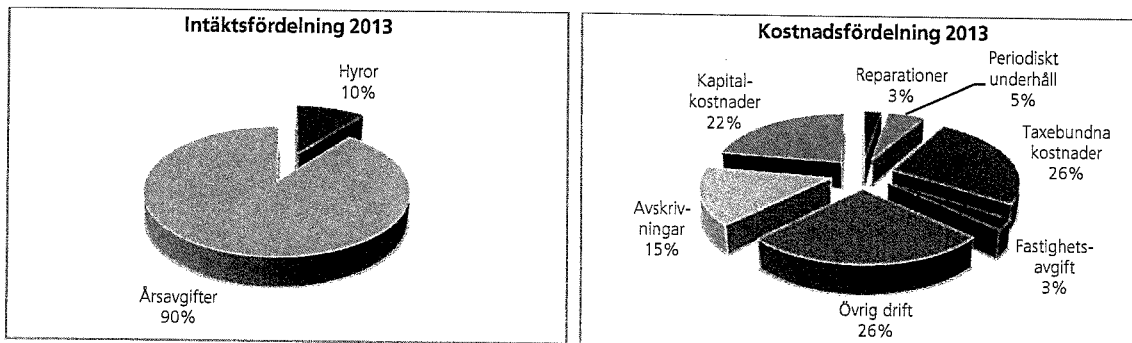
Föreningens ekonomi

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilket innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2011 en långtidsbudget som sträcker sig till 2020 och som för närvarande är under revision.



Fördelning intäkter och kostnader:



Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 1 837 m² bostäder och 200 m² lokaler.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	633	625	585	571
Hyror/m ² hyresrättsyta	986	986	962	962
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 608	4 692	4 717	4 757
Elkostnad/m ² totalyta	13	14	14	16
Värmekostnad/m ² totalyta	100	99	92	100
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	17	17	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	128	170	176	132

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	112 742
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-1 023 787
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-69 897
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	-980 942

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

63 411
-917 531

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	1 259 148	1 249 787
Övriga rörelseintäkter		10 873	13 312
		1 270 021	1 263 100
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-133 530	-161 389
Reparationer		-30 278	-27 992
Periodiskt underhåll		-63 411	0
Taxebundna kostnader		-296 681	-296 092
Övriga driftskostnader		-78 636	-36 268
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-31 610	-36 090
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-87 610	-88 742
Avskrivningar		-175 393	-171 022
		-897 150	-817 596
RÖRELSERESULTAT		372 871	445 504
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		654	445
Räntekostnader		-260 783	-346 572
		-260 129	-346 127
ÅRETS RESULTAT		112 742	99 377

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3 18 494 579	18 669 972
Maskiner och inventarier	Not 4 0	0
	<u>18 494 579</u>	<u>18 669 972</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	18 494 579	18 669 972
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	0	0
Skattefordringar	1 786	0
Övriga fordringar	70 751	71 137
Förutbetalda kostnader	Not 5 10 946	13 288
Upplupna intäkter	8 689	2 500
	<u>92 172</u>	<u>86 925</u>
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	3 468	41 589
SBC klientmedel i SHB	468 444	419 747
	<u>471 912</u>	<u>461 336</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	564 084	548 261
SUMMA TILLGÅNGAR	19 058 663	19 218 233

h

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 6		
Inbetalda insatser		10 043 761	10 043 761
Upplåtelseavgifter		1 258 887	1 258 887
Fond för yttre underhåll	Not 7	397 969	288 713
		11 700 617	11 591 361
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-1 093 684	-1 083 805
Årets resultat		112 742	99 377
		-980 942	-984 428
SUMMA EGET KAPITAL		10 719 675	10 606 933
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	8 166 720	8 333 920
		8 166 720	8 333 920
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	53 760	35 840
Leverantörsskulder		28 089	27 787
Skatteskulder		234	3 222
Övriga kortfristiga skulder		0	3 262
Upplupna kostnader	Not 9	84 057	113 141
Förutbetalda avgifter och hyror		6 128	94 128
		172 268	277 380
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		19 058 663	19 218 233
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	20 200 000	10 100 000
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 tillämpas.

AVSKRIVNINGAR	2013	2012
Byggnader	Progressiv avskrivningspl an	Progressiv avskrivningspl an
Fastighetsförbättringar	3,33%	3,33%
Standardförbättringar	5%	5%
Tvättstuga	10%	10%
Garage/parkering	3,33%	3,33%
Stambyte	2,5-5%	2,5-5%
Inventarier	20%	20%

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

Not 1	2013	2012
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 129 261	1 114 546
Hyresintäkter	129 887	135 241
	1 259 148	1 249 787

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	88 982	96 329
Fastighetsskötsel beställning	13 197	20 298
Snöröjning/sandning	4 401	0
Sotning	0	7 888
Hissbesiktning	1 100	0
Gård	7 843	2 279
Serviceavtal	11 634	31 395
Förbrukningsmateriel	1 869	3 201
Brandskydd	4 305	0
Fordon	199	0
	133 530	161 389

h

Fortsättning Not 2	2013	2012
Reparationer		
Tvättstuga	1 211	1 896
Lås	4 026	0
VVS	2 745	0
Värmeanläggning/undercentral	0	9 041
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 009	0
Hiss	19 024	10 943
Tak	0	6 113
Garage/parkering	1 263	0
	30 278	27 992
Periodiskt underhåll		
Installationer	11 250	0
Garage/parkering	52 161	0
	63 411	0
Taxebundna kostnader		
El	27 185	27 740
Värme	204 555	202 194
Vatten	37 762	34 239
Sophämtning/renhållning	27 179	20 262
Grovsopor	0	11 657
	296 681	296 092
Övriga driftskostnader		
Försäkring	18 342	18 277
Kabel-TV	17 985	17 991
Bredband	42 309	0
	78 636	36 268
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	31 610	36 090
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	0	200
Hysesförluster	1	0
Revisionsarvode extern revisor	10 777	9 896
Föreningskostnader	1 014	189
Styrelseomkostnader	3 282	0
Fritids och Trivselkostnader	280	200
Förvaltningsarvode	49 442	48 443
Förvaltningsarvoden övriga	0	15 994
Administration	7 812	2 964
Konsultarvode	10 993	6 846
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 010	4 010
	87 610	88 742
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Avskrivningar		
Byggnad	22 012	21 475
Förbättringar	153 381	149 547
	175 393	171 022
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	897 150	817 596

h

Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	19 641 698	19 365 379
Nyanskaffningar	0	276 319
Utgående anskaffningsvärde	19 641 698	19 641 698
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-971 726	-800 704
Årets avskrivningar enligt plan	-175 393	-171 022
Utgående avskrivning enligt plan	-1 147 119	-971 726
Planenligt restvärde vid årets slut	18 494 579	18 669 972
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	6 289 183	6 289 183
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	13 699 000	12 806 000
Taxeringsvärde mark	9 600 000	7 200 000
	23 299 000	20 006 000
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	22 800 000	19 400 000
Lokaler	499 000	606 000
	23 299 000	20 006 000
Not 4	2013-12-31	2012-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	9 040	9 040
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	9 040	9 040
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-9 040	-9 040
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 040	-9 040
Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 5	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	6 222	5 898
Kabel-TV	4 724	0
Kabel-TV	0	4 488
Serviceavtal	0	2 902
	10 946	13 288

Not 6

EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	10 043 761	0	0	10 043 761
Upplåtelseavgifter	1 258 887	0	0	1 258 887
Fond för yttre underhåll	397 969	69 897	39 359	288 713
Summa bundet eget kapital	11 700 617	69 897	39 359	11 591 361
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-1 093 684	-69 897	60 018	-1 083 805
Årets resultat	112 742	112 742	-99 377	99 377
Summa ansamlad förlust	-980 942	42 845	-39 359	-984 428
Summa eget kapital	10 719 675	112 742	0	10 606 933

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2013	2012
Vid årets början		
Reservering enligt stadgar	288 713	228 695
Reservering enligt stämmobeslut	69 897	60 018
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	397 969	288 713

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

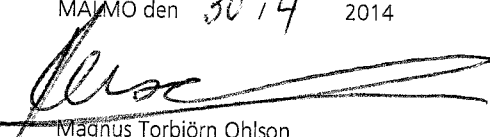
	Räntesats 2013-12-31	Belopp 2013-12-31	Belopp 2012-12-31	Villkors- ändringsdag
NORDEA	2,710 %	0	3 456 000	9999-12-31
NORDEA	4,650 %	3 364 480	3 413 760	2014-11-19
NORDEA	2,710 %	0	1 000 000	9999-12-31
NORDEA	2,730 %	0	500 000	9999-12-31
Stadshypotek AB	2,020 %	4 856 000	0	Rörlig ränta
Summa skulder till kreditinstitut		8 220 480	8 369 760	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-53 760	-35 840	
		8 166 720	8 333 920	


Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 951 680 kr.

lv

Not 9 UPPLUPNA KOSTNADER	2013-12-31	2012-12-31
Fastsköt entreprenad	0	4 951
El	3 500	3 491
Värme	30 000	36 218
Sophämtning	1 000	1 196
Extern revisor	12 000	13 448
Ränta	37 557	53 837
Revisionsarvode	0	0
	84 057	113 141

MAJMÖ den 30/4 2014


Magnus Torbjörn Ohlson
Ledamot


Jenni Maria Pearson
Ledamot


Awi Izak Szotten
Ledamot


Eva Kristina Windseth
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5/5 2014


Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Guvernören 7, org nr 716431-2105

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Guvernören 7 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 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.

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 Guvernören 7 för år 2013.

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.

Revisorns ansvar

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

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 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 behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 5 maj 2014



Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor