

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Guvernören 7 i Malmö, org.nr 716431-2105, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 – 2014-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 2002. Föreningen äger byggnaden på fastigheten Guvernören 7, Malmö som byggdes år 1937 i vilken man upplåter lägenheter samt garage. Marken är friköpt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar har registrerats hos bolagsverket den 16 september 2009.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 maj 2014. På stämman deltog 20 medlemmar varav röstberättigade var 15.

Styrelsens sammansättning, efter stämman, har under året varit:

Awi Szotten	Ordförande
Kristina Windseth	Ledamot
Jenni Pearson	Ledamot
Magnus Olsson	Ledamot
Marcus Halltorp	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Kristina Windseth samt Jenni Pearson

Firmatecknare är Awi Szotten, Kristina Windseth, Magnus Olsson samt Jenni Pearson, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisorer har under året varit Liselotte Herrlander från Herrlander revision AB.

Valberedning

Valberedningen har varit Jakob Klamra

Fastighetsuppgifter

Föreningens fastighet som byggdes 1937 består av 1 bostadshus med 2 trapphus. I fastigheten finns 22 lägenheter varav 1 hyresrätt. och 1 lokal. Total bostadsyta är 1 837 kvm. Lokalytan är totalt 200 kvm. Verksamheten utgörs av uthyrning av parkeringsplatser.

Föreningen äger marken. I föreningens fastighet finns ett garage med 14 parkeringsplatser varav 12 hyrs ut till medlemmar samt 2 till externa hyresgäster.

Av föreningens 21 medlemslägenheter har under året 3 överlåtit.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta (kvm)</u>
21	lägenheter (bostadsrätt)	1782
1	lägenheter (hyresrätt)	55
1	lokaler (garage)	200

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
Örehus Fastighetsförvaltning AB	Ekonomisk förvaltning
EON	Elavtal, el och nät
EON	Fjärrvärme
Bredbandsbolaget	Bredband, tv och IP telefoni
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar
Lars Hansson AB	Fastighetsskötsel

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets utgång

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

Sedan 1 januari 2014 är Örehus Fastighetsförvaltning AB ny ekonomisk förvaltare.

Under året har också en ny underhållsplan framtagits i samarbete med EVU. Denna underhållsplan sträcker sig 20 år framåt i tiden och utgör nu grund för föreningens ekonomiska planering.

I samband med detta gjordes en grundlig genomgång av fastigheten. Den visade att fastigheten är i gott skick.

Under hösten 2014 fräschades garaget upp, med ommålning samt nya energisnåla armaturer.

Under februari 2015 har en stålbalk i garagen blottlagts för att undersöka eventuella rostangrepp. Balken bedömdes vara i normalt skick och har återställt. Under februari 2015 har också hissen i A-trappan renoverats. Detta trots att vi i underhållsplanen inte räknat med hissrenovering förs under 2018.

Föreningens ekonomi

Årets förlust är en direkt följd av de nya redovisningsreglerna. Detta medför att årets avskrivningar har ökat med ca 200.000kr

Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts

<u>Utfört underhåll</u>	<u>År</u>	<u>Kommentar</u>
Garagetak/Innergård	2012	Nytt tätskikt samt ytbeläggning
Rörstambyte	2009	Varm- och kallvattenstammar utbytta
Ny värmeväxlare	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

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GVERNÖREN 7

Org. nr.716431-2105

Underhåll

Under året har större underhåll utförts enligt nedan

Garage, målning, putsning samt ny armatur 100 000

Föreningen har en 20 årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året. Nedanstående tabell redovisar större planerade underhållsåtgärder enligt föreningens underhållsplan.

Belopp (i tusentals kr) som redovisas här i 2014 års penningvärde.

Nr	BYGGDEL	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Totalt
1	MARK				238							245
2	FASADER				320							320
3	BALKONGER etc				352				72			424
4	FÖNSTER				10							10
5	YTTERTAK	14										14
6	TRAPPHUS								30			30
7	HISSAR	940										940
8	LÄGENHETER									9		18
9	GEMENSAMHETER				15	5	6			99	8	355
10	INSTALLATIONER	69	550		21	103		4		200	55	1.002
S	TOTALT	1 023	550	0	956	108	6	4	102	308	63	3.358

Avgifter och hyror

Avgifterna har under året inte höjts. Styrelsen har beslutat att höja avgifterna med 3 % från 2015-01-01.

Medlemsinformation

Under året har 3 (5) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 29 (30).

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt

	2014	2013	2012
Nettoomsättning, tkr	1 331	1 270	1 263
Rörelseresultat, tkr	128	373	4469
Resultat efter finansiella poster, tkr	-143	113	99
Soliditet, %	56	56	55
Likviditet, %	420	327	197
Balansomslutning, tkr	18 935	19 059	19 218
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	633	633	625
Fond för yttre underhåll, tkr	398	398	289

Definitioner av nyckeltalen

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

h

Avgifter och hyror

Årsavgifterna låg på en genomsnittlig nivå på 633 kr per kvm under 2014. Efter budgetgenomgång för 2015 beslutades om en höjning med 3% from 1 januari 2015.

Förväntad framtida utveckling

Ett nytt regelverk för bostadsrättsföreningar gällande redovisning trädde i kraft 1 januari 2014. Styrelsen har beslutat att följa regelverket K3, detta innebär att alla avskrivningar följer en upprättad rak avskrivningsplan med komponentavskrivningar. Årets avskrivningar har därför ökat med ca 200 000 kronor.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	-980 942
Årets resultat	<u>-142 760</u>
Totalt	-1 123 702

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till fond för yttre underhåll avsätts enl stadgar:	105 000
Från fond för yttre underhåll återföres:	-108 727
I ny räkning balanseras:	1 119 975

Förslaget innebär:

Ansamlad förlust ökar med	139 033
Fond för yttre underhåll minskar med	3 727

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat- och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

h

Resultaträkning	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	1 331 249	1 270 021
Summa rörelsens intäkter		1 331 249	1 270 021
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-661 588	-620 177
Periodiskt underhåll	3	-108 727	-63 411
Övriga externa kostnader	4	-66 202	-38 169
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-366 630	-175 393
Summa rörelsens kostnader		-1 203 147	-897 150
Rörelseresultat		128 102	372 871
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 190	654
Räntekostnader och liknande resultatposter		-272 052	-260 783
Summa finansiella poster		-270 862	-260 129
Resultat efter finansiella poster		-142 760	112 742
Årets resultat		-142 760	112 742

h

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	18 127 950	18 494 580
Summa materiella anläggningstillgångar		18 127 950	18 494 580
Summa anläggningstillgångar		18 127 950	18 494 580
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		2 000	0
Aktuell skattefordran		4 624	1 786
Övriga fordringar	6	21 164	70 750
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	0	10 946
Summa kortfristiga fordringar		27 788	83 482
Kassa och bank	8	779 724	480 601
Summa omsättningstillgångar		807 512	564 083
SUMMA TILLGÅNGAR		18 935 462	19 058 663

h

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Insatser		10 043 761	10 043 761
Upplåtelseavgifter		1 258 887	1 258 887
Fond för yttre underhåll		397 969	397 969
Summa bundet eget kapital		11 700 617	11 700 617
Ansamlad förlust			
Balanserad vinst eller förlust		-980 942	-1 093 684
Årets resultat		-142 760	112 742
Summa ansamlad förlust		-1 123 702	-980 942
Summa eget kapital		10 576 915	10 719 675
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	8 166 720	8 166 720
Summa långfristiga skulder		8 166 720	8 166 720
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	0	53 760
Skatteskuld		0	234
Leverantörsskulder		27 833	28 089
Övriga skulder	11	1 200	0
Uppl kostnader och förutbetalda intäkter	12	162 794	90 185
Summa kortfristiga skulder		191 827	172 268
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 935 462	19 058 663
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	13		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		10 100 000	10 100 000
Summa ställda säkerheter		10 100 000	10 100 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Brf. Guvernören 7 är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2013 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas	%
Byggnader	2,75

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av föreningsstämman.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen (flerfamiljshus) beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 270 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Övrigt

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 293 tkr.

h

Not 1	Nettoomsättning	2014	2013
	Årsavgifter bostäder	1 129 248	1 129 261
	Hyror bostäder	52 236	52 241
	Hyror garage	91 293	77 646
	Överlåtelseavgifter	1 584	0
	Pantavgifter	876	0
	Bredbandsintäket	43 560	10 873
	Övrigt	12 452	0
	Summa	1 331 249	1 270 021

Not 2	Drift	2014	2013
	Fastighetskötsel och städning	109 260	133 530
	Reparationer	73 642	30 278
	Uppvärmning	197 272	204 555
	El	27 131	27 185
	Vatten	43 157	37 762
	Sophämtning	29 459	27 179
	Övriga avgifter	15 979	0
	Försäkring	20 891	18 342
	Kabel Tv/ Bredband	62 755	60 294
	Förvaltningskostnader	50 278	49 442
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	31 764	31 610
	Summa	661 588	620 177

Not 3	Periodiskt underhåll	2014	2013
	Periodiskt underhåll garage	108 727	63 411
	Summa	108 727	63 411

Not 4	Övriga externa kostnader	2014	2013
	Revision extern	11 500	10 777
	Konsultarvode	31 925	10 993
	Övriga externa kostnader	22 777	16 399
		66 202	38 169

Not 5	Byggnader och mark	2014-12-31	2013-12-31
--------------	---------------------------	-------------------	-------------------

Föreningen äger byggnaden på fastigheten Guvernören 7 i Malmö.
Marken är friköpt.

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	13 352 516	13 352 516
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	13 352 516	13 352 516

Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 147 119	-971 726
Årets avskrivningar	-366 630	-175 393
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 513 749	-1 147 119

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	6 289 183	6 289 183
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	6 289 183	6 289 183

Utgående redovisat värde byggnader och mark	18 127 950	18 494 580
--	-------------------	-------------------

forts. not 5

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till totalt 23 299 000 kr. Värdeår 1938.

Hustyp	Byggnader	Mark	Totalt
Bostäder/småhus	13 200 000	9 600 000	22 800 000
Lokaler	499 000	0	499 000
	<u>13 699 000</u>	<u>9 600 000</u>	<u>23 299 000</u>

Not 6	Övriga fordringar	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
	Skattekonto	21 164	37 715
	Övriga kortfristiga fordringar	0	33 035
	Summa	<u>21 164</u>	<u>70 750</u>

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
	Försäkring	0	6 222
	Kabel-TV	0	4 724
	Summa	<u>0</u>	<u>10 946</u>

Not 8	Kassa och bank	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
	Handkassa	3 468	3 468
	Konto SBC	0	8 689
	Handelsbanken	776 256	468 444
	Summa	<u>779 724</u>	<u>480 601</u>

Not 9	Eget kapital	Insatser	Upplåtelseavg.	Underh.fond	Bal. resultat	Årets res.
	Belopp vid årets ingång	10 043 761	1 258 887	397 969	-1 093 684	112 742
	<i>Vinstdisp. enl. stämmobeslut 2014</i>				112 742	-112 742
	<i>Avsättning till underhållsfond</i>					
	<i>Uttag ur underhållsfond</i>					
	Årets resultat					-142 760
	Belopp vid årets utgång	<u>10 043 761</u>	<u>1 258 887</u>	<u>397 969</u>	<u>-980 942</u>	<u>-142 760</u>

Not 10	Skulder till kreditinstitut	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
	<u>Långgivare</u>	<u>Räntesats</u>	<u>Lånets löptid</u>
	Stadshypotek	1,59%	2017-10-30
	Stadshypotek	1,92%	3 månader rörligt
	Summa		
		<u>8 166 720</u>	<u>8 220 480</u>
	Varav långfristig del	8 166 720	8 166 720
	Varav kortfristig del	0	53 760

Ingen amortering beräknas de närmaste 5 åren.
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 8 mkr.

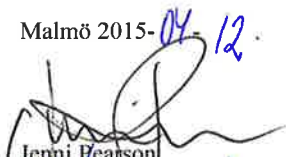
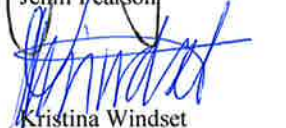
Not 11	Övriga skulder	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
	Momsskuld	1 200	0
	Summa	<u>1 200</u>	<u>0</u>

h

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
	Upplupet revisionsarvode	12 000	12 000
	Upplupen elkostnad	4 489	3 500
	Upplupen värmekostnad	32 978	30 000
	Upplupen renhållning	1 041	1 000
	Upplupna räntekostnader	6 254	37 557
	Förskottsbetalda avgifter/hyror	106 032	6 128
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	0
	Summa	162 794	90 185

Not 13	Ställda säkerheter	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
	Uttagna pantbrev i fastighet	10 100 000	10 100 000
	Varav obelånade	0	0
	Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	10 100 000	10 100 000

Malmö 2015-04-12


Jenni Pearson

Kristina Windset


Awi Szotten


Magnus Ohlson

Min revisionsberättelse har lämnats 2015-04-14



Liselott Herrlander
Herrlander revision AB

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 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.

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 2014 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 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.

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 14 april 2015



Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor