

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Guldborgen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden samt att tillgodose gemensamma intressen och behov. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-09-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-09-12 och nuvarande stadgar registrerades 2006-09-12 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fredensborg 4	2007	Malmö

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

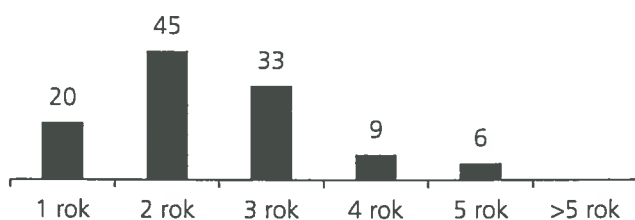
Fastigheten bebyggdes 1946 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1946.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 732 m², varav 7 772 m² utgör lägenhetsyta och 1 960 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 100 lägenheter med bostadsrätt samt 13 lägenheter och 18 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Försäljning eldstäder, skorstenar 501 lager	32 m ²	2016-01-01
Försäljning eldstäder, skorstenar gatuplan 502	99 m ²	2016-01-01
Blomsterbutik 503	68 m ²	2016-09-30
Restaurang Feed504	117 m ²	2016-07-31
Matbutik Närlivs 505	166 m ²	2015-08-31
Försäljning, Solskydd & persienner	190 m ²	2016-12-01
Pizzeria Amore 507	142 m ²	2017-03-31
Bankverksamhet 508	390 m ²	2016-10-31
Lager 511	23 m ²	2017-01-01
Lager 512	20 m ²	2017-01-01
Lager 513	27 m ²	2014-11-01
Lager 514	62 m ²	2022-03-31
Lager 515	38 m ²	Outhyrd
Lager 517	15 m ²	Tillsvidare
Lager 518 skyddsrum	45 m ²	Tillsvidare
Lager 519	28 m ²	2015-04-01
Lager 520	45 m ²	Tillsvidare

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Möteslokal 510	samlingslokalen 177kvm

Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Montering postboxar	2013	
Installation brandvarnare på vindar	2013	Säkerhet
Utbytning styrutrustning värme	2013	Energisparande åtgärd
Lokal 508 renoverad toalett	2013	
Div yttre/ inre underhåll	2013	garageuppfart, källartrappor, vitvaror
Nya entrémattor	2013	
Renovering hyreslägenheter	2013	
Åtgärdat vattenskador lokal 508	2012	
Fortlöpande åtgärder garagetak	2012	
Renovering av värmepåsar	2012	
Ny torktumlare Köpenhamnsvägen 5	2012	
Åtgärd torkrum Edward Lindahlsgränd 20 C	2012	
Postboxar	2012	
Justering badrumströsklar	2012	
Rättstopp källaren	2012	
Reparation dagvattenledning källare	2012	
Källardörrar i plåt	2011	Utbyte av dörrar hus 1.
Källartrappor	2011	Ny betong
Byte av avloppsstammar hus 2	2011	
VVS & badrum hus 2	2011	
VVS & badrum hus 3	2010	Våren
VVS & badrum hus 1	2010	Hösten
Nya vattenstammar hus 3	2010	
Värmeanläggning, värmepåsar	2010	Upprustning
Byte avloppsstammar hus 1 & 3	2010	
Elrenovering	2009	
Nya vattenstammar hus 1 & 2	2004	
Gård omläggning	2004	
Omläggning tak	1998	
Fasad plåtinklädnad	1998	
Nya balkonger	1997	
Fönster, påhängda ytterbågar	1997	
Ny värmeanläggning, värmepåsar	1983	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Källardörrar	2013/ 2014	Pågår
Åtgärder tvättstuga	2013/ 2014	Bl. a torkskåp, fläktar
Bredband, nyinstallation	2014	I samarbete med Bredbandsbolaget
Radiatorventiler	2014	Energibesparande åtgärd
Miljöhus	2015	
Gemensamhetslokal	2017	Renoveras och fuktspärr

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Återvinning	IL Recycling
Fastighetsskötsel	GN Fast AB
Hissar	Kone
Akutjour	Securitas
Mobiltelefon	Tele 2
Kabel TV	Comhem
El / Värme	E-on
Städ	Sydsvenska städ AB

Medlemmar

Medlemslägenheter: 100 st.
Överlåtelse under året: 13 st.
Beviljade andrahandsuthyrningar: 11 st.

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

Styrelsen

Karin Lise-Lotte Forsberg	Ledamot	
Caj Louis Nils Gustaf Gustafsson	Ledamot	
Adam Frederik Hviid	Ledamot	
Monica Yvonne Squires	Ledamot	
Bo Thomas Nilsson	Ledamot	Avgick sep 2013
Paul Roger Allan Sandberg	Suppleant	
Per Joakim Green	Suppleant	
Alf Arne Bauer	Suppleant	
Per-Eric Thomas Anvelid	Revisor	

Styrelsen har under året avhållit 30 protokollförda sammanträden.

Revisor

Thomas Anvelid	Ordinarie Extern	Ernst & Young
----------------	------------------	---------------

Valberedning

Jessica Rosenlund	Sammanställande
Gisela Lind	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-23.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Brandvarnare har monterats på vindarna

Teknisk projektering pågår för miljöhusbyggnation

Vissa källardörrar har bytts ut och vissa planeras att bytas ut under året

Div åtgärder sker löpande i våra tvättstugor

Lokal 508 har erhållit renoverad toalett

Hyresförhandlingar har inletts för våra hyresrätter

5

Årsavgifterna beslutades att höjas med 8 % för 2013

Utredning rörande andelstalen med avseende på vindar är utförd och godkänd

Hyresgäst i lokal 506 försattes i konkurs. Ekonomisk förlust för föreningen.

Förhandlat fram ett nytt avtal med lokal 504 + 506 (intäktshöjande)

Föreningen har sålt 2 stycken hyreslägenheter under året (Lgh 92+ 99)

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Termostater till radiatorer planeras bytas (energisparande åtgärd)

Bredbandsbolaget planerar att förse fastigheten med fibernät

Planerad parkeringsyta utmed banklokalen för kunder. (Intäktshöjande)

Årsavgifterna beslutades att höjas med 6 % för 2014.

Övrig information

En uppdaterad underhållsplan planeras att genomföras under året.

Under 2013 har 80 % av intäkter vid försäljning av hyreslägenheter använts till amortering av föreningens lån.

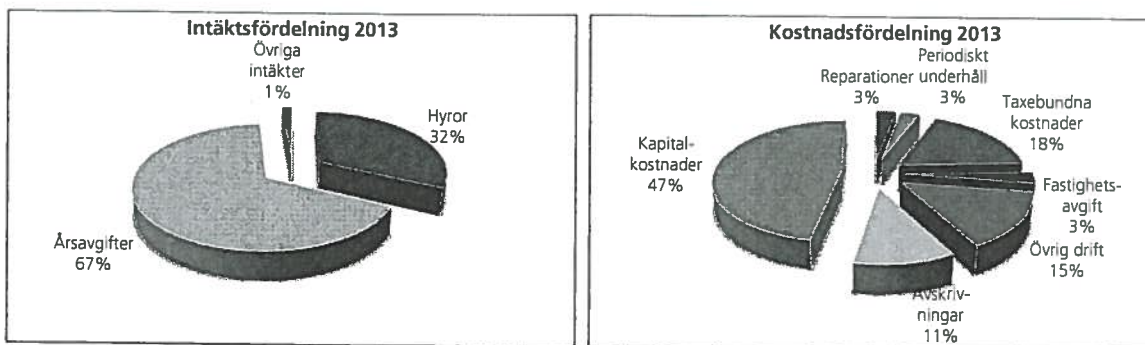
Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2012 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2017.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2014-04-01 med 6 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2013-01-01 med 8 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 772 m² bostäder och 1 960 m² lokaler.

2

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	662	604	573	545
Hyror/m ² hyresrättsyta	942	1 241	1 156	1 193
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 965	11 287*	11 298*	11 298*
Elkostnad/m ² totalyta	20	21	23	24
Värmekostnad/m ² totalyta	100	108	106	113
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	22	25	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	399	395	419	367

*Nyckeltal omräknade 2010-2012 med anledning av korrigerad yta

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	-1 571 430
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-5 001 289
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-331 770
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	-6 904 489

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	239 604
att i ny räkning överförs	-6 664 885

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

8

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2013	2012
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	6 740 915	6 480 934
Övriga rörelseintäkter		98 290	99 260
		<u>6 839 205</u>	<u>6 580 194</u>
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-476 887	-475 136
Reparationer		-248 080	-279 399
Periodiskt underhåll		-239 604	-100 696
Taxebundna kostnader		-1 543 696	-1 559 411
Övriga driftskostnader		-197 598	-189 285
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-252 630	-270 245
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-426 831	-255 825
Personalkostnader		-142 896	-142 925
Avskrivningar		-908 754	-826 379
		<u>-4 436 975</u>	<u>-4 099 301</u>
RÖRELSERESULTAT		2 402 230	2 480 893
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		6 415	9 702
Räntekostnader		-3 980 075	-3 765 750
		<u>-3 973 660</u>	<u>-3 756 048</u>
ÅRETS RESULTAT		-1 571 430	-1 275 155

5

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3 173 943 019	174 838 659
Maskiner och inventarier	Not 4 41 295	54 409
	173 984 314	174 893 068
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	173 984 314	174 893 068
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	63	49 252
Övriga fordringar	281 326	300 966
Förutbetalda kostnader	Not 5 117 303	114 600
	398 692	464 818
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	3 990	11 339
SBC klientmedel i SHB	3 052 058	2 982 286
	3 056 048	2 993 625
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 454 740	3 458 442
SUMMA TILLGÅNGAR	177 439 054	178 351 510

5

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 6		
Inbetalda insatser		100 047 517	97 871 749
Upplåtelseavgifter		4 650 186	4 055 954
Fond för yttre underhåll	Not 7	1 486 384	1 255 310
		106 184 087	103 183 013
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-5 333 059	-3 826 830
Årets resultat		-1 571 430	-1 275 155
		-6 904 489	-5 101 985
SUMMA EGET KAPITAL		99 279 598	98 081 028
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	75 699 332	77 765 186
		75 699 332	77 765 186
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	0	160 300
Leverantörsskulder		374 407	321 546
Skatteskulder		522 875	533 371
Övriga kortfristiga skulder		268 398	149 152
Upplupna kostnader	Not 9	779 589	845 326
Förutbetalda avgifter och hyror		514 855	495 601
		2 460 124	2 505 296
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		177 439 054	178 351 510
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 8	98 500 000	98 500 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

5

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	0,19%	0,18%
Elanläggning	5%	5%
Porttelefon	5%	5%
Stambyte	2%	2%
Inventarier	20%	20%

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

Not 1	2013	2012
ÅRSVAGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	4 567 565	4 171 501
Hysesintäkter	2 173 350	2 309 433
	6 740 915	6 480 934

Not 2	2013	2012
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	181 801	214 375
Fastighetsskötsel beställning	18 647	25 513
Fastighetsskötsel gård beställning	7 999	5 768
Snöröjning/sandning	6 040	8 113
Städning entreprenad	113 850	151 064
Hissbesiktning	0	9 548
Bevakning	4 981	4 781
Gård	0	2 848
Serviceavtal	129 278	20 427
Förbrukningsmateriel	14 291	32 700
	476 887	475 136

Reparationer		
Hyreslägenheter	0	18 764
Brf Lägenheter	4 623	0
Lokaler	16 597	0
Tvättstuga	4 237	23 606
Soppantering/återvinning	10 187	0
Källare	0	1 349
Entré/trapphus	32 585	10 117
Lås	10 448	17 090
VVS	19 605	25 452
Värmeanläggning/undercentral	0	135 743
Ventilation	22 279	4 026
Elinstallationer	9 434	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	11 047	1 011
Hiss	32 604	25 719
Huskropp utvändigt	0	3 336
Fasad	4 226	0
Fönster	4 383	2 213
Garage/parkering	0	10 974
Skador/klotter/skadegörelse	32 194	0
Vattenskada	33 631	0
	248 080	279 399
Periodiskt underhåll		
Byggnad	4 543	0
Lägenhet	110 510	0
Gemensamma utrymmen	0	81 008
Tvättstuga	26 975	0
Entré/trapphus	27 234	0
VVS	55 147	0
Fasad	15 195	0
Garage/parkering	0	19 689
	239 604	100 696
Taxebundna kostnader		
El	194 113	196 907
Värme	976 340	1 035 565
Vatten	232 192	211 642
Sophämtning/renhållning	138 666	115 297
Grovsopor	2 386	0
	1 543 696	1 559 411
Övriga driftskostnader		
Försäkring	82 963	78 344
Tomträttsavgäld	12 692	12 692
Kabel-TV	101 943	98 249
	197 598	189 285
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	252 630	270 245

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	0	280
Tele och datakommunikation	2 443	2 014
Juridiska åtgärder	38 325	11 988
Inkassering avgift/hyra	5 062	8 718
Hysesförluster	63 015	0
Revisionsarvode extern revisor	9 609	10 612
Föreningskostnader	1 816	5 738
Förvaltningsarvode	132 226	126 923
Förvaltningsarvoden övriga	21 073	40 323
Administration	17 221	12 688
Korttidsinventarier	8 194	2 542
Konsultarvode	127 847	34 000
	426 831	255 825

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internerrevisor	113 000	113 000
Sociala kostnader	29 896	29 925
	142 896	142 925

Avskrivningar

Byggnad	296 148	283 828
Förbättringar	599 492	532 047
Inventarier	13 114	10 504
	908 754	826 379

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

4 436 975 **4 099 301**

Not 3

2013-12-31 **2012-12-31**

BYGGNADER

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	177 133 705	156 900 198
Nyanskaffningar	0	20 233 507
Utgående anskaffningsvärde	177 133 705	177 133 705

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-2 295 046	-1 479 171
Årets avskrivningar enligt plan	-895 640	-815 875
Utgående avskrivning enligt plan	-3 190 686	-2 295 046

Planenligt restvärde vid årets slut

173 943 019 **174 838 659**

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	67 200 000	59 800 000
Taxeringsvärde mark	43 390 000	34 800 000
	110 590 000	94 600 000

Taxeringsvärdets uppdelning

Bostäder	99 000 000	83 000 000
Lokaler	11 590 000	11 600 000
	110 590 000	94 600 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 4	2013-12-31	2012-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	65 571	39 470
Nyanskaffningar	0	26 101
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	65 571	65 571
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-11 162	-658
Årets avskrivningar enligt plan	-13 114	-10 504
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-24 276	-11 162
Redovisat restvärde vid årets slut	41 295	54 409

Not 5	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	85 113	82 963
Kabel-TV	25 844	25 291
Tomträttsavgäld	6 346	6 346
	117 303	114 600

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	100 047 517	2 175 768	0	97 871 749
Upplåtelseavgifter	4 752 186	594 232	0	4 157 954
Ack kostnad för nyupplåtelse	-102 000	0	0	-102 000
Fond för yttre underhåll	1 486 384	331 770	-100 696	1 255 310
Summa bundet eget kapital	106 184 087	3 101 770	-100 696	103 183 013
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-5 333 059	-331 770	-1 174 459	-3 826 830
Årets resultat	-1 571 430	-1 571 430	1 275 155	-1 275 155
Summa ansamlad förlust	-6 904 489	-1 903 200	100 696	-5 101 985
Summa eget kapital	99 279 598	1 198 570	0	98 081 028

Not 7	2013	2012
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	1 255 310	1 102 405
Reservering enligt stadgar	331 770	283 800
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-100 696	-130 895
Vid årets slut	1 486 384	1 255 310

Not 8	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2013-12-31	2013-12-31	2012-12-31	ändringsdag
NORDEA	2,920 %	75 699 332	77 925 486	Rörligt lån
Summa skulder till kreditinstitut		75 699 332	77 925 486	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-160 300	
		75 699 332	77 765 186	

Swapavtal	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2013-12-31	2013-12-31	2012-12-31	ändringsdag
Lånet är bundet till ett swapavtal	4,800 %	25 000 000	25 000 000	2017-09-11
Lånet är bundet till ett swapavtal	4,490 %	25 000 000	25 000 000	2019-09-10
*Upplupen ränta swap 99 111 kr				

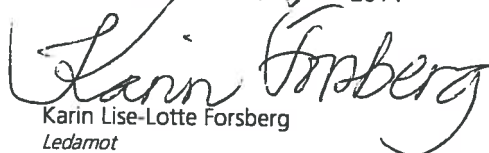
S

Not 9

UPPLUPNA KOSTNADER

	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsskötsel entreprenad	17 921	0
El	16 099	17 889
Värme	144 921	168 676
Vatten	22 765	5 941
Sophämtning	11 344	4 434
Extern revisor	13 000	15 500
Arvoden	71 031	71 031
Sociala avgifter	22 300	22 300
Ränta	458 513	539 555
Fastighetsskötsel beställning	1 695	0
	779 589	845 326

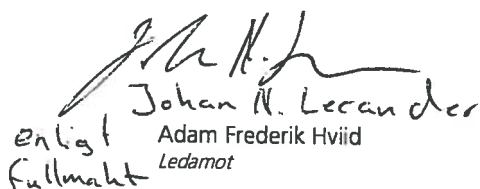
MALMÖ den 20/5 2014



Karin Lise-Lotte Forsberg
Ledamot



Caj Louis Nils Gustaf Gustafsson
Ledamot


enligt
fullmakt

Johan N. Lecander
Adam Frederik Hviid
Ledamot


Monica Yvonne Squires
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 29/5 2014
Ernst & Young



Thomas Anvelid
Extern revisor

Fullmakt

Brf Guldborgen, organisationsnummer 769615-0130

Fullmaktsgivare

Fullmäktige

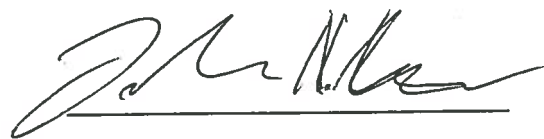
Namn ADAM HUIID	Namn Johan N. Lecander
Adress Edward Lindahlsgratan 2a	Adress Köpenhamnsväg 50
Postadress 217 43 Malmö	Postadress 217 43 Malmö
Telefon +46702273558	Telefon 0708-833766
Personnummer 750622-4091	Personnummer 760627-2735

Giltighetstid:

From 1/1 to 1/8 2014

Firmatecknares underskrift





Ort och datum

Malmö 1/1-2014

Ort och datum

Malmö 1/1-2014