

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Centralpalatset

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 1988-12-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1996-10-01 och nuvarande stadgar registrerades 1997-12-22 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LAXEN 20	1996	Malmö
LAXEN 21	1996	Malmö

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

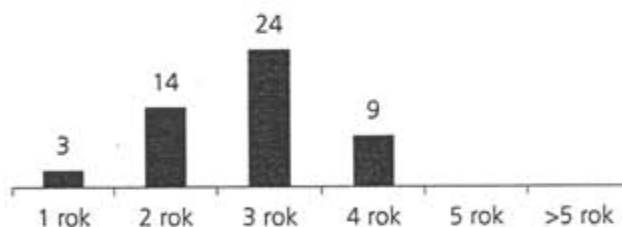
Fastigheternas värdeår är 1940.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 531 m², varav 4 591 m² utgör lägenhetsyta och 940 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 46 lägenheter och 4 lokaler med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurangverksamhet	300 m ²	BR
Detaljhandel	248 m ²	BR
Detaljhandel	153 m ²	BR
Detaljhandel	200 m ²	3 år 2014-02-28
Detaljhandel	54 m ²	BR

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övernattningsslägenhet	För uthyrning till medlemmar.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 1996 och sträcker sig fram till 2036. Underhållsplanen uppdaterades 2013.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av B-portar	2013	Renovering samt återställande av portar till originalutseende i målat trä.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Partiell målning av tak belagt med plåt	2014	
Tvättning av fasad	2014	
Förändring av cykelparkering på gårdarna	2014	
Utbyte alternativt renovering av fönster	2015	Utbyte av fönster i vindslägenheter 36B och 38B
Införande av gemensam el	2015	Försenat på grund av förändrade tekniska krav

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	OWNIT
Internet uppkopplingstyp	Eget LAN
Teknisk förvaltning	Esident AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Underhållsavtal hissar	KONE
Markskötsel	Esident AB
Kabel-TV	Canal-Digital

Medlemmar

Medlemslägenheter: 46 st. 47
 Medlemslokaler: 4 st.
 Överlåtelser under året: 11 st.
 Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st.

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

Styrelsen

Nils Stefan Evholt	Ordförande	Pga flytt
Ulf Christian Bellander	Vice ordförande	
Johan Martin Fredrik Theander	Sekreterare	
Knut Verner Arthur Gyllin	Kassör	
Anders Knut Östen Bremer	Fastighetsansvarig	
Niklas Hansson	Ledamot	
Willy Oeti Lundberg	Ledamot	

Lars Olsson	Suppleant	Pga flytt
Daniel Eriksson	Suppleant	
Jonas Knutsson	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Nils Stefan Evholt och Lars Olsson.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Lars Grundell	Ordinarie Extern
Lisbeth Johansson	Ordinarie Intern
Johan Grundell	Suppleant Intern

Valberedning

Rikard Tanimura	Sammanställande
Isabella Diorell-Hansson	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-~~10-07~~ ⁰³⁻¹⁰

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Årets stora insats har varit ett renoveringsarbete av portarna till uppgångarna 36B och 38B. Portarna har återställts till originalutförande, dels genom nytillverkning av vissa delar men även renovering av befintliga partier. arbetet har till stora delar finansierats via bidrag från Malmö Förskönings och Planteringsförening.

Renovering av gården 36B har utförts för att återställa de skador som underminering av plattsättningen orsakat.

En relativt omfattande arbete har utförts på värme och vattenledningar och en del avloppsledningar under året för att dels förebygga skador men även reparera skador som orsakat vattenläcka i kökstrapporna i uppgång 38B.

Löpande under året har också ett större antal åtgärder utförts på fastighetens samt restaurangens ventilationssystem för att renovera och åtgärda en del brister.

I samband med fastighetens 100 års jubileum ordnades en större fest för boende samt rundvandringar i Lugnet för att berätta om hur kvarteren såg ut när vår fastighet byggdes. En större väggmålning i passagen mellan Södra Förstadsgatan och gången mot Brogatan invigdes i samband med denna festlighet.

En hyreslägenhet på 3 rum och kök har sålts under året. Likviden för lägenheten har i princip oavkortat gått till amortering på föreningens lån som nedskrivits med totalt 3 200 000 kronor.

Införandet av gemensam el har fortsatt flyttats framåt då styrelsen helt enkelt inte är nöjda med de lösningar som presenterats av olika leverantörer.

En av fastighetens stora lokaler och verksamheter har under året bytt ägare. La Couronne blev under våren BeeBar på La Couronne. Föreningens styrelse har tillsammans med de nya ägarna haft löpande informations möten både i styrelsen samt med boende för att övertagandet och anpassningen av restaurangens verksamhet ska löpa smidigt. Även fortsatt kommer styrelsen via utsedd kontaktperson att medverka i löpande möten för att verksamheten skall införlivas i huset på bästa sätt.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:
Fortsatt arbete med att hitta alternativa uppvärmningsmetoder kommer ske löpande under 2014.

Fokus under året kommer dock vara på att se över ventiler och inställningsmöjligheter på vattenledningar för att kunna segmentera systemet. Detta leder till effektivare hantering vid arbeten i enskilda lägenheter samt vid akuta problem som kräver avstängning av delar i fastigheten.

Övrig information

Brf Centralpalatset har sedan övertagandet av fastigheten haft ambitionen att vara Malmös attraktivaste bostadsrättsförening. Vi äger ett av Malmös vackraste hus och styrelsens vilja och ambition är att det så ska förbli kombinerat med en stark ekonomi som ger de boende stor trygghet avseende sin investering i ett boende.

Föreningen äger fortfarande 3 st lägenheter samt 1 st lokal som upplåts med hyresrätt i fastigheten. Uppskattat totalt marknadsvärde på lägenheterna och lokalen uppskattas idag till 9-12 miljoner kronor.

Genom ett starkt engagemang från föreningens styrelse och alla boende samt näringsidkare i huset kommer föreningen fortlöpande att vara mycket välmående under en lång tid framöver.

Föreningens ekonomi

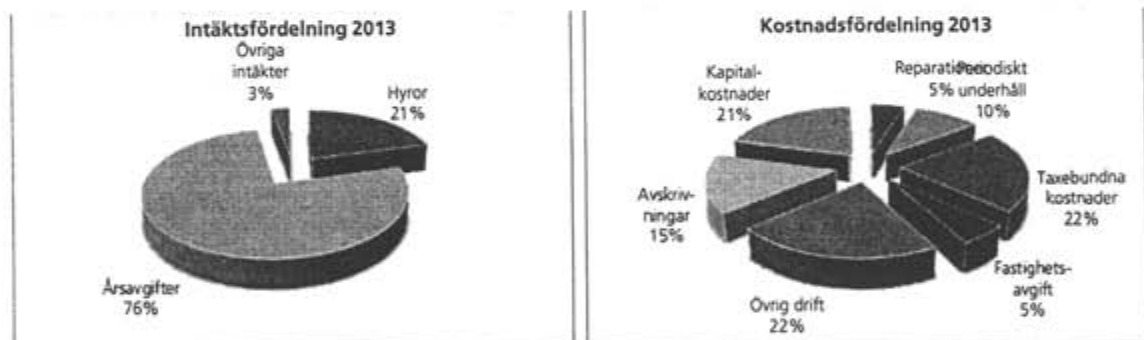
Föreningens ambition är att fortsätta med extra amorteringar på lån vid försäljning av kvarvarande lägenheter och lokaler samt att konsekvent använda uppkommet överkapital till extra amorteringar i den mån det finns icke bundna lån att amortera på.

Några av föreningens lån förfaller under 2014 och då kommer dessa att ses över och vi ser en positiv sänkning av räntorna på dessa lån.

Föreningens ekonomi är fortsatt god med bra likvida reserver i yttre underhållsfonder till vilken årlig avsättning sker enligt stadgarna samt om så medges extra avsättningar enligt beslut på ordinarie stämmor.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2010 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2018.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 591 m² bostäder och 940 m² lokaler.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	583	591	591	580
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 561	1 379	1 430	1 405
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 498	5 252	5 257	5 261
Elkostnad/m ² totalyta	19	18	20	20
Värmekostnad/m ² totalyta	118	115	102	110
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	22	22	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	167	184	169	152

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	-652 655
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	1 706 543
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-121 000
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	932 888

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

449 815
1 382 703

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

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2013	2012
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	3 725 293	3 759 326
Övriga rörelseintäkter		105 035	95 460
		<u>3 830 328</u>	<u>3 854 786</u>
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-549 303	-420 133
Reparationer		-223 586	-106 878
Periodiskt underhåll		-449 815	0
Taxebundna kostnader		-979 993	-945 675
Övriga driftskostnader		-141 332	-160 240
Fastighetskatt/Fastighetsavgift		-240 500	-245 210
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-294 076	-190 132
Avskrivningar		-699 257	-668 745
		<u>-3 577 861</u>	<u>-2 737 013</u>
RÖRELSERESULTAT		252 466	1 117 773
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		18 674	37 913
Räntekostnader		-923 795	-1 019 909
		<u>-905 121</u>	<u>-981 996</u>
ÅRETS RESULTAT		-652 655	135 777

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3 55 125 779	55 805 587
Maskiner och inventarier	Not 4 55 279	55 722
	<u>55 181 058</u>	<u>55 861 308</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
	<u>3 500</u>	<u>3 500</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	55 184 558	55 864 808
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	-100	2 006
Skattefordringar	6 252	1 542
Övriga fordringar	87 351	117 310
Förutbetalda kostnader	Not 5 83 247	71 518
	<u>176 750</u>	<u>192 376</u>
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	344 982	1 535 143
SBC klientmedel i SHB	2 315 651	1 653 483
	<u>2 660 633</u>	<u>3 188 626</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 837 383	3 381 002
SUMMA TILLGÅNGAR	58 021 941	59 245 811

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		16 881 454	16 545 728
Upplåtelseavgifter		13 551 641	11 162 367
Kapitaltillskott		690 418	690 418
Fond för yttre underhåll	Not 7	2 544 000	2 423 000
		<u>33 667 513</u>	<u>30 821 513</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		1 585 543	1 570 766
Årets resultat		-652 655	135 777
		<u>932 888</u>	<u>1 706 543</u>
SUMMA EGET KAPITAL		34 600 401	32 528 056
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	22 552 000	25 773 440
		<u>22 552 000</u>	<u>25 773 440</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	21 440	21 440
Leverantörsskulder		195 305	231 977
Övriga kortfristiga skulder		109 050	90 124
Upplupna kostnader	Not 9	297 972	308 830
Förutbetalda avgifter och hyror		245 773	291 944
		<u>869 540</u>	<u>944 315</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		58 021 941	59 245 811
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	51 700 000	51 700 000
Varav i eget förvar		15 795 000	15 795 000
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	0,12%	0,13%
Yttre anläggningar	6,67%	6,67%
Larm	20,00%	20,00%
Fasad	4,00%	4,00%
Fönster	6,67%	6,67%
Balkong/terrass	2,50%	2,50%
Markanläggning	3,33%	3,33%
Inventarier	20,00%	20,00%
Tvättstuga	20,00%	15,00%

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.

Not 1	2013	2012
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	2 924 448	2 904 214
Hysesintäkter	800 845	855 112
	3 725 293	3 759 326

Not 2	2013	2012
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	125 159	112 798
Fastighetsskötsel beställning	110 170	21 984
Fastighetsskötsel gård entrepr	32 401	43 241
Fastighetsskötsel gård beställ	13 212	17 537
Snöröjning/sandning	12 090	7 357
Städning entreprenad	136 522	135 352
Städning enligt beställning	17 512	0
Hissbesiktning	1 947	1 709
Bevakning	5 844	9 043
Gemensamma utrymmen	25 901	0
Gård	0	116
Serviceavtal	53 624	62 507
Förbrukningsmateriel	10 504	8 490
Brandskydd	4 418	0
	549 303	420 133

	2013	2012
Reparationer		
Fastighet förbättringar	6 819	17 265
Lokaler	520	0
Tvättstuga	14 082	2 049
Lås	79 906	17 289
VVS	99 250	27 724
Värmeanläggning/undercentral	11 104	0
Ventilation	10 981	25 313
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	923	0
Bredband	0	4 875
Hiss	0	5 319
Tak	0	4 032
Fasad	0	3 013
	223 586	106 878
Periodiskt underhåll		
Entré/trapphus	384 241	0
Elinstallationer	8 953	0
Mark/gård/utemiljö	56 621	0
	449 815	0
Taxebundna kostnader		
El	104 701	100 233
Värme	651 627	637 570
Vatten	132 916	122 914
Sophämtning/renhållning	71 390	54 083
Grovsopor	19 357	30 876
	979 993	945 675
Övriga driftskostnader		
Försäkring	49 043	68 454
Kabel-TV	37 070	36 723
Bredband	55 219	55 063
	141 332	160 240
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	240 500	245 210
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	2 137	1 137
Tele och datakommunikation	15 431	18 851
Juridiska åtgärder	0	3 476
Inkassering avgift/hyra	0	301
Hyresförluster	1	0
Befarade förluster	45 598	3 063
Föreningskostnader	75 002	42 011
Styrelseomkostnader	0	17 917
Fritids och Trivselkostnader	0	1 730
Förvaltningsarvode	65 993	64 691
Förvaltningsarvoden övriga	4 106	4 879
Administration	5 372	4 982
Korttidsinventarier	398	14 059
Konsultarvode	73 960	7 576
Föreningsavgifter	620	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 460	5 460
	294 076	190 132

	2013	2012
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Avskrivningar		
Byggnad	50 000	50 000
Förbättringar	618 942	591 915
Markanläggning	10 073	10 073
Markinventarier	793	793
Inventarier	19 449	15 964
	<u>699 257</u>	<u>668 745</u>
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	3 577 861	2 737 013
Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	60 648 886	59 968 223
Nyanskaffningar	0	680 663
Utgående anskaffningsvärde	60 648 886	60 648 886
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-4 843 300	-4 190 519
Årets avskrivningar enligt plan	-679 808	-652 781
Utgående avskrivning enligt plan	-5 523 108	-4 843 300
Planenligt restvärde vid årets slut	55 125 779	55 805 587
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	10 050 265	10 050 265
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	42 200 000	43 800 000
Taxeringsvärde mark	33 800 000	24 496 000
	<u>76 000 000</u>	<u>68 296 000</u>
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	58 000 000	50 600 000
Lokaler	18 000 000	17 696 000
	<u>76 000 000</u>	<u>68 296 000</u>

Not 4	2013-12-31	2012-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	127 773	94 175
Nyanskaffningar	19 006	33 598
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	146 779	127 773
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-72 051	-56 087
Årets avskrivningar enligt plan	-19 449	-15 964
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-91 500	-72 051
Redovisat restvärde vid årets slut	55 279	55 722

Not 5	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	38 369	36 253
Kabel-TV	10 069	8 692
Bredband	14 345	13 766
Anticimex	5 584	0
Klottrets fiende	5 231	4 616
G4S	6 362	5 844
Serviceavtal Iarm	2 446	2 347
Telia	841	0
	83 247	71 518

**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	16 881 454	335 726	0	16 545 728
Upplåtelseavgifter	13 551 641	2 389 274	0	11 162 367
Kapitaltillskott	690 418	0	0	690 418
Fond för yttre underhåll	2 544 000	121 000	0	2 423 000
Summa bundet eget kapital	33 667 513	2 846 000	0	30 821 513
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	1 585 543	-121 000	135 777	1 570 766
Årets resultat	-652 655	-652 655	-135 777	135 777
Summa fritt eget kapital	932 888	-773 655	0	1 706 543
Summa eget kapital	34 600 401	2 072 345	0	32 528 056

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2013	2012
Vid årets början	2 423 000	2 302 000
Reservering enligt stadgar	121 000	121 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	2 544 000	2 423 000

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT


	Räntesats 2013-12-31	Belopp 2013-12-31	Belopp 2012-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank Hypotek	3,250 %	10 000 000	10 000 000	2014-02-25
Swedbank Hypotek	4,660 %	9 000 000	9 000 000	2015-02-11
Swedbank Hypotek	6,760 %	573 440	594 880	2015-10-02
Swedbank Hypotek	2,210 %	3 000 000	6 200 000	2014-02-15
Summa skulder till kreditinstitut		22 573 440	25 794 880	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-21 440	-21 440	
		22 552 000	25 773 440	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 444 800 kr.

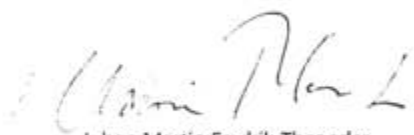
Not 9
UPPLUPNA KOSTNADER

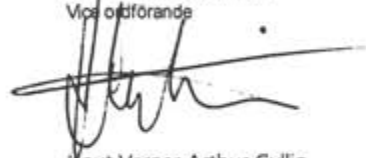
	2013-12-31	2012-12-31
El	9 148	9 634
Värme	95 315	112 963
Sophämtning	19 774	13 856
Ränta	168 235	171 507
Tele och Data	0	870
Konsultarvode	5 500	0
	<u>297 972</u>	<u>308 830</u>


MALMÖ den 27/3 2014



Nils Stefan Evholt
Ordförande



Ulf Christian Bellander
Vice ordförande


Johan Martin Fredrik Theander
Sekreterare



Knut Verner Arthur Gyllin
Kassör



Anders Knut Östen Bremer
Fastighetsansvarig


Niklas Hansson
Ledamot


Willy Oeti Lundberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27/3 2014


Lars Grundell
Extern revisor


Lisbeth Johansson
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Centralpalatset, org.nr 716438-9269

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst samt styrelsens förvaltning för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 27 mars 2014



(Lars Grundell)

Föreningsvald revisor



(Lisbeth Johansson)

Föreningsvald revisor

BUDGET	Budget 2014	Utfall 2013	Budget 2013
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter	1 473 400	1 456 812	1 476 600
Årsavgifter - lokaler moms	1 467 600	1 467 636	1 467 600
Hyror bostäder	294 800	294 781	294 800
Hyror lokaler momspliktiga	506 000	506 064	505 400
Kabel-TV intäkter	3 100	3 060	3 000
Bredbandsintäkter	69 800	69 840	69 800
Gästlägenhet	25 000	26 400	18 000
Fakturerade kostnader	0	-2 450	0
Öresutjämning	0	7	0
Övriga intäkter	36 000	8 178	13 200
	3 875 700	3 830 328	3 848 400
 RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-120 000	-125 159	-115 000
Fastighetsskötsel beställning	-40 000	-110 170	-22 500
Fastighetsskötsel gård entrepr	-30 000	-32 401	-30 000
Fastighetsskötsel gård beställ	0	-13 212	-8 500
Snöröjning/sandning	-10 000	-12 090	-10 001
Städning entreprenad	-135 000	-136 522	-135 000
Städning enligt beställning	0	-17 512	0
Hissbesiktning	-2 100	-1 947	-1 800
Bevakning	-6 200	-5 844	-9 200
Gemensamma utrymmen	0	-25 901	0
Gård	0	0	-4 000
Serviceavtal	-53 000	-53 624	-57 900
Förbrukningsmateriel	-12 000	-10 504	-15 000
Störningsjour och larm	-2 500	0	0
Brandskydd	0	-4 418	0
	-410 800	-549 303	-408 901
 Reparationer			
Fastighet förbättringar	-100 000	-6 819	-150 000
Lokaler	0	-520	0
Tvättstuga	0	-14 082	0
Lås	0	-79 906	0
VVS	0	-99 250	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-11 104	0
Ventilation	0	-10 981	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-923	0
	-100 000	-223 586	-150 000
 Periodiskt underhåll			
Entré/trapphus	0	-384 241	0
Elinstallationer	0	-8 953	0
Mark/gård/utemiljö	0	-56 621	0
	0	-449 815	0

	Budget 2014	Utfall 2013	Budget 2013
Taxebundna kostnader			
El	-95 000	-104 701	-115 000
Värme	-600 000	-651 627	-590 000
Vatten	-130 000	-132 916	-122 800
Sophämtning/renhållning	-50 000	-71 390	-30 001
Grovsopor	-30 000	-19 357	-20 000
	-905 000	-979 993	-877 801
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-51 400	-49 043	-48 700
Kabel-TV	-40 000	-37 070	-37 500
Bredband	-56 200	-55 219	-56 200
	-147 600	-141 332	-142 400
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-240 821	-240 500	-247 960
	-240 821	-240 500	-247 960
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 500	-2 137	-1 000
Tele och datakommunikation	-10 000	-15 431	-13 000
Hysesförluster	0	-1	0
Befarade förluster	0	-45 598	0
Föreningskostnader	-45 000	-75 002	-20 000
Styrelseomkostnader	-20 000	0	-30 000
Förvaltningsarvode	-68 000	-65 993	-65 500
Förvaltningsarvoden övriga	-4 500	-4 106	-3 000
Administration	-8 000	-5 372	-8 000
Korttidsinventarier	0	-398	0
Konsultarvode	-10 000	-73 960	-9 000
Föreningsavgifter	0	-620	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 460	-5 460	-5 460
	-172 460	-294 076	-154 960
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-50 000	-50 000	-50 000
Förbättringar	-619 000	-618 942	-591 000
Markanläggning	-10 000	-10 073	-10 000
Markinventarier	-800	-793	-800
Inventarier	-16 000	-19 449	-16 000
	-695 800	-699 257	-667 800
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 672 481	-3 577 861	-2 649 822
RÖRELSERESULTAT	1 203 219	252 466	1 198 578
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	40 000	18 161	11 001
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	89	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	424	0
Låneräntor	-860 000	-923 795	-930 800
	-820 000	-905 121	-919 799
RESULTAT	383 219	-652 655	278 779