

# Årsredovisning 2013

Brf. Gamen 1

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2013

Styrelsen för Brf. Gamen 1 får härmed avge följande årsredovisning för föreningens förvaltning tiden 2013-01-01 - 2013-12-31.

### Förvaltningsberättelse

#### Styrelser och revisorer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Period</u>
Joakim Hidesstål	Ordförande	2013-01-01 - 2013-12-31
Daniel Terborn	Ledamot	2013-01-01 - 2013-12-31
Helena Nilsson	Ledamot	2013-01-01 - 2013-12-31
Tommy Johansson	Ledamot/Kassör	2013-01-01 - 2013-12-31

<u>Suppleanter</u>		<u>Period</u>
Isabell Andén		2013-01-01 - 2013-12-31
Pernilla Cullin		2013-01-01 - 2013-12-31

Revisorer  
Yngve Karlsson

Firmatecknare  
Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i föreningen.

Försäkring  
Fastigheten är fullförsäkrad i Länsförsäkringar. Likaså finns ansvarsförsäkring för styrelsen, samt kollektivt bostadsrättstillägg för föreningens samtliga lägenheter.

Lägenheter och lokaler  
Antal lägenheter och lokaler är oförändrat.  
Fastigheten innehåller 12 st lägenheter och 3 st lokaler. Den totala ytan är 1344 kvm, varav 1201 kvm är lägenheter och 143 kvm är lokaler.

Lokaler  
Hyreskontrakt nr 1113-102,3  
Edmond Hair  
Innehavare: Urjje Nedzipovska

Hyreskontrakt nr 875.3000.208.103,5  
ATG ombud/tobaksbutik

Hyreskontrakt nr 1/2005  
Nilsson Sushi  
Innehavare: Helena Nilsson

Föreningsfrågor  
Ordinarie föreningsstämma hölls 4 jun 2013  
Föreningen har haft 4 styrelsemöten under året.  
Föreningen har haft en gemensam gårdsdag under året.  
Underhåll och reparationer/leverantörsavtal under 2013.  
Ett av föreningens lån har lagts om till 7 år till lägre ränta.  
Föreningen har inventerat leverantörsavtal och omförhandlar avtal löpande.  
Föreningens stadgar har uppdaterats/moderniserats fr 2013

Förväntningar/planering för 2014.  
Avtal med Noda har tecknats, avseende aktiv värmestyrning, för sänkt värmeförbrukning. Avtal på affärslokaler har omförhandlats. Ett av föreningens lån skall läggas om i april månad. Föreningen räknar med sänkt ränta. Föreningen räknar med oförändrade avgifter för medlemmarna. Baserat på omläggning lån / lägre ränta, avslutade/omförhandlade leverantörsavtal.

Överlåtelse  
Av föreningens lägenheter har under året ingen bytt ägare.

**Förvaltning**

Cymko Förvaltning AB har biträtt styrelsen vid handhavandet av föreningens ekonomiska förvaltning.

**Nyckeltal**

År	Avgifter/kvm	Belåning/kvm	Underhållsfond/kvm
2010	473 kr	6 246 kr	0 kr
2011	481 kr	6 208 kr	32 kr
2012	506 kr	6 196 kr	63 kr
2013	515 kr	6 175 kr	95 kr

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-300 762,54 kr
Årets resultat	58 853,77 kr
Att disponera	<hr/> -241 908,77 kr

Styrelsen föreslår att enligt stadgarna sätta av 0,3 % av taxeringsvärdet till fonden för yttre underhåll.

Resterande att balansera i ny räkning.	<hr/> -54 054,00 kr
	<hr/> -295 962,77 kr

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller initials.

## Resultaträkning

		2013 -01-01 2013 -12-31	2012 -01-01 2012 -12-31
	<i>Not</i>		
<b>Nettoomsättning</b>			
Årsavgifter och Hyresintäkter	1	921 219,00 kr	908 608,00 kr
Övriga intäkter och debiterade avgifter		19 877,94 kr	30 116,98 kr
		<u>941 096,94 kr</u>	<u>938 724,98 kr</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskötsel	2	-9 827,21 kr	-61 256,17 kr
Driftkostnader	3	-328 065,18 kr	-333 186,64 kr
Underhållskostnader	4	-70 812,72 kr	-88 956,59 kr
Externa rörelsekostnader	5	-83 812,79 kr	-70 470,73 kr
		<u>-492 517,90 kr</u>	<u>-553 870,13 kr</u>
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>		<b>448 579,04 kr</b>	<b>384 854,85 kr</b>
Avskrivningar	6	-132 977,00 kr	-130 644,00 kr
		<u>-132 977,00 kr</u>	<u>-130 644,00 kr</u>
<b>Rörelseresultat efter avskrivningar</b>		<b>315 602,04 kr</b>	<b>254 210,85 kr</b>
Ränteintäkter		5 156,73 kr	1 838,62 kr
Räntekostnader		-261 905,00 kr	-303 097,00 kr
		<u>-256 748,27 kr</u>	<u>-301 258,38 kr</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>58 853,77 kr</b>	<b>-47 047,53 kr</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Skatt på kapitalinkomst		0,00 kr	7 878,00 kr
<b>Årets resultat</b>		<b>58 853,77 kr</b>	<b>-39 169,53 kr</b>

## Balansräkning

	Not	2013 -12-31	2012 -12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b> 6			
Byggnader och mark		12 886 079,00 kr	12 941 060,00 kr
Fastighetsförbättringar		2 836 505,00 kr	1 875 395,00 kr
Maskiner och inventarier		8 125,00 kr	16 250,00 kr
		<u>15 730 709,00 kr</u>	<u>14 832 705,00 kr</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		15 730 709,00 kr	14 832 705,00 kr
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga kundfordringar		1 200,00 kr	0,00 kr
Skattekontomedel		912,00 kr	660,00 kr
Skattefordran		30 605,00 kr	28 485,00 kr
Interimsfordringar		16 523,00 kr	17 322,00 kr
		<u>49 240,00 kr</u>	<u>46 467,00 kr</u>
<b>Kassa och bank</b>		525 358,23 kr	353 738,50 kr
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		574 598,23 kr	400 205,50 kr
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>16 305 307,23 kr</b></u>	<u><b>15 232 910,50 kr</b></u>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b> 9			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		-8 346 620,00 kr	-8 346 620,00 kr
Kapitaltillskott		-1 070 845,00 kr	0,00 kr
Upplåtelseavgifter		601 120,00 kr	601 120,00 kr
Yttre fondavsättning		-113 600,00 kr	-75 833,00 kr
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		300 762,54 kr	223 826,01 kr
Årets resultat		-58 853,77 kr	39 169,53 kr
<b>Summa eget kapital</b>		<u>-8 688 036,23 kr</u>	<u>-7 558 337,46 kr</u>
<b>Långfristiga skulder</b> 7			
Inteckningslån		-7 386 028,00 kr	-7 416 028,00 kr
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>-7 386 028,00 kr</u>	<u>-7 416 028,00 kr</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld		-30 000,00 kr	-25 000,00 kr
Depositionsavgifter		-36 000,00 kr	-36 000,00 kr
Leverantörsskulder		-32 341,00 kr	-75 809,00 kr
Redovisningskonto för moms		-9 592,00 kr	-9 407,04 kr
Övriga kortfristiga skulder		-11 883,00 kr	0,00 kr
Upplupna utgiftsräntor		-34 660,00 kr	-36 027,00 kr
Förbetalda avgifter/ hyror		-44 996,00 kr	-37 021,00 kr
Upplupna kostnader		-31 771,00 kr	-39 281,00 kr
		<u>-231 243,00 kr</u>	<u>-258 545,04 kr</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u><b>-16 305 307,23 kr</b></u>	<u><b>-15 232 910,50 kr</b></u>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		7 922 850,00 kr	7 922 850,00 kr
<b>Ansvarförbindelser</b>		Inga	Inga

## Noter

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.  
Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.  
Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.  
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

	2013	2012
Hyresintäkt lokal, index	191 004,00 kr	209 049,00 kr
Hyresintäkter lokaler moms fria	72 552,00 kr	54 135,00 kr
Garage	25 464,00 kr	25 464,00 kr
Årsavgifter	618 855,00 kr	607 728,00 kr
Div. avgift momsplikt	13 344,00 kr	12 232,00 kr
	<u>921 219,00 kr</u>	<u>908 608,00 kr</u>

### Övriga intäkter och debiterade avgifter

Övriga debiterade avgifter	9 468,00 kr	10 580,00 kr
Momsrättelse	5 261,00 kr	0,00 kr
Övriga avgifter	5 148,94 kr	19 536,98 kr
	<u>19 877,94 kr</u>	<u>30 116,98 kr</u>

### Not 2 Fastighetsskötsel

Fastighetsskötsel extraarbeten	791,13 kr	8 881,03 kr
Fastighetsskötsel	1 405,98 kr	21 865,21 kr
Städning	1 405,37 kr	23 781,09 kr
Extern tillsyn o besiktning	2 290,15 kr	0,00 kr
Hissbesiktning	2 160,32 kr	979,31 kr
Bevakningskostnader	659,05 kr	1 311,72 kr
Gångbanerenhållning	1 115,21 kr	4 437,81 kr
	<u>9 827,21 kr</u>	<u>61 256,17 kr</u>

### Not 3 Driftskostnader

Elkostnad	36 888,58 kr	41 543,18 kr
Värmekostnad	182 250,81 kr	180 915,38 kr
Vatten och avlopp	27 517,48 kr	23 804,00 kr
Soptömning	24 326,02 kr	27 779,76 kr
Fastig. försäkringspremie	7 997,00 kr	7 380,00 kr
Kabel TV avgift	13 422,29 kr	13 032,32 kr
Fastighetsskatt	32 700,00 kr	34 820,00 kr
Förbrukningsmaterial	2 963,00 kr	3 912,00 kr
	<u>328 065,18 kr</u>	<u>333 186,64 kr</u>

### Not 4 Underhållskostnader

Rep. Va, sanitet	9 968,20 kr	19 440,07 kr
Rep. värme	43 264,19 kr	0,00 kr
Rep. El	498,85 kr	0,00 kr
Underhåll porttelefon/ kabel T	0,00 kr	4 147,22 kr
Underhåll hiss	13 041,75 kr	12 245,74 kr
Underhåll av lås	1 827,08 kr	1 675,07 kr
Rep. fasad	0,00 kr	4 245,62 kr
Övriga trädgårdskostnader	2 212,65 kr	0,00 kr
Underhåll övrigt	0,00 kr	47 202,87 kr
	<u>70 812,72 kr</u>	<u>88 956,59 kr</u>



## Noter

### Not 5 Externa rörelsekostnader

	2013	2012
Hyra för garage	27 927,95 kr	27 120,16 kr
Hyra av inventarier och verkty	360,00 kr	0,00 kr
Kontorsmaterial och trycksaker	555,00 kr	555,00 kr
Förvaltningskostnader övrigt	9 070,71 kr	6 851,10 kr
Revisionsarvoden externa	7 308,30 kr	8 404,54 kr
Kostnad möten/stämma	1 166,00 kr	1 256,00 kr
Förvaltningskostnad	20 868,43 kr	20 341,10 kr
Inkasso- / Påminnelseavg.	60,00 kr	0,00 kr
Advokat- och rättegångskostnad	10 621,40 kr	0,00 kr
Bankkostnader	2 075,00 kr	1 692,83 kr
Föreningsavgifter	3 800,00 kr	4 250,00 kr
	<b>83 812,79 kr</b>	<b>70 470,73 kr</b>

### Not 6 Anläggningstillgångar

#### Byggnad

Ingående anskaffningsvärde	10 144 071,00 kr	10 144 071,00 kr
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 144 071,00 kr	10 144 071,00 kr

Ingående avskrivningar byggnaden	-450 453,00 kr	-397 805,00 kr
Årets avskrivningar	-54 981,00 kr	-52 648,00 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar	-505 434,00 kr	-450 453,00 kr
Avskrivning sker enl progressiv plan med	0,542%	

#### Fastighetsförbättringar 20-års

Ingående anskaffningsvärde	424 890,00 kr	424 890,00 kr
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	424 890,00 kr	424 890,00 kr

Ingående avskrivningar fastighetsförbättringar	-153 015,00 kr	-131 770,00 kr
Årets avskrivningar	-21 245,00 kr	-21 245,00 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar	-174 260,00 kr	-153 015,00 kr
Avskrivning sker med	5,00%	

#### Fastighetsförbättringar 40-års

Ingående anskaffningsvärde	1 863 850,00 kr	1 863 850,00 kr
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 863 850,00 kr	1 863 850,00 kr

Ingående avskrivningar fastighetsförbättringar	-270 480,00 kr	-223 884,00 kr
Årets avskrivningar	-46 596,00 kr	-46 596,00 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar	-317 076,00 kr	-270 480,00 kr
Avskrivning sker med	2,50%	

#### Fastighetsförbättringar 50-års

Ingående anskaffningsvärde	0,00 kr	0,00 kr
Årets anskaffning (Balkonger)	1 030 981,00 kr	0,00 kr
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 030 981,00 kr	0,00 kr

Ingående avskrivningar fastighetsförbättringar	0,00 kr	0,00 kr
Årets avskrivningar	0,00 kr	0,00 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar	0,00 kr	0,00 kr
Avskrivning sker med	2,00%	

#### Fastighetsförbättringar 10-års

Ingående anskaffningsvärde	20 300,00 kr	20 300,00 kr
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 300,00 kr	20 300,00 kr

Ingående avskrivningar fastighetsförbättringar	-10 150,00 kr	-8 120,00 kr
Årets avskrivningar	-2 030,00 kr	-2 030,00 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 180,00 kr	-10 150,00 kr
Avskrivning sker med	10,00%	

#### Mark

	3 247 442,00 kr	3 247 442,00 kr
--	-----------------	-----------------

#### Totalt byggnader och mark

	15 722 584,00 kr	14 816 455,00 kr
--	------------------	------------------

HN  
10  
10

**Noter**

Fastighetsbeteckning		Gamen 1		2013	2012
Fastigheten består av					
Antal lägenheter	Boyta	Antal lokaler	Lokalyta		
12	1201 kvm	3	143 kvm		
Taxeringsvärde byggnad	Bostadsdel			10 000 000,00 kr	7 000 000,00 kr
Taxeringsvärde mark	Bostadsdel			6 200 000,00 kr	3 907 000,00 kr
Taxeringsvärde byggnad	Lokaldel			1 492 000,00 kr	1 442 000,00 kr
Taxeringsvärde mark	Lokaldel			326 000,00 kr	240 000,00 kr
<b>Summa</b>				<b>18 018 000,00 kr</b>	<b>12 589 000,00 kr</b>

Maskiner och inventarier		2013	2012
Ingående anskaffningsvärde		40 625,00 kr	40 625,00 kr
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		40 625,00 kr	40 625,00 kr
Ingående avskrivningar maskiner och inventarier		-24 375,00 kr	-16 250,00 kr
Årets avskrivningar		-8 125,00 kr	-8 125,00 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar		-32 500,00 kr	-24 375,00 kr
Avskrivning sker med	20,00%		
<b>Totalt inventarier</b>		<b>8 125,00 kr</b>	<b>16 250,00 kr</b>

Not 7 Inteckningslån	Räntesats	Villkorsändringsdag	2013	2012
Swedbank	2,95%	2017-08-25	2 831 250,00 kr	2 851 250,00 kr
Swedbank	4,20%	2014-04-25	2 228 278,00 kr	2 228 278,00 kr
Swedbank	3,27%	2020-03-27	2 356 500,00 kr	2 361 500,00 kr
Nästa års amorteringar			-30 000,00 kr	-25 000,00 kr
<b>Totalt lån</b>			<b>7 386 028,00 kr</b>	<b>7 416 028,00 kr</b>

**Not 8 Försäkring**  
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Not 9 Förändring av eget kapital	Insatser	Kapitaltillskott	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
<b>Belopp vid årets ingång</b>	8 346 620 kr	0	-601 120 kr	75 833 kr	-223 826 kr	-39 170 kr
Överföring enligt stämmobeslut				37 767 kr	-76 937 kr	39 170 kr
Årets förändring		1 070 845 kr				
<b>Årets resultat</b>						<b>58 854 kr</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	8 346 620 kr	1 070 845 kr	-601 120 kr	113 600 kr	-300 763 kr	<b>58 854 kr</b>

Malmö den 21/5 2014

Joakim Hidestål

Daniel Terborn

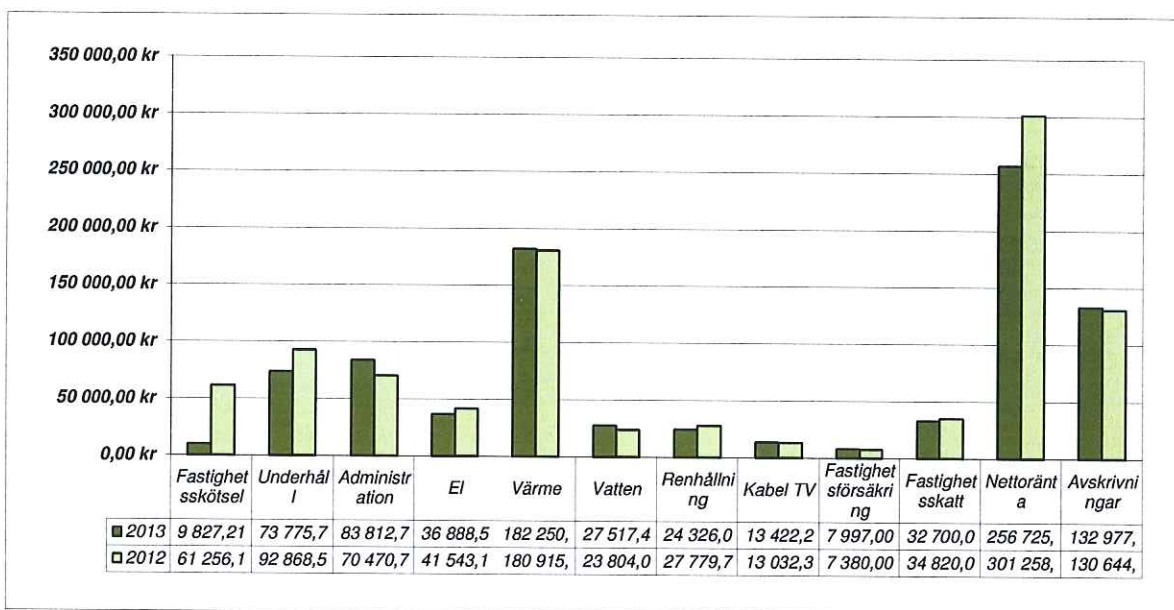
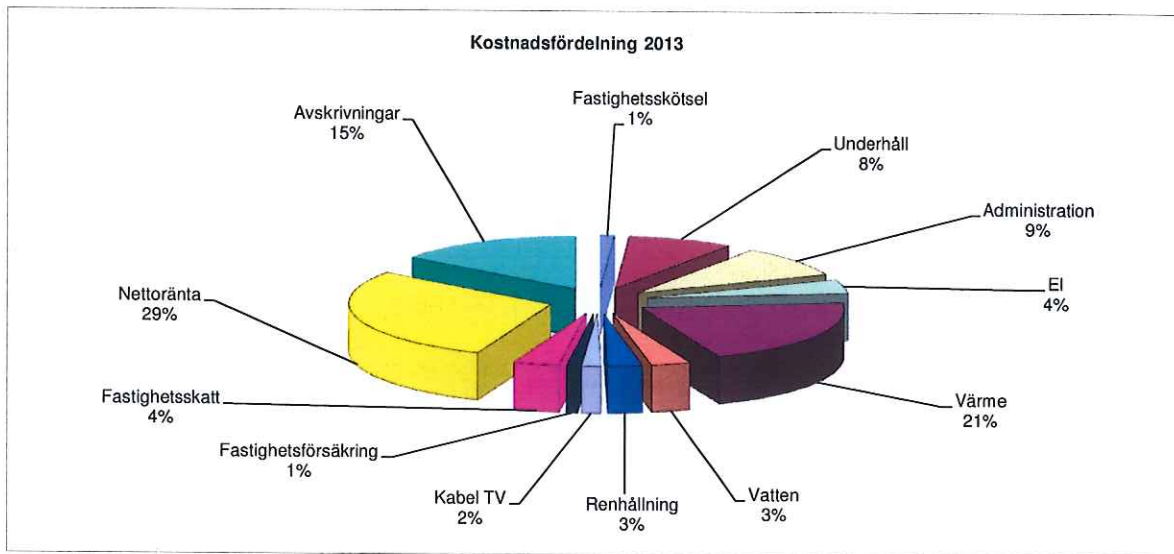
Helena Nilsson

Tommy Johansson

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits  
Vellinge den 23/5 2014

Yngve Karlsson





# Revisionsberättelse för Brf Gamen 1 i Malmö

Org.nr 769609-6937.

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för tiden 1 januari 2013 - 31 december 2013.

Granskningen har utförts enligt god revisionsred

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Jag tillstyrker

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs,
- att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Vellinge den 23 maj 2014



Yngve Karlsson  
Föreningsvald extern revisor

Greviegatan 13  
235 33 Vellinge

tel o fax 040 - 42 06 10

a-c.yngve@swipnet.se