

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsföreningen Gamen 1 i Malmö

Styrelsen får härmed avge redovisning för räkenskapsåret 1 januari-31 december 2008.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för bostadsföreningen Gamen 1 i Malmö får härmed avge följande redogörelse för 2008:

Styrelsens sammansättning

Styrelsens sammansättning vid ordinarie föreningsstämma (2008-06-24):

Ordförande	Seth Findlay
Sekreterare	Christian Merheim
Kassör	Calill Odqvist
Ledamot	Helena Nilsson

Vid föreningsstämman valdes Izabela Wislocka och Annette Friström in som suppleanter.

Revisor Johan Henriksson (Resam KB)

Styrelsens sammansättning per den 31 december 2008:

Ordförande	Seth Findlay
Vice ordförande	Christian Merheim
Kassör	Calill Odqvist
Ledamot	Helena Nilsson
Suppleant	Izabela Wislocka
Suppleant	Annette Friström

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

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

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.

Lägenheter

Under året skedde försäljning av 1 st lägenheter (lgh 202).

Säljare:

Lgh 202, Brian Bruhn-Wolff

Nya innehavare:

Lgh 202, Fredrik Åkesson och Lina Samuelsson

Lokaler

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

Hyreskontrakt nr 875.3000.208.103,5
ATG ombud/Tobaksbutik.

Innehavare:

Hyreskontrakt nr 1/2005
Nilsson Sushi.
Innehavare: Helena Nilsson

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30/6 2008.

Underhåll och reparationer

Under året har nya portar på Norra Långgatan och Kaptensgatan installerats samt nya skyltar i trapphuset. OVK är genomförd och godkänd. Nästa ordinarie besiktningsdatum 2014-03-18. Radonmätningen är genomförd i 3 lägenheter, 101, 301 och 303. Ingen radon har påträffats och värdena är godkända. Energideklaration genomförd. Gårdrenovering slutförd samt ordningsställande av portgångar färdigställt. Läckage ifrån element i lägenhet 303 som inträffade i December 2007 åtgärdades av föreningen och lägenhets innehavaren.

Arbetsdagar

Föreningen har haft en gemensam arbetsdag under året.

Ekonomi

Den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets slut framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	468,04 kr
Årets resultat	- 146 000,86 kr
Att disponera	- 145 532,82 kr

Styrelsen föreslår att enligt stadgarna sätta av 0,3 % av Taxeringsvärdet till fonden för yttre underhåll.	- 37 767,00 kr
Då årets underhåll varit stort tages fonden i anspråk med:	<u>65 000,00 kr</u>
Resterande att balansera i ny räkning.	- 118 299,82 kr

Resultaträkning

		01-01-2008 31-12-2008	01-01-2007 31-12-2007
	<i>Not</i>		
Nettoomsättning			
Årsavgifter och Hyresintäkter	1	803 004,00 kr	761 156,00 kr
Övriga intäkter och debiterade avgifter		22 688,00 kr	27 378,00 kr
		<u>825 692,00 kr</u>	<u>788 534,00 kr</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetsskötsel	2	-57 966,50 kr	-53 372,00 kr
Driftkostnader	3	-268 868,81 kr	-352 840,04 kr
Underhållskostnader	4	-91 698,56 kr	-125 827,00 kr
Externa rörelsekostnader	5	-65 634,50 kr	-64 694,00 kr
		<u>-484 168,37 kr</u>	<u>-596 733,04 kr</u>
Rörelseresultat före avskrivningar		341 523,63 kr	191 800,96 kr
Avskrivningar	7	-113 998,00 kr	-101 046,00 kr
		<u>-113 998,00 kr</u>	<u>-101 046,00 kr</u>
Rörelseresultat efter avskrivningar		227 525,63 kr	90 754,96 kr
Räntekostnader		8 367,87 kr	19 597,81 kr
		<u>-379 551,36 kr</u>	<u>-265 860,96 kr</u>
		-371 183,49 kr	-246 263,15 kr
Resultat efter finansiella poster		-143 657,86 kr	-155 508,19 kr
Skatt på årets beskattningsbar		-2 343,00 kr	-5 455,00 kr
Årets resultat		-146 000,86 kr	-160 963,19 kr

Balansräkning

	Not	31-12-2008	31-12-2007
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	7		
Byggnader och mark		13 138 363,00 kr	13 182 490,00 kr
Fastighetsförbättringar		2 154 879,00 kr	1 840 600,00 kr
		<u>15 293 242,00 kr</u>	<u>15 023 090,00 kr</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Spärrat bankmedel		0,00 kr	160 000,00 kr
Summa anläggningstillgångar		15 293 242,00 kr	15 183 090,00 kr
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkning för skatter o avgift		876,00 kr	117,00 kr
Interimsfordringar		21 288,00 kr	28 402,00 kr
		<u>22 164,00 kr</u>	<u>28 519,00 kr</u>
Kassa och bank		114 307,18 kr	361 216,54 kr
Summa omsättningstillgångar		136 471,18 kr	389 735,54 kr
Summa tillgångar		<u><u>15 429 713,18 kr</u></u>	<u><u>15 572 825,54 kr</u></u>
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		-7 616 500,00 kr	-7 616 500,00 kr
Yttre fondavsättning		-49 765,00 kr	-151 998,00 kr
<i>Fritt eget kapital</i>			
Bal. vinst/ Disp. fond		-468,04 kr	-59 198,23 kr
Årets resultat		146 000,86 kr	160 963,19 kr
Summa eget kapital		<u>-7 520 732,18 kr</u>	<u>-7 666 733,04 kr</u>
Långfristiga skulder			
Inteckningslån	8	-7 706 584,00 kr	-7 487 624,00 kr
Summa långfristiga skulder		<u>-7 706 584,00 kr</u>	<u>-7 487 624,00 kr</u>
Kortfristiga skulder			
Depositionsavgifter		-36 000,00 kr	-36 000,00 kr
Leverantörsskulder		-35 783,00 kr	-298 723,50 kr
Skatteskulder		-2 343,00 kr	-11 141,00 kr
Redovisningskonto för moms		-13 709,00 kr	5 631,00 kr
Upplupna utgiftsräntor		-39 424,00 kr	-30 220,00 kr
Förbetalda avgifter/ hyror		-51 104,00 kr	-40 141,00 kr
Övriga interimsskulder		-24 034,00 kr	-7 874,00 kr
		<u>-202 397,00 kr</u>	<u>-418 468,50 kr</u>
Summa eget kapital och skulder		<u><u>-15 429 713,18 kr</u></u>	<u><u>-15 572 825,54 kr</u></u>
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		7 922 850,00 kr	7 522 850,00 kr
Ansvarsförbindelser			
		Inga	160 000,00 kr

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

En äkta bostadsrättsförening beskattas enbart efter kapitalintäkter.
Kvittning kan göras mot eventuellt ansamlat underskottsavdrag.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

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

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
<u>Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter</u>		
Hyra lokal momspliktiga	191 004,00 kr	191 004,00 kr
Hyresintäkter lokaler momsfria	62 136,00 kr	55 332,00 kr
Garage	24 000,00 kr	14 000,00 kr
Årsavgifter	525 864,00 kr	500 820,00 kr
	<u>803 004,00 kr</u>	<u>761 156,00 kr</u>
<u>Övriga intäkter och debiterade avgifter</u>		
Övriga debiterade avgifter	19 908,00 kr	20 028,00 kr
Övriga avgifter	2 780,00 kr	7 350,00 kr
	<u>22 688,00 kr</u>	<u>27 378,00 kr</u>
<u>Not 2 Fastighetsskötsel</u>		
Fastighetsskötsel	26 891,00 kr	23 960,00 kr
Städning	20 424,00 kr	19 623,00 kr
Extern tillsyn o besiktning	1 875,00 kr	1 241,00 kr
Hissbesiktning	785,00 kr	0,00 kr
Bevakningskostnader	3 799,50 kr	1 028,00 kr
Gångbanererenhållning	4 192,00 kr	7 520,00 kr
	<u>57 966,50 kr</u>	<u>53 372,00 kr</u>
<u>Not 3 Driftskostnader</u>		
Elkostnad	29 230,31 kr	64 206,04 kr
Värmekostnad fjärrvärme	164 552,00 kr	157 221,00 kr
Vatten och avlopp	5 782,00 kr	64 613,00 kr
Soptömning	27 957,00 kr	22 870,00 kr
Fastig. försäkringspremie	9 024,00 kr	8 557,00 kr
Kabel TV avgift	11 762,00 kr	10 973,00 kr
Övriga fastighetskostnader	375,00 kr	0,00 kr
Fastighetsskatt	31 220,00 kr	43 324,00 kr
Avdrag moms	-20 479,00 kr	-53 644,00 kr
Förbrukningsinv. & förbrukning	7 016,00 kr	33 138,00 kr
Förbrukningsmaterial	2 429,50 kr	1 582,00 kr
	<u>268 868,81 kr</u>	<u>352 840,04 kr</u>

Noter

Not 4 Underhållskostnader

	2008	2007
Rep. Bost./Övrigt	20 594,00 kr	4 375,00 kr
Rep. gemensamma utrym. Måln.	4 093,75 kr	0,00 kr
Rep. gemensam utry. Tvättutrus	10 598,00 kr	4 156,00 kr
Underhåll av trapphus	0,00 kr	18 236,00 kr
Rep. Va, sanitet	19 246,00 kr	3 678,00 kr
Rep. värme	0,00 kr	14 302,00 kr
Rep. ventilation	12 377,00 kr	0,00 kr
Rep. El	4 070,31 kr	2 563,00 kr
Underhåll porttelefon/ kabel T	1 653,00 kr	0,00 kr
Underhåll hiss	4 940,00 kr	6 182,00 kr
Rep. underhåll byggnaden	0,00 kr	37 312,00 kr
Rep. fasad	7 578,00 kr	3 723,00 kr
Rep Hårdgjorda ytor	0,00 kr	3 437,50 kr
Övriga trädgårdskostnader	8 048,50 kr	27 862,50 kr
Underhåll övrigt	0,00 kr	0,00 kr
Självrisk försäkring	2 500,00 kr	0,00 kr
Försäkringsersättning	-4 000,00 kr	0,00 kr
	<u>91 698,56 kr</u>	<u>125 827,00 kr</u>

Not 5 Externa rörelsekostnader

Hyra för garage	24 720,00 kr	14 000,00 kr
Kontorsmaterial och trycksaker	640,00 kr	0,00 kr
Telekommunikation	0,00 kr	488,00 kr
Förvaltningskostnader övrigt	5 187,00 kr	6 912,00 kr
Revisionsarvoden externa	8 553,00 kr	7 456,00 kr
Kostnad möten/stämma	600,50 kr	0,00 kr
Förvaltningskostnad	19 484,00 kr	18 976,00 kr
Bankkostnader	6 450,00 kr	16 862,00 kr
	<u>65 634,50 kr</u>	<u>64 694,00 kr</u>

Not 7 Anläggningstillgångar

Byggnad

Ingående anskaffningsvärde	10 144 071,00 kr	10 144 071,00 kr
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>10 144 071,00 kr</u>	<u>10 144 071,00 kr</u>
Ingående avskrivningar byggnaden	-209 023,00 kr	-166 722,00 kr
Årets avskrivningar	-44 127,00 kr	-42 301,00 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-253 150,00 kr</u>	<u>-209 023,00 kr</u>
<i>Avskrivning sker enl progressiv plan med</i>	0,435%	

Fastighetsförbättringar 20-års

Ingående anskaffningsvärde	424 890,00 kr	86 000,00 kr
Årets aktivering: Byte av termostatventiler, fläktar och takomläggning.	0,00 kr	338 890,00 kr
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>424 890,00 kr</u>	<u>424 890,00 kr</u>
Ingående avskrivningar fastighetsförbättringar	-46 790,00 kr	-25 545,00 kr
Årets avskrivningar	-21 245,00 kr	-21 245,00 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-68 035,00 kr</u>	<u>-46 790,00 kr</u>
<i>Avskrivning sker med</i>	5,00%	

Fastighetsförbättringar 40-års

Ingående anskaffningsvärde	1 500 000,00 kr	0,00 kr
Årets aktivering: Dörrar och gård	363 850,00 kr	1 500 000,00 kr
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>1 863 850,00 kr</u>	<u>1 500 000,00 kr</u>
Ingående avskrivningar fastighetsförbättringar	-37 500,00 kr	0,00 kr
Årets avskrivningar	-46 596,00 kr	-37 500,00 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-84 096,00 kr</u>	<u>-37 500,00 kr</u>
<i>Avskrivning sker med</i>	2,50%	

Noter

	2008	2007
Fastighetsförbättringar 10-års		
Ingående anskaffningsvärde	0,00 kr	0,00 kr
Årets aktivering: Dörrstängare	20 300,00 kr	0,00 kr
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 300,00 kr	0,00 kr
Ingående avskrivningar fastighetsförbättringar	0,00 kr	0,00 kr
Årets avskrivningar	-2 030,00 kr	0,00 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 030,00 kr	0,00 kr
<i>Avskrivning sker med</i> 10,00%		
Mark	3 247 442,00 kr	3 247 442,00 kr
Totalt byggnader och mark	15 293 242,00 kr	15 023 090,00 kr

Fastighetsbeteckning Fastigheten består av

Gamen 1

Antal lägenheter	Boyta	Antal lokaler	Lokalyta
12	1201 kvm	3	143 kvm

Taxeringsvärde byggnad	Bostadsdel	7 000 000,00 kr	7 000 000,00 kr
Taxeringsvärde mark	Bostadsdel	3 907 000,00 kr	3 907 000,00 kr
Taxeringsvärde byggnad	Lokaldel	1 442 000,00 kr	1 442 000,00 kr
Taxeringsvärde mark	Lokaldel	240 000,00 kr	240 000,00 kr
Summa		12 589 000,00 kr	12 589 000,00 kr

Not 8 Inteckningslån

Räntesats

Villkorsändringsdag

SBAB	6,00%	2009-06-17	2 012 500,00 kr	2 037 500,00 kr
SBAB	5,34%	2009-05-15	2 162 500,00 kr	2 187 500,00 kr
SBAB	5,88%	2009-07-03	2 256 584,00 kr	2 267 624,00 kr
SBAB	5,13%	2012-09-28	975 000,00 kr	995 000,00 kr
SBAB	3,76%	2009-12-21	300 000,00 kr	0,00 kr
			7 706 584,00 kr	7 487 624,00 kr

Not 9 Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Not 10 Förändring av eget kapital

	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	7 616 500 kr	151 998 kr	59 198 kr	-160 963 kr
Överföring enligt stämmobeslut		37 767 kr	-198 730 kr	160 963 kr
Återföring från yttre fond för att täcka årets underhållskostn. (enligt stämmobeslut)		-140 000 kr	140 000 kr	
Årets resultat				-146 001 kr
Belopp vid årets utgång	7 616 500 kr	49 765 kr	468 kr	-146 001 kr

Malmö den / 2009

Seth Findlay

Christian Merheim

Calill Odqvist

Helena Nilsson

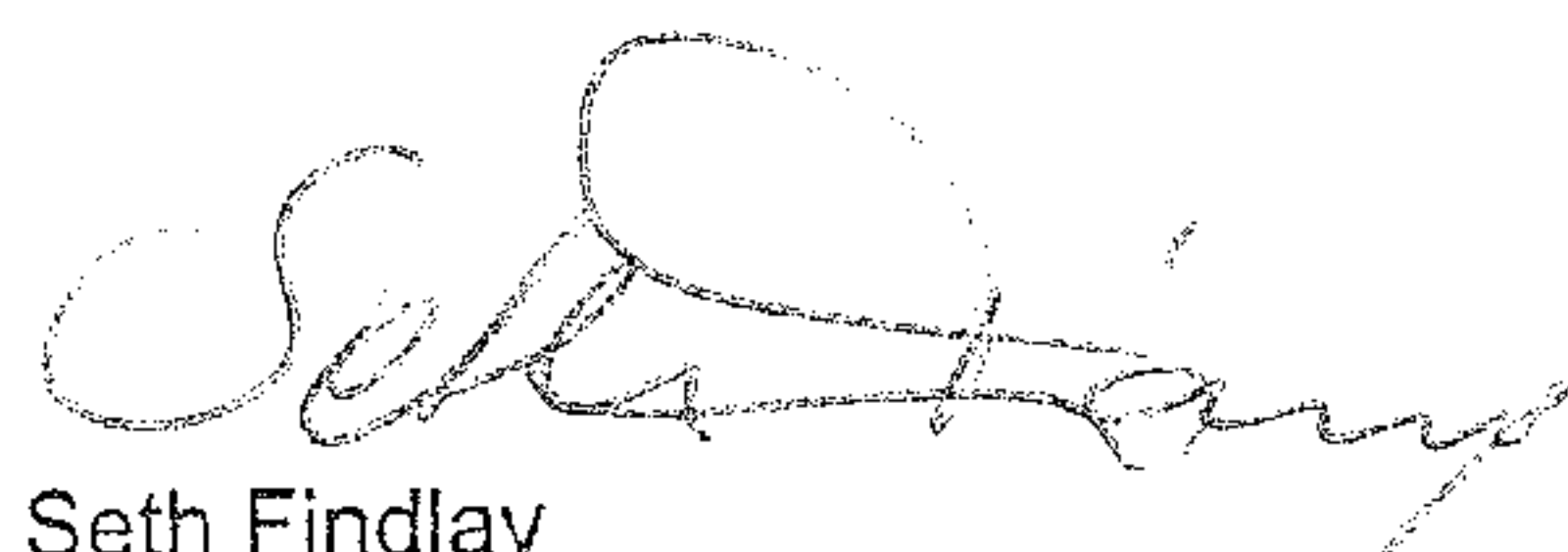
Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits
Malmö den / 2009


Johan Henriksson

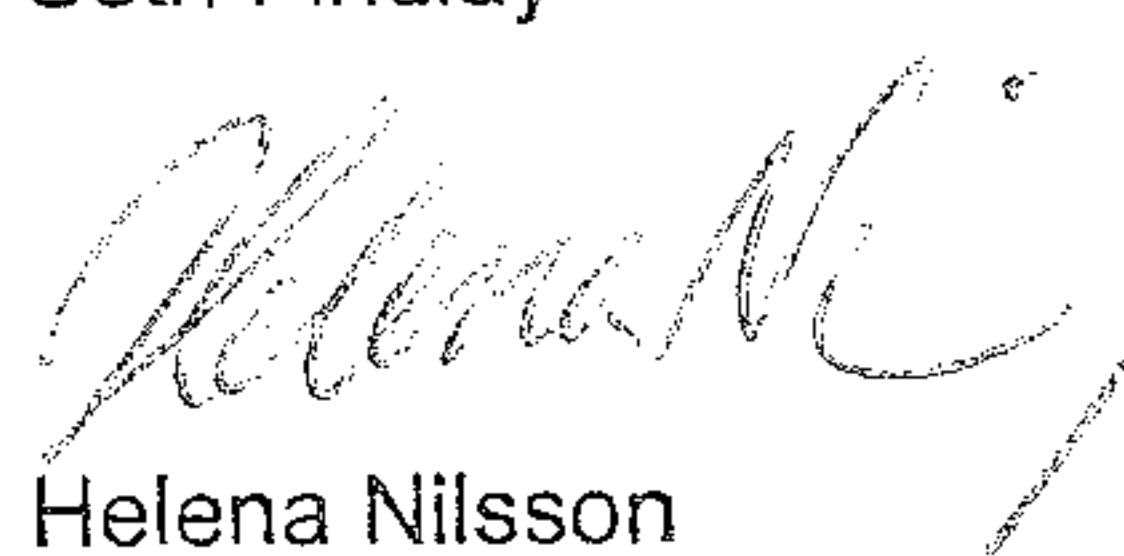
Not 10 Förändring av eget kapital

	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	7 616 500 kr	151 998 kr	59 198 kr	-160 963 kr
Överföring enligt stämmobeslut		37 767 kr	-198 730 kr	160 963 kr
Återföring från yttre fond för att täcka årets underhållskostn. (enligt stämmobeslut)		-140 000 kr	140 000 kr	
Årets resultat				-146 001 kr
Belopp vid årets utgång	7 616 500 kr	49 765 kr	468 kr	-146 001 kr

Malmö den 29/4 2009


Seth Findlay

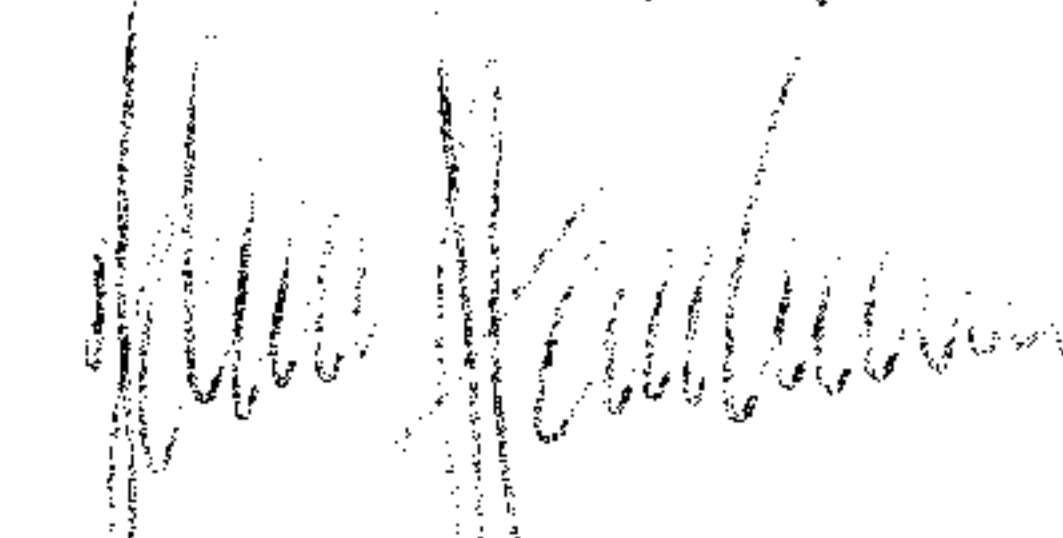

Christian Merheim


Helena Nilsson


Cajill Odqvist

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits

Malmö den 30/4 2009


Johan Henriksson
Certifierad revisor FME S25

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gamen 1 i Malmö

Org nr 769609-6937

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Gamen 1 i Malmö för perioden 2008-01-01 - 2008-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 30/11 2009


Johan Henriksson

Godkänd revisor FAR SRS