allabrf.se

ÅRSREDOVISNING

FÖR

BRF LILLEBROR 1 I MALMÖ

769620-7963

Räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

allabrf.se

Årsredovisning

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Lillebror 1 i Malmö, 769620-7963, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31.

Förvaltningsberättelse

Ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.
Upplåtelse får även omfatta mark och terrasser som ligger i anslutning till föreningens hus, om mark och terrass skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fastigheter

Föreningen äger fasigheten Malmö Lillebror 1.
Föreningens byggnader, i vilka man upplåter lägenheter och lokaler, uppfördes år 2010-2012. Inflyttning påbörjades februari 2012.
Fastigheten är fullvärdesförsäkrade via Bostadsrätterna Allians Försäkringsmäklare AB.
Bostadsytan är 2.274 kvm. Lokalyta 0 kvm. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningens 28 bostäder fördelar sig enligt följande:

2 rum och kök	4 st
3 rum och kök	12 st
4 rum och kök	10 st
5 rum och kök	2 st
Carport	28 st

Varje lägenhet innehar 1 carport. Förutom detta finns 4 st gästparkeringar.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-11-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-01-25. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2009-11-24.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2013-05-23. 25 medlemmar var närvarande och representerade 16 lägenheter.

allabrf.se

4 Byggnader och mark

Byggnadens anskaffningsvärde uppgår ursprungligen till 76.000.000 kr i enlighet med ekonomisk plan. Detta värde har fördelats på byggnader, 70.796.000 kr och mark 5.204.000 kr.
Avskrivning på byggnader sker med belopp enligt en 116 årig progressiv avskrivningsplan, startvärde 48.160 år 2012, årlig uppräkning 3,5%, restvärde 0 kr år 2127.
Årets anskaffning 2013 avser komplettering av växter som borde varit med vid uppstart.
På marken görs inte någon avskrivning.

	2013	**2012**
Ingående värde byggnader	70 796 000	0
Årets anskaffning, färdigställande	29 225	70 796 000
Ackumulerad avskrivning	-48 160	0
Årets avskrivning	-49 846	-48 160
Total summa byggnader	**70 727 219**	**70 747 840**

Fastighetens taxeringsvärde:
Bostäder: Kronor 27 515 000, uppdelat på byggnader bostäder 23 000 000 och mark bostäder 4 515 000 kr.
Brandförsäkringsvärde: Fullvärde.

5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	**2012-12-31**
Förutbetald försäkring	7 521	21 412
Förutbetald TV / Internet	4 866	4 767
Övriga förutbetalda kostnader	543	0
Summa	**12 930**	**26 179**

6 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	**Fond för yttre underhåll**	**Balanserat resultat**	**Utgående resultat**
Belopp vid årets ingång	52 220 000			106 770
Disp. enl. stämmobeslut		50 000	56 770	-106 770
Årets resultat				82 242
Belopp vid årets utgång	**52 220 000**	**50 000**	**56 770**	**82 242**

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Insatskapitalet överensstämmer med värde enligt ekonomisk plan.

allabrf.se

7 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Belopp	Ränta 13-12-31	Ränta justeras	Nästa års amortering
Ränteförfall inom 1 år				
Stadshypotek	8 026 666	3,42 %	2014-01-30	0
Ränteförfall inom 2-5 år				
Stadshypotek	8 026 667	3,42 %	2015-01-31	0
Stadshypotek	7 942 667	4,14 %	2017-01-30	48 000
Summa	**23 996 000**			48 000
Amortering 2014	-48 000			
Skuld i BR	**23 948 000**			

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 48 000 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 23 756 000 kr.

8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupen kostnad förvaltning	2 002	550
Upplupen kostnad el	11 490	0
Upplupen värme	16 341	0
Upplupen kostnad VA	10 785	15 933
Upplupen räntekostnad	75 593	73 320
Upplupen kostnad extern revisor	10 625	10 625
Upplupen räntekompensation	39 331	39 331
Övriga upplupna kostnader	305	14 848
Summa	**166 472**	**154 607**

allabrf.se

Malmö 2014-02-17

Ewa Lundgren

Bengt Martinsson

Magnus Lindström

Anders Nimmerfelt

Revisionsberättelse har avlämnats.

Malmö 2014-04-12.

Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lillebror 1 i Malmö, org nr 769620-7963

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lillebror 1 i Malmö 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

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 2013 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.

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för år 2012 reviderades av en annan revisor som i sin revisionsberättelse daterad 2013-04-30 uttalade sig enligt standardutformning om denna årsredovisning.

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 Lillebror 1 i Malmö för år 2013.

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 bostadsrättlagen.

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 ersättningsskyldig 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 12 april 2014

Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor

Styrelse

		Vald t. o. m. stämma
Ewa Lundgren	Ordförande	2014
Bengt Martinsson	Sekreterare	2014
Magnus Lindström	Ledamot	2014
Anders Nimmerfelt	Ledamot	2015

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Ewa Lundgren, Bengt Martinsson och Magnus Lindström.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av ledamöterna, två i förening.

Revisor

Auktoriserade revisorn Liselotte Herrlander.

Valberedning

Någon valberedning är inte vald

Förvaltning

Ekonomisk och teknisk förvaltning har utförts av Kanslihuset Fastighetskonsult AB.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5% av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0% av prisbasbelopp.
Prisbasbeloppet år 2014 är 44.400 kr (år 2013, 44.500 kr)

Föreningsaktiviteter

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 12 styrelsesammanträden.

Styrelsens ledamöter har under året deltagit i några av Föreningen Bostadsrätternas utbildningar,

I augusti anordnades för andra året den uppskattade gårdsfesten.

Nyhetsbrev, samt Föreningen Bostadsrätternas informationsbrev har delats ut.
Välkomstmaterial delas ut till nya medlemmar.

.

allabrf.se

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

I syfte att få en tydligare markering av tomtgränsen har en häck planterats utmed en del av tomtgränsen.

Andra åtgärder för att underlätta underhållet av tomtmarken är t ex att del av ängsmarken ändrats till gräsyta. Föreningen har fått ersättning av byggherren –Sundprojekt för en del av kostnaden för omgöring av tomtytan

Väsentliga händelser under året

Representanter för styrelsen har under året haft upprepade möten med byggherren Sundprojekt samt entreprenörer och underleverantörer i syfte att säkerställa en trygg och kostnadseffektiv drift av fastigheten.

Särskild besiktning av värmeanläggningen har genomförts Uppföljning kommer att göras i april 2014. Föreningen har under året fått ersättning för fördyrade energikostnader.

Inglasning av balkonger

Slutbevis för de 13 lägenheter som under året glasat in sina balkonger utfärdades av Malmö Stadsbyggnadsnämnd 2013-11-26.

Inglasningen utfördes i enlighet med det bygglov som beviljades 2011-06-21. Bygglovet är giltigt till 2016-06-21

Avtal om villkor för montering av markiser har tagits fram.

Byte av försäkringsbolag

I samband med att föreningens försäkring övertogs av Bostadsrätterna Allians Försäkringsmäklare AB tecknades ett bostadsrättstillägg som omfattar samtliga lägenheter.

Framtida underhåll, underhållsplan

Underhållsplan på lång och kort sikt kommer att göras under 2014.

Energideklaration kommer att göras under 2014.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Garantibesiktning (2-årsbesiktning) av fastigheterna kommer att göras under 2014.

Såväl teknisk som ekonomisk förvaltning övertogs 2014-01-01 av Bredablick Förvaltning.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes 2013-01-01 med 3% och 2014-01-01 med 6%.

Årsavgiften är fr. o. m 2014 691 kr/kvm boyta.

allabrf.se

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

5 års översikt, belopp i tkr

	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	1 603	972	Ej bildad	Ej bildad	Ej bildad
Årsavgift kr/kvm	651	632			
Årets resultat	82	107			
Balansomslutning	76 695	76 769			
Skulder till kreditinstitut	23 996	24 044			
Räntekostnad, %	3,67%	3,67%			
Likvida medel	739	791			
Soliditet	68,3%	68,1%			

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk.
Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserat resultat	56 770
årets resultat	82 242
Summa	**139 012**

disponeras så att

till fond för yttre underhåll överföres	60 000
uttag från fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	79 012
Summa	**139 012**

allabrf.se

Resultaträkning

	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Nettoomsättning			
Nettoomsättning	1	1 603 252	971 534
Summa intäkter		**1 603 252**	**971 534**
Rörelsens kostnader			
Löpande underhåll / reparationer	2	-10 643	-8 214
Drift	3	-584 067	-331 985
Avskrivning byggnader	4	-49 846	-32 107
Summa kostnader		**-644 556**	**-372 306**
Bruttoresultat		**958 696**	**599 228**
Rörelseresultat		**958 696**	**599 228**
Finansiella poster			
Ränteintäkter		4 909	21 154
Räntekostnader		-881 363	-513 612
Summa finansiella poster		**-876 454**	**-492 458**
Årets resultat		**82 242**	**106 770**

allabrf.se

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	4	70 727 219	70 747 840
Mark	4	5 204 000	5 204 000
Summa materiella anläggningstillgångar		**75 931 219**	**75 951 840**
Summa anläggningstillgångar		**75 931 219**	**75 951 840**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar		12 079	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	12 930	26 179
Summa kortfristiga fordringar		**25 009**	**26 180**
Kassa och bank			
Handelsbanken		535 969	590 389
Handelsbanken, Lux korträntefond		203 164	200 596
Summa kassa och bank		**739 133**	**790 985**
Summa omsättningstillgångar		**764 142**	**817 164**
SUMMA TILLGÅNGAR		**76 695 361**	**76 769 004**

allabrf.se

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	6		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		52 220 000	52 220 000
Fond för yttre underhåll		50 000	0
Summa bundet eget kapital		**52 270 000**	**52 220 000**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		56 770	0
Årets resultat		82 242	106 770
Summa fritt eget kapital		**139 012**	**106 770**
Summa eget kapital		**52 409 012**	**52 326 770**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	23 948 000	23 996 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld		48 000	48 000
Förutbetalda månadsavgifter		111 524	109 087
Leverantörsskulder		313	84 540
Övriga kortfristiga skulder		0	50 000
Skatteskulder		12 040	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	166 472	154 607
Summa kortfristiga skulder		**338 349**	**446 234**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**76 695 361**	**76 769 004**
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut			
Pantbrev i fastighet		38 000 000	38 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

allabrf.se

Tilläggsupplysningar

Redovisning- och värderingsprinciper
De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Fordringar
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt
Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.
Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Inkomstskatt
Riksdagen beslutade i december 2006 att avskaffa den så kallade schablonbeskattningen vid inkomstskattberäkning för bostadsrättsföreningar. Föreninge har inte några skattepliktiga intäkter och betalar därmed inte någon inkomstskatt 2013.

Jämförelsetal
Föreningens verksamhet (intäkter och kostnader) påbörjades 2012-06-01 vilket skall beaktas vid jämförelse mellan 2012 och 2013.

Noter

1 Nettoomsättning

	2013	2012
Årsavgifter bostäder	1 481 660	839 118
Hyra p-platser	117 600	68 600
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	3 992	1 100
Övriga intäkter	0	62 716
Summa	**1 603 252**	**971 534**

allabrf.se

2 Löpande underhåll/reparationer

	2013	2012
Löpande underhåll/rep porttelefon	1 768	0
Löpande underhåll/rep huskropp utvändigt	8 875	0
Löpande underhåll/rep markytor	0	8 214
Summa	**10 643**	**8 214**

3 Drift

	2013	2012
Elkostnad	111 056	66 859
Uppvärmning	122 455	88 990
Vatten och avlopp	60 713	18 098
Sophämtning	37 146	26 709
Snörenhållning	0	9 375
Fastighetsförsäkring*	25 172	3 052
Hiss, Larmmottagningsavgift KONE	11 899	6 825
Örestads industribevakning, utryckningar	0	1 063
Hissbesiktning	6 533	0
Fastighetsskötsel enl avtal	76 619	44 190
Förbrukningsinventarier/material	6 051	10 529
Administration/kontorsmaterial	4 078	2 291
Kreditupplysning	622	0
TV / Internet	19 211	9 439
Ekonomisk förvaltning	38 039	18 362
Extern revisor	15 938	10 625
Advokat och rättegångskostnader	0	4 250
Årsredovisning	1 162	0
Lokalhyra vid möten	2 313	1 200
Styrelse	1 658	858
Föreningsverksamhet	4 200	1 634
Bankkostnader	2 378	742
Styrelsearvode	22 500	5 994
Sociala avgifter	5 637	0
Bolagsverket	900	900
Styrelsens utredningskostnad balkoninglasning	7 787	0
Summa	**584 067**	**331 985**

* Av 2013 års belopp gällande fastighetsförsäkring avser 6.152 kr år 2012.