

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sjösidan

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 2001-02-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-05-12 och nuvarande stadgar registrerades 2003-03-27 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| Hising 6 | 2003 | Malmö |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

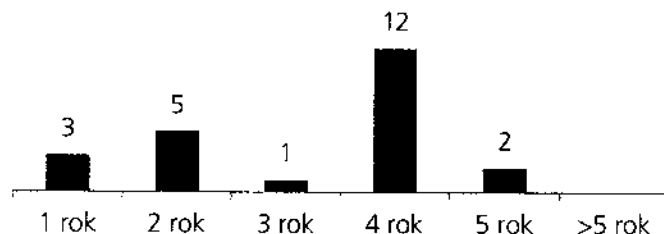
Fastigheten bebyggdes 1938 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1938.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 532 m², varav 2 199 m² utgör lägenhetsyta och 333 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna | Yta | Löptid |
|-------------------------------|-------------------|---------------|
| Kontor | 73 m ² | 2014-11-30 |
| Konsult | 73 m ² | 2016-08-31 |

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2016.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|-------------------------|-------------|---------------------------------|
| Byte av entréportar | 2011 | Gatusidan |
| Byte av garageport | 2011 | |
| Styrelserum | 2011 | |
| Rörstambyte | 2006 - 2007 | Tappvatten samt relining avlopp |
| Elstambyte | 2006 - 2007 | |
| Fönsterbyte | 2004 | Gårdssidan |
| Omläggning av tak | 2004 | |

Förvaltning

| Avtal | Leverantör |
|----------------------|-------------------------------------|
| Teknisk förvaltning | VFAS |
| Ekonomiskförvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |

Medlemmar

Medlemslägenheter: 21 st.

Överlåtelser under året: 5 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st.

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

Styrelsen

| | |
|--------------------------------|-------------|
| Lars Dennis Havander | Ordförande |
| Johan Claesson | Sekreterare |
| Jenny Charlotte Olsén Jusélius | Kassör |
| Noel Lindell | Ledamot |
| Lars Johan Magnus Williamson | Ledamot |

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

| | | |
|----------------|------------------|---------|
| Jonas Nihlberg | Ordinarie Extern | KPMG AB |
| Malin Svensson | Suppleant Extern | KPMG AB |

Valberedning

| | |
|----------------|----------------|
| Mia Williamson | Sammankallande |
|----------------|----------------|

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-06-25.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

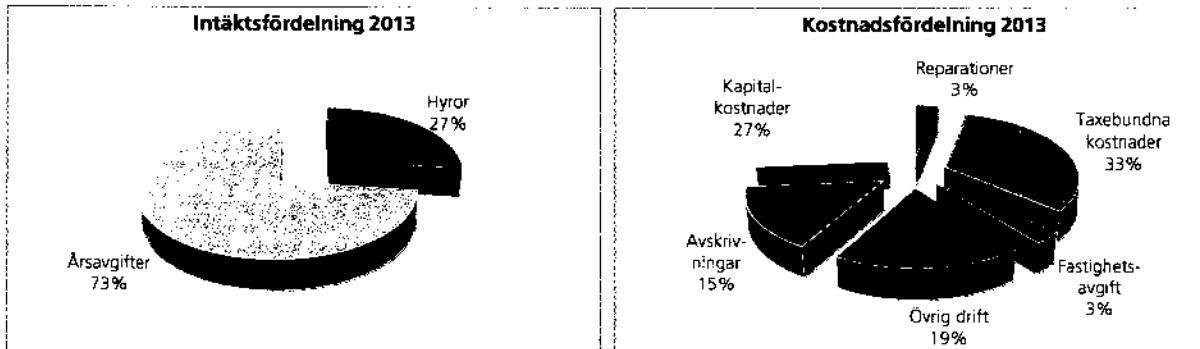
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Inga större underhållsarbeten är planerade.

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2013-07-01 med 3 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 199 m² bostäder och 333 m² lokaler.

| Nyckeltal | 2013 | 2012 | 2011 | 2010 |
|--|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 525 | 554 | 546 | 546 |
| Hyror/m ² hyresrättsyta | 619 | 497 | 480 | 487 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 4 420 | 4 769 | 4 826 | 4 896 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 21 | 20 | 20 | 21 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 113 | 105 | 107 | 117 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 21 | 31 | 25 | 22 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 146 | 152 | 147 | 106 |

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 | 56 920 |
| ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll | -1 436 152 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -82 734 |
| summa ansamlad förlust | -1 461 966 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

| | |
|----------------------------------|-------------------|
| att i ny räkning överförs | -1 461 966 |
|----------------------------------|-------------------|

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

Jan

| RESULTATRÄKNING | | 2013 | 2012 |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | | |
| RÖRELSENS INTÄKTER | | | |
| Årsavgifter och hyror | Not 1 | 1 452 752 | 1 432 747 |
| Övriga rörelseintäkter | | 4 205 | 26 128 |
| | | 1 456 958 | 1 458 875 |
| RÖRELSENS KOSTNADER | Not 2 | | |
| Fastighetskostnader | | -130 351 | -129 823 |
| Reparationer | | -44 992 | -159 430 |
| Taxebundna kostnader | | -461 811 | -458 828 |
| Övriga driftskostnader | | -46 152 | -46 963 |
| Fastighetsskatt/Fastighetsavgift | | -43 610 | -47 535 |
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | | -75 773 | -81 096 |
| Personalkostnader | | -11 985 | 0 |
| Avskrivningar | | -214 981 | -214 981 |
| | | -1 029 655 | -1 138 656 |
| RÖRELSERESULTAT | | 427 302 | 320 219 |
| RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER | | | |
| Ränteintäkter | | 455 | 2 093 |
| Räntekostnader | | -370 837 | -383 598 |
| | | -370 382 | -381 505 |
| ÅRETS RESULTAT | | 56 920 | -61 286 |

JW

| BALANSRÄKNING | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | |
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Byggnader och mark | Not 3 | |
| | 26 720 063 | 26 935 044 |
| | 26 720 063 | 26 935 044 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | 26 720 063 | 26 935 044 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | |
| KORTFRISTIGA FORDRINGAR | | |
| Skattefordringar | 28 495 | 24 570 |
| Övriga fordringar | 2 327 | 2 733 |
| Förutbetalda kostnader | Not 4 | |
| | 29 176 | 19 019 |
| | 59 998 | 46 322 |
| KASSA OCH BANK | | |
| Kassa, PlusGiro och bank | 681 731 | 553 076 |
| SBC klientmedel i SHB | 421 527 | 396 094 |
| | 1 103 259 | 949 170 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | 1 163 257 | 995 492 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 27 883 320 | 27 930 537 |



| BALANSRÄKNING | | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER | | | |
| EGET KAPITAL | Not 5 | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Inbetalda insatser | | 14 675 666 | 14 675 666 |
| Upplåtelseavgifter | | 4 625 384 | 4 625 384 |
| Fond för yttre underhåll | Not 6 | 851 429 | 768 695 |
| | | 20 152 479 | 20 069 745 |
| Ansamlad förlust | | | |
| Ansamlad förlust | | -1 518 886 | -1 374 866 |
| Årets resultat | | 56 920 | -61 286 |
| | | -1 461 966 | -1 436 152 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 18 690 513 | 18 633 593 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 7 | 8 795 740 | 8 895 740 |
| | | 8 795 740 | 8 895 740 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 7 | 132 080 | 132 080 |
| Leverantörsskulder | | 63 101 | 61 884 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 995 | 4 824 |
| Upplupna kostnader | Not 8 | 92 512 | 98 106 |
| Förutbetalda avgifter och hyror | | 108 379 | 104 310 |
| | | 397 067 | 401 204 |
| SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER | | 27 883 320 | 27 930 537 |
| Ställda säkerheter | | | |
| Uttagna fastighetsinteckningar | Not 7 | 13 500 000 | 13 500 000 |
| 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.

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 | 0,5% | 0,5% |
| Fastighetsförbättring | 5% | 5% |
| Yttre anläggningar | 10% | 10% |
| Elanläggning | 3,33% | 3,33% |
| Stambyte | 2,0% | 2% |
| Fönster | 2,5% | 2,5% |
| Tak | 2,5% | 2,5% |

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

| Not 1 | 2013 | 2012 |
|------------------------------|------------------|------------------|
| ÅRSAVGIFTER OCH HYROR | | |
| Årsavgifter | 1 061 338 | 1 049 287 |
| Hysesintäkter | 391 414 | 383 460 |
| | 1 452 752 | 1 432 747 |

| Not 2 | 2013 | 2012 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| RÖRELSENS KOSTNADER | | |
| Fastighetskostnader | | |
| Fastighetsskötsel/entreprenad | 74 647 | 70 538 |
| Fastighetsskötsel beställning | 660 | 21 596 |
| Fastighetsskötsel gård beställ | 100 | 0 |
| Snöröjning/sandning | 15 802 | 1 088 |
| Hissbesiktning | 2 156 | 4 126 |
| Gemensamma utrymmen | 0 | 763 |
| Gård | 976 | 0 |
| Serviceavtal | 25 408 | 21 339 |
| Förbrukningsmateriel | 10 004 | 10 373 |
| Teleport/hissanläggning | 598 | 0 |
| | 130 351 | 129 823 |

| Not 2 fortsättning | 2013 | 2012 |
|---|----------------|----------------|
| Reparationer | | |
| Hyreslägenheter | 0 | 1 893 |
| Tvättstuga | 2 353 | 8 495 |
| Entré/trapphus | 3 460 | 0 |
| VVS | 4 934 | 0 |
| Värmeanläggning/undercentral | 0 | 8 544 |
| Ventilation | 1 334 | 0 |
| Elinstallationer | 1 446 | 2 705 |
| Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon | 0 | 7 300 |
| Hiss | 4 165 | 16 875 |
| Fönster | 629 | 0 |
| Balkonger/altaner | 10 959 | 0 |
| Garage/parkering | 1 035 | 0 |
| Skador/klotter/skadegörelse | 3 587 | 0 |
| Vattenskada | 11 090 | 113 618 |
| | 44 992 | 159 430 |
| Taxebundna kostnader | | |
| El | 53 136 | 49 861 |
| Värme | 285 800 | 264 948 |
| Vatten | 53 299 | 78 814 |
| Sophämtning/renhållning | 69 576 | 61 049 |
| Grovsopor | 0 | 4 156 |
| | 461 811 | 458 828 |
| Övriga driftskostnader | | |
| Försäkring | 26 326 | 27 239 |
| Kabel-TV | 19 826 | 19 724 |
| | 46 152 | 46 963 |
| Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 43 610 | 47 535 |
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | | |
| Kreditupplysning | 3 325 | 0 |
| Tele och datakommunikation | 324 | 324 |
| Revisionsarvode extern revisor | 12 375 | 12 375 |
| Styrelseomkostnader | 2 154 | 0 |
| Förvaltningsarvode | 51 544 | 49 812 |
| Förvaltningsarvodena övriga | 0 | 4 938 |
| Administration | 1 821 | 1 848 |
| Konsultarvode | 0 | 6 969 |
| Föreningsavgifter | 0 | 600 |
| Bostadsrätterna Sverige Ek För | 4 230 | 4 230 |
| | 75 773 | 81 096 |
| Anställda och personalkostnader | | |
| Föreningen har inte haft någon anställd under året. | | |
| Följande ersättningar har utgått | | |
| Styrelse och internerisör | 11 985 | 0 |
| | 11 985 | 0 |

| Not 2 fortsättning | 2013 | 2012 |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Avskrivningar | | |
| Byggnad | 88 524 | 88 524 |
| Förbättringar | 126 457 | 126 457 |
| | 214 981 | 214 981 |

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER **1 029 655** **1 138 656**

Not 3 **2013-12-31** **2012-12-31**
BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

| | | |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Vid årets början | 28 549 046 | 28 549 046 |
| Utgående anskaffningsvärde | 28 549 046 | 28 549 046 |

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| Vid årets början | -1 614 002 | -1 399 020 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -214 981 | -214 981 |
| Utgående avskrivning enligt plan | -1 828 983 | -1 614 002 |

Planenligt restvärde vid årets slut **26 720 063** **26 935 044**
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med 6 220 585 6 220 585

Taxeringsvärde

| | | |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Taxeringsvärde byggnad | 15 881 000 | 15 882 000 |
| Taxeringsvärde mark | 11 697 000 | 8 932 000 |
| | 27 578 000 | 24 814 000 |

Taxeringsvärdets uppdelning

| | | |
|----------|-------------------|-------------------|
| Bostäder | 26 000 000 | 23 200 000 |
| Lokaler | 1 578 000 | 1 614 000 |
| | 27 578 000 | 24 814 000 |

Not 4 **2013-12-31** **2012-12-31**
FÖRUTBETALDA KOSTNADER

| | | |
|-------------------|---------------|---------------|
| Försäkring | 12 291 | 9 118 |
| Kabel-TV | 5 212 | 4 947 |
| Serviceavtal OTIS | 4 887 | 4 954 |
| Fastighetsskötsel | 6 786 | 0 |
| | 29 176 | 19 019 |

Ja

**Not 5
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 | 14 675 666 | 0 | 0 | 14 675 666 |
| Upplåtelseavgifter | 4 625 384 | 0 | 0 | 4 625 384 |
| Fond för yttre underhåll | 851 429 | 82 734 | 0 | 768 695 |
| Summa bundet eget kapital | 20 152 479 | 82 734 | 0 | 20 069 745 |
| Ansamlad förlust | | | | |
| Ansamlad förlust | -1 518 886 | -82 734 | -61 286 | -1 374 866 |
| Årets resultat | 56 920 | 56 920 | 61 286 | -61 286 |
| Summa ansamlad förlust | -1 461 966 | -25 814 | 0 | -1 436 152 |
| Summa eget kapital | 18 690 513 | 56 920 | 0 | 18 633 593 |

Not 6

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

| | 2013 | 2012 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Vid årets början | 768 695 | 926 275 |
| Reservering enligt stadgar | 82 734 | 74 442 |
| Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| lanspråktagande enligt stämmobeslut | 0 | -232 022 |
| Vid årets slut | 851 429 | 768 695 |

Not 7

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Räntesats 2013-12-31 | Belopp 2013-12-31 | Belopp 2012-12-31 | Villkors- ändringsdag |
|---|-------------------------|----------------------|----------------------|--------------------------|
| Swedbank Hypotek | 4,360 % | 4 150 000 | 4 150 000 | 2016-03-23 |
| SBAB | 3,930 % | 4 777 820 | 4 877 820 | 2014-12-17 |
| Summa skulder till kreditinstitut | | 8 927 820 | 9 027 820 | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -132 080 | -132 080 | |
| | | 8 795 740 | 8 895 740 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 267 420 kr.

| Not 8 UPPLUPNA KOSTNADER | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| El | 4 712 | 4 401 |
| Värme | 39 582 | 51 159 |
| Extern revisor | 13 000 | 13 000 |
| Arvoden | 6 000 | 0 |
| Ränta | 29 218 | 29 546 |
| | 92 512 | 98 106 |

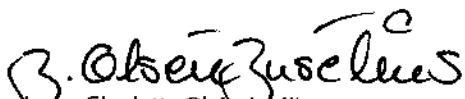
MALMÖ den 1 / 5 2014



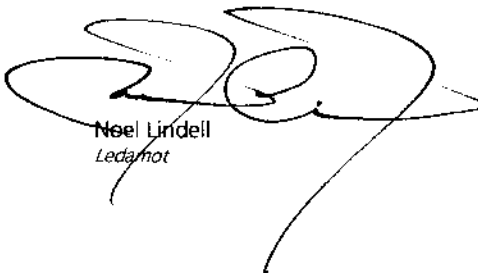
Lars Dennis Havander
Ordförande



Johan Claesson
Sekreterare



Jenny Charlotte Olsen Jusélius
Kassör




Noel Lindell
Ledamot



Lars Johan Magnus Williamson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 3 / 6 2014
KPMG AB



Jonas Nihlberg
Auktoriserad revisor