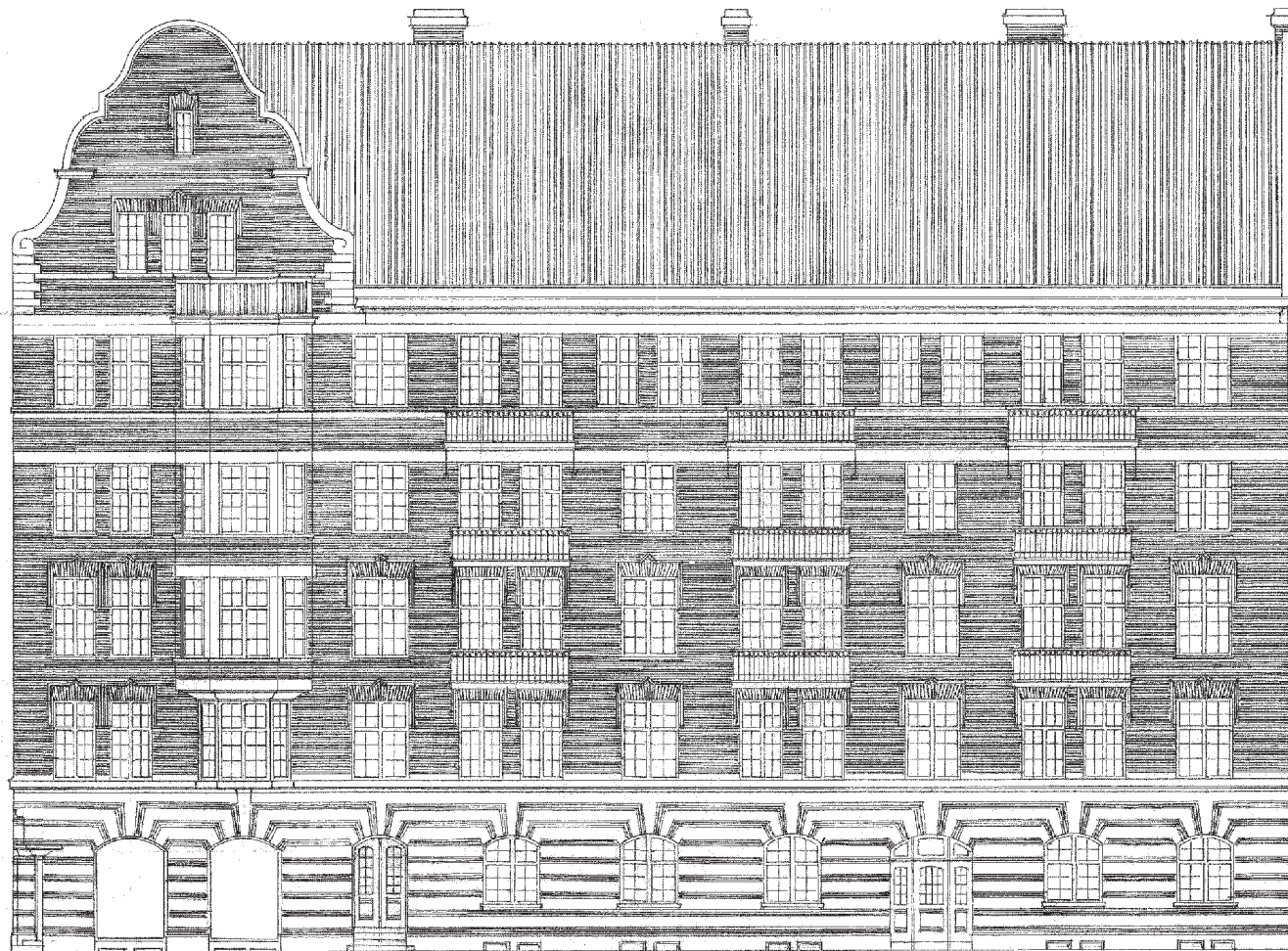


RÄKENSKAPSÅRET 1 JANUARI TILL 31 DECEMBER 2013

# Värnhemspalatset

## ÅRSREDOVISNING

# 2013



• FASAD • ÅT • ÖSTERVÄRMLIGGATAN •

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

|| VÄRNHEM 1 ||

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Värnhem 1

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 2005-01-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-12-07 och nuvarande stadgar registrerades 2005-11-29 hos Bolagsverket.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Värnhem 1	2007	Malmö

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Avanza //Moderna försäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1909 och består av 1 flerbostadshus.

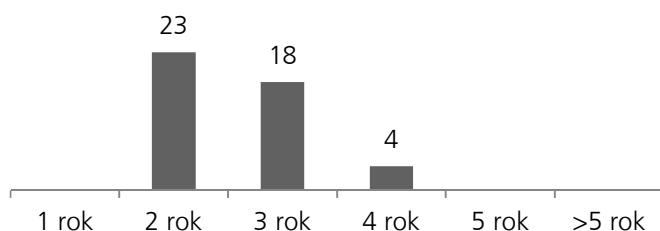
Fastighetens värdeår är 1975.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 493 m<sup>2</sup>, varav 3 815 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 678 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 39 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lägenheter och 7 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



<b>Verksamhet i lokalerna</b>	<b>Yta</b>	<b>Löptid</b>
Tobak- och spelbutik	37 m <sup>2</sup>	2016-09-30
Hälsobutik	75 m <sup>2</sup>	2015-09-30
Cykelaffär	328 m <sup>2</sup>	2016-12-31
Falafelbutik	55 m <sup>2</sup>	2016-09-30
Grillrestaurang	39 m <sup>2</sup>	2015-09-30
Pizzeria	65 m <sup>2</sup>	2016-09-30
Afrikansk affär	64 m <sup>2</sup>	2014-06-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### **Gemensamhetsutrymmen**

Afrikansk affär

### **Byggnadens tekniska status**

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ny tvättmaskin	2014	Ny tvättmaskin
Nytt torkskåp	2013	Nytt torkskåp till tvättstugan
Underhåll av takrännor	2012 - 2013	
Byte av plåttak	2012 - 2014	Plåtbyte samt målning
Installation av bredband Ownit	2011 - 2012	
Sotning av ventilationskanaler	2010	
OVK	2010	
Renovering tvättstuga	2007	Totalrenovering
Renovering av soprum	2007	
Byte av dagvattenpumpar	2007	Två nya pumpar installerade
Spolning av avloppsstammar	2007	
Elstambyte	1985 - 1986	
Rörstambyte	1985 - 1986	
Nyinstallation hiss	1985	Lundavägen samt Östervärnsg. 2B
Renovering av balkonger	1985	Alla balkonger förutom en tillhörande lgh 20303
Omputsning av fasad	1985	

### **Förvaltning**

Avtal	Leverantör
SBC	SBC

### **Medlemmar**

Medlemslägenheter: 39 st.

Överlåtelse under året: 5 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st.

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

### **Styrelsen**

Nadja Pernilla Lindblad	Ledamot
Dick Roland Jeppsson	Ledamot
Filip Karl Anders Pålsson	Ledamot
Eva Carina Ivarsson	Ledamot
Birgit Agneta Olsson	Ledamot
Nicklas Erik Hoppstadius	Ledamot

### **Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:**

Nicklas Erik Hoppstadius, Nadja Pernilla Lindblad.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

### **Revisor**

Grant Thornton Sweden AB	Ordinarie Extern
--------------------------	------------------

### **Valberedning**

Andreas Bengtsson	Sammanställande
-------------------	-----------------

### **Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-07-17.

Extra föreningsstämma hölls 2013-10-10.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:**

Föreningen har tillsammans med hyresgäsföreningen utfört en lägenhetsinspektion med syfte att genomföra en bruksvärdeshöjning av hyresgästernas månadsavgifter.

Föreningen har under året drabbats av hyresförluster dels p.g.a ett dödsfall där föreningen stod utan hyresintäkt under en period då lägenheten såldes samt i ett annat fall där hyresgästen inte betalade sin hyra. Den uteblivna hyran resulterade i en vräkning som också medförde merkostnader för föreningen i form av tömning av behörigheter.

Under året drabbades föreningen av ett sabotage på bredbandsinstallationen vilket medförde stor reparationskostnad. Någon hade tagit sig in i källaren och klippt av nätverkskablar på flera ställen.

Två hyreslägenheter har sålts och övergått i bostadsrättsägande.

### **Allmän information:**

Det har öppnats upp ett nytt cykelrum i källaren vid tvättstugan där det finns plats för cykelförvaring året runt.

Styrelsen har gemensamt tagit fram nya förhållningsregler gällande 2:handsuthyrning.

Föreningen har fått en ny webbplats, [www.warnhemspalatset.se](http://www.warnhemspalatset.se). Där hittar man bland annat viktig boendeinformation, föreningens stadgar och tidigare årsredovisningar, information om 2:a handsuthyrningar samt datum för städdagar.

För att ytterligare förbättra informationen till medlemmarna har styrelsen infört ett nyhetsbrev som anslås i trapphusen efter genomförda styrelsemöten.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Stormen Sven medförde skador på fastighetens tak då takpannor blåste av och skyddsplåtar blåste sönder. Reparationen täcktes av föreningens försäkring och i samband med reparationen av taket så utfördes även ytterligare underhåll i form av målning av tak-kupor, målning av fasad samt byte av stuprör.

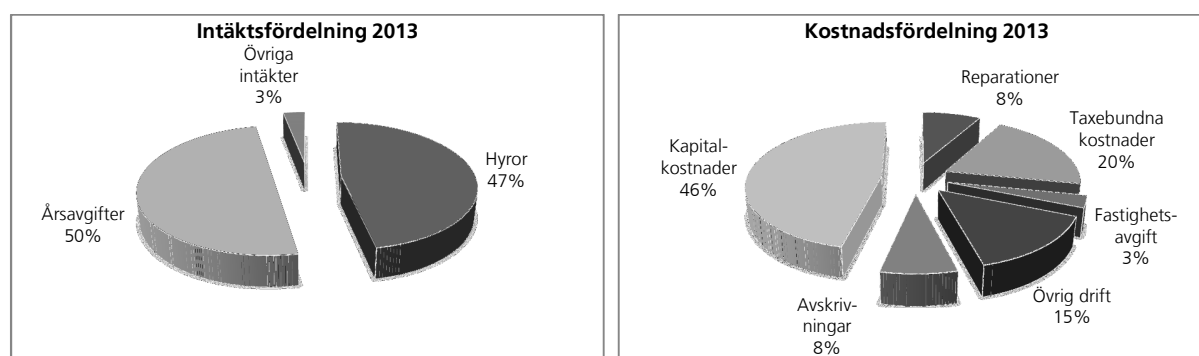
### Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2014 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2024.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2014-01-01 med 5 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2013-01-01 med 2,50 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 815 m<sup>2</sup> bostäder och 678 m<sup>2</sup> lokaler.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	580	605	575	570
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 294	1 140	1 170	1 140
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	14 663	16 293	16 456	17 100
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	24	25	23	23
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	109	107	101	107
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	26	22	18	25
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	401	449	425	374

Ändrade ytor på bostäder samt lokaler har skett enligt taxeringsbeslutet 2013.

Bostäder ändrade från 3 839 kvm till 3 815 kvm.

Lokaler ändrade från 663 kvm till 678 kvm.

### 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	-200 793
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	57 650
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-46 422
<b>summa ansamlad förlust</b>	<b>-189 565</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

**att i ny räkning överförs**

17 917  
**-171 648**

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	3 558 105	3 587 613
Övriga rörelseintäkter		112 515	84 293
		<b>3 670 620</b>	<b>3 671 906</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	Not 2	-23 893	-37 337
Reparationer		-320 178	-150 488
Periodiskt underhåll		-17 917	-24 285
Taxebundna kostnader		-771 148	-761 181
Övriga driftskostnader		-183 124	-174 526
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-118 660	-121 315
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-278 260	-262 625
Personalkostnader		-84 932	-93 176
Avskrivningar		-297 781	-280 449
		<b>-2 095 894</b>	<b>-1 905 381</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 574 726</b>	<b>1 766 525</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		24 964	54 359
Räntekostnader		-1 800 483	-2 021 088
		<b>-1 775 519</b>	<b>-1 966 729</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-200 793</b>	<b>-200 204</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Byggnader och mark	Not 3	91 934 525	91 079 917
Pågående byggnation	Not 4	0	557 329
Maskiner och inventarier	Not 5	21 718	0
		<u>91 956 242</u>	<u>91 637 246</u>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>91 956 242</b>	<b>91 637 246</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		36 930	148 731
Övriga fordringar		126 198	119 980
Förutbetalda kostnader	Not 6	50 193	52 543
		<u>213 321</u>	<u>321 254</u>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa, PlusGiro och bank		1 989 581	2 190 739
SBC klientmedel i SHB		2 940 423	1 544 988
		<u>4 930 004</u>	<u>3 735 727</u>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 143 325</b>	<b>4 056 981</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>97 099 568</b>	<b>95 694 227</b>



<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 7		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		47 982 975	45 352 975
Upplåtelseavgifter		1 124 017	1 124 017
Fond för yttre underhåll	Not 8	757 093	734 956
		<b>49 864 085</b>	<b>47 211 948</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserad vinst		11 228	233 569
Årets resultat		-200 793	-200 204
		<b>-189 565</b>	<b>33 365</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>49 674 520</b>	<b>47 245 313</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	45 878 275	46 336 175
		<b>45 878 275</b>	<b>46 336 175</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	457 900	457 900
Leverantörsskulder		93 670	655 019
Skatteskulder		239 975	239 795
Övriga kortfristiga skulder		121 142	89 182
Upplupna kostnader	Not 10	390 349	468 828
Förutbetalda avgifter och hyror		243 736	202 015
		<b>1 546 773</b>	<b>2 112 739</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>97 099 568</b>	<b>95 694 227</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	49 300 000	49 300 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

## 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
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	0,5 % Linjär	0,5%
Tak	30 år	
Torskskåp	10%	

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

Not 1	2013	2012
<b>ÅRSAVGIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	1 833 738	1 738 958
Hysesintäkter	1 724 367	1 848 654
	<b>3 558 105</b>	<b>3 587 613</b>

Not 2	2013	2012
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Städning enligt beställning	3 108	0
Hissbesiktning	5 610	8 378
Gård	469	2 448
Serviceavtal	6 810	9 957
Förbrukningsmateriel	7 895	16 555
	<b>23 893</b>	<b>37 337</b>

**Reparationer**

Fastighet förbättringar	27 867	0
Hyreslägenheter	35 100	28 949
Brf Lägenheter	9 775	0
Lokaler	908	1 410
Gemensamma utrymmen	10 486	0
Tvättstuga	8 210	14 535
Entré/trapphus	2 472	1 063
Lås	4 752	10 619
VVS	19 470	1 965
Ventilation	1 851	0
Elinstallationer	22 400	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	6 488	5 355
Bredband	137 029	0
Hiss	18 069	28 688
Fasad	0	20 642
Fönster	3 992	25 264
Skador/klotter/skadegörelse	6 876	11 999
Vattenskada	4 433	0
	<b>320 178</b>	<b>150 488</b>

**Periodiskt underhåll**

Entré/trapphus	0	24 285
Fasad	11 000	0
Fönster	6 917	0
	<b>17 917</b>	<b>24 285</b>

**Taxebundna kostnader**

El	109 697	113 975
Värme	490 969	483 664
Vatten	115 174	98 132
Sophämtning/renhållning	55 308	55 032
Grovsopor	0	10 378
	<b>771 148</b>	<b>761 181</b>

**Övriga driftskostnader**

Försäkring	61 507	54 300
Kabel-TV	38 822	38 396
Bredband	82 796	81 829
	<b>183 124</b>	<b>174 526</b>

**Fastighetsskatt/Kommunal avgift**

**118 660**                      **121 315**

### Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	0	1 200
Tele och datakommunikation	3 348	4 837
Juridiska åtgärder	0	1 500
Hysesförluster	131 855	68 422
Revisionsarvode extern revisor	-19 264	38 186
Föreningskostnader	2 933	0
Styrelseomkostnader	470	250
Fritids och Trivselkostnader	0	672
Förvaltningsarvode	79 997	78 401
Förvaltningsarvoden övriga	2 368	6 527
Administration	10 723	6 779
Korttidsinventarier	3 540	0
Konsultarvode	56 900	48 300
Föreningsavgifter	0	2 160
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 390	5 390
	<b>278 260</b>	<b>262 625</b>

### Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

### Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	70 600	80 387
Sociala kostnader	14 332	12 789
	<b>84 932</b>	<b>93 176</b>

### Avskrivningar

Byggnad	280 449	280 449
Förbättringar	15 987	0
Inventarier	1 345	0
	<b>297 781</b>	<b>280 449</b>

### TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

**2 095 894**                      **1 905 381**

### Not 3

**2013-12-31**                      **2012-12-31**

### BYGGNADER OCH MARK

#### Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	92 052 994	92 052 994
Nyanskaffningar	1 151 044	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>93 204 037</b>	<b>92 052 994</b>

#### Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-973 077	-692 628
Årets avskrivningar enligt plan	-296 436	-280 449
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 269 513</b>	<b>-973 077</b>

#### Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med                      **91 934 525**                      **91 079 917**  
35 963 200                      35 963 200

#### Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	33 200 000	26 765 000
Taxeringsvärde mark	11 221 000	9 824 000
	<b>44 421 000</b>	<b>36 589 000</b>

**Taxeringsvärdets uppdelning**

Bostäder	38 000 000	30 600 000
Lokaler	6 421 000	5 989 000
	<b>44 421 000</b>	<b>36 589 000</b>

**Not 4**

**PÅGÅENDE BYGGNATION**

Pågående om- och tillbyggnad	0	557 329
	<b>0</b>	<b>557 329</b>

**Not 5**

**MASKINER OCH INVENTARIER**

**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början	29 250	29 250
Nyanskaffningar	23 063	0
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>52 313</b>	<b>29 250</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början	-29 250	-29 250
Årets avskrivningar enligt plan	-1 345	0
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-30 595</b>	<b>-29 250</b>

**Redovisat restvärde vid årets slut**

	<b>21 718</b>	<b>0</b>
--	---------------	----------

**Not 6**

**FÖRUTBETALDA KOSTNADER**

Försäkring	19 648	22 211
Kabel-TV	10 088	9 875
Bredband	20 457	20 457
	<b>50 193</b>	<b>52 543</b>

**Not 7  
EGET KAPITAL**

	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut</b>	<b>Belopp vid årets ingång</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	47 982 975	2 630 000	0	45 352 975
Upplåtelseavgifter	1 124 017	0	0	1 124 017
Fond för yttre underhåll	757 093	46 422	-24 285	734 956
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>49 864 085</b>	<b>2 676 422</b>	<b>-24 285</b>	<b>47 211 948</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserad vinst	11 228	-46 422	-175 919	233 569
Årets resultat	-200 793	-200 793	200 204	-200 204
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-189 565</b>	<b>-247 215</b>	<b>24 285</b>	<b>33 365</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>49 674 520</b>	<b>2 429 207</b>	<b>0</b>	<b>47 245 313</b>

**Not 8**

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Vid årets början	734 956	738 000
Reservering enligt stadgar	46 422	137 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-24 285	-140 044
<b>Vid årets slut</b>	<b>757 093</b>	<b>734 956</b>

**Not 9**

**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	<b>2013-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>	
SBAB	3,120 %	7 536 175	7 744 075	2014-03-07
SBAB	4,520 %	10 000 000	10 000 000	2014-04-09
SBAB	3,120 %	9 500 000	9 750 000	2014-11-17
SBAB	4,560 %	9 300 000	9 300 000	2016-12-09
SBAB	3,670 %	10 000 000	10 000 000	2014-08-22
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>46 336 175</b>	<b>46 794 075</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>-457 900</b>	<b>-457 900</b>	
		<b>45 878 275</b>	<b>46 336 175</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 44 046 675 kr.

<b>Not 10</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>UPPLUPNA KOSTNADER</b>		
El	4 053	4 014
Värme	65 691	82 278
Extern revisor	6 567	31 906
Arvodet	14 400	44 400
Sociala avgifter	4 524	4 533
Ränta	295 114	301 697
	<b>390 349</b>	<b>468 828</b>

MALMÖ den / 2014

Nicklas Erik Hoppstadius  
*Ledamot*

Eva Carina Ivarsson  
*Ledamot*

Dick Roland Jeppsson  
*Ledamot*

Nadja Pernilla Lindblad  
*Ledamot*

Birgit Agneta Olsson  
*Ledamot*

Filip Karl Anders Pålsson  
*Ledamot*

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2014

Boel Hansson  
Grant Thornton Sweden AB  
*Auktoriserad revisor*