Riksbyggen

Årsredovisning

BRF HOLLYWOOD
1/1 2013 - 31/12 2013
Org nr 716438-9137

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Förvaltningsberättelse 2013 för Brf. Hollywood, fastigheten Andréelund 1

Allmänt

Kontaktpersoner är:
Ordförande Terese Anving, Henrik Smithsgatan 9A, 211 56 Malmö, 070-2511829
Kassör Marie Heró, Hantverkaregatan 11, 211 55 Malmö, 070-9103769
Sekreterare Magnus Rappe, Henrik Smithsgatan 9, 211 56 Malmö, 070-2571235

Styrelse under 2013

Ordförande:	Terese Anving
Kassör:	Marie Heró
Sekreterare:	Magnus Rappe
Ledamot:	Björne Svensson
	Jenny Sahlström
Suppleant:	Ulrika Signal

Avgående styrelseledamoter:
Terese Anving, Magnus Rappe, Jenny Sahlström och Ulrika Signal

Styrelseledamoter som avgått under året:
Gunilla Hermodsson

Bokföring och revision:
Under första halvan av året anlitades Schön Redovisning AB för den ekonomiska förvaltningen och Annika Schön skötte då den löpande bokföringen. Föreningen har under året, från och med 2013-07-01, övergått till att ha Riksbyggen som ekonomisk förvaltare. Vår kontaktperson på Riksbyggen, Gert-Eve Olsson, har upprättat bokslutet för 2013. Mats Wahlberg på Mats Wahlberg & Co Revision AB har stått för revisionsuppdraget.

Valberedning:
Magnus Rappe och Björne Svensson

Försäkring:
Fastigheten med tomträtt är friköpt och fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Från och med 2014-02-01 är fastigheten försäkrad hos Folksam (pga mycket lägre pris men samma innehåll).

Avtal:
Energibolaget E On har levererat gas, fjärrvärme och el.
Föreningen köper fastighetsskötsel och städning av Jan Andersson.

Källsortering:
I dagsläget sorteras glas, tidningar, plast, batterier, kartong, metall, matavfall, glödlampor och restavfall.

Utförda arbeten i fastigheten under 2014:

Taket i Marys Palmer Göranssons lägenhet har, pga dess mycket dåliga skick, renoverats, nytt plastgolv har lagts in i kök och hall och de synliga stammarna i hallen intill köket har spacklats och täckts in.
Den fuktskada i Catarina Kaléns lägenhet som uppkom vid läckan som föranledde fasadrenoveringen har gjorts vid.
Råttstopp har satts in på alla avloppsrör utom ett.
Ett hål i av rören i källaren lagades i juni av Prosoc. Detta skedde inför den spolning av rören som kommer att göras under 2014.

Planerade arbeten 2014:
Reparation av balkongernas underreden.
En eventuell renovering av fönstren ut mot Henrik Smithsgatan och Hantverkaregatan.

Föreningen

Föreningsfrågor:
Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 april 2013. Styrelsen för 2013 har under året haft 13 protokollförda styrelsemöten samt en extrastämma 2013-05-22, denna med anledning av ett avhopp i styrelsen och därmed nyval av styrelsemedlemmar. Styrelseprotokoll finns tillgängliga hos sekreteraren. Antalet medlemslägenheter uppgick den 31 december 2013 till 24 stycken. Bostadsrättföreningen upplåter med bostadsrätt 24 lägenheter. Ingen lokal upplåts med bostadsrätt. Föreningen upplåter med hyresrätt 4 lägenheter samt två lokaler. Under året har också affären bytt ägare och den nya ägaren heter Soumaya Shokor som driver den tillsammans med sin man.

Aktiviteter 2013:
Under våren arrangerades en gemensam gårdsdag med påföljande grillning. I september hölls tillsammans med övriga gårdar i kvarteret en gårdsloppis med efterföljande korvgrillning. Efter denna hjälpte Janne också till att frakta bort skräp samt kläder och saker som skulle skänkas. Senare under hösten hölls ännu en gårdsdag då vi städade och gjorde iordning gården inför den vintern. I början av december anordnades glöggmingel på gården.

Hemsida
Hemsida finns sedan 2008. Här finns en del matnyttig information om föreningen, länkar till intressanta sidor samt stadgar, gamla nyhetsbrev och årsredovisningar. Adressen är www.brf-hollywood.se.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings-berättelse

Styrelsen för BRF HOLLYWOOD får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		**Utsedd av**	**Vald t.o.m. årsstämman**
Terese Anving	Ordförande	Stämman	2014
Björne Svensson	Ledamot	Stämman	2014
Jenny Sahlström	Ledamot	Stämman	2014
Magnus Rappe	Sekreterare	Stämman	2014
Marie Heró	Kassör	Stämman	2014
Styrelsesuppleanter			
Gunilla Hermodsson*		Stämman	2014
Ulrika Signal		Stämman	2014

*Avgått under året

Ordinarie revisorer
Mats Wahlberg

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av Terese Anving och Marie Herò i i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Andréelund 1 i Malmö kommun. På fastigheten finns 30 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1930. Fastighetens adress är Henrik Smithsg. och Hantverksg.

Lägenhetsfördelning:

1 rkv	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
2	3	16	7	2

Dessutom tillkommer:

Lokaler
2

Total tomtarea:	857 kvm
Total bostadsarea:	1 769 kvm
Total lokalarea:	62,5 kvm
Årets taxeringsvärde	16 398 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	13 292 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Malmö har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 174 935 kr. Kostnaderna specificeras i not 3 till resultaträkningen.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Utfört underhåll	År
El	2005
Stambyte	2006
Tak-och fasadrenovering	2007
Värmesystemet	2009

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

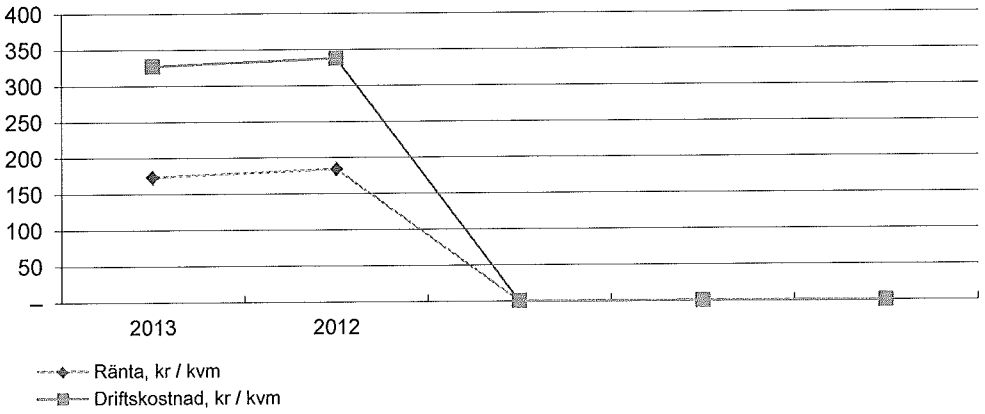
Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 14 april 2013. Extra stämma hölls den 22 maj 2013
Styrelsen har hållit 13 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Löptider på lokalhyreskontrakt

Verksamhet	Yta	Löptid t.o.m
Livsmedelsbutik	62,5 kvm	2014-10-31
Lagerlokal	13 kvm	Tillsvidare

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Resultat och ställning (tkr)	2013	2012			
Rörelsens intäkter	1 281	1 249			
Årets resultat	- 82	- 161			
Resultat efter fondförändringar	- 82	- 161			
Balansomslutning	16 710	16 913			
Soliditet %	49%	49%			
Likviditet %	460%	281%			
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	493	492	–	–	–
Driftskostnad, kr / kvm	327	338	–	–	–
Ränta, kr / kvm	174	184	–	–	–
Lån, kr / kvm	4 544	4 544	–	–	–

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga bostadsarea + lokalarea som beräkningsgrund.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelser av bostadsrätter skett.
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (förutom 5 som upplåts med hyresrätt).

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Jan Andersson	Fastighetsservice

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-467 997
Årets resultat före fondförändring	-81 587
Summa underskott	-549 584

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	-549 584

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 270 410	1 228 514
Övriga förvaltningsintäkter	2	10 261	20 619
		1 280 671	1 249 133
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 174 935	- 96 036
Fastighetsavgift/skatt		- 40 210	- 44 534
Driftkostnader	4	- 599 396	- 618 542
Övriga kostnader	5	- 19 106	- 35 316
Personalkostnader	6	2 395	- 84 999
Avskrivning av anläggningstillgångar	7	- 213 277	- 195 409
		-1 044 529	-1 074 836
Rörelseresultat		**236 142**	**174 297**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	8	53	1 603
Räntekostnader och liknande poster	9	- 317 781	- 337 027
		- 317 728	- 335 424
Resultat efter finansiella poster		**- 81 587**	**- 161 127**
Årets resultat		**- 81 587**	**- 161 127**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	15 811 164	16 024 441
Summa anläggningstillgångar		**15 811 164**	**16 024 441**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		886	–
Skattekonto		34	–
Övriga fordringar		–	28
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	4 112	45 463
		5 032	45 491
Kassa och bank			
Bankmedel		716 769	843 527
Avräkning med Swedbank		177 474	–
		894 242	843 527
Summa omsättningstillgångar		**899 274**	**889 018**
SUMMA TILLGÅNGAR		**16 710 438**	**16 913 459**

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
Bundet eget kapital			
Insatser		8 742 300	8 742 300
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 467 997	- 306 870
Årets resultat		- 81 587	- 161 127
		- 549 584	- 467 997
Summa eget kapital		**8 192 716**	**8 274 303**
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13	8 322 409	8 322 409
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		30 104	133 715
Förutbetalda hyror och avgifter		93 036	–
Skatteskulder		–	4 121
Övriga kortfristiga skulder		4 686	438
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	67 487	178 473
		195 313	316 747
Summa skulder		**8 517 722**	**8 639 156**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**16 710 438**	**16 913 459**
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		9 850 000	9 850 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisnings-principer och

Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter
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. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till xxx kr.

"Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler

Underhåll/underhållsfond
Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Pågående ombyggnad
I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

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

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar
Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Rak	150	2150
Standardförbättringar, el	Rak	30	2035
Standardförbättringar, stambyte	Rak	30	2036
Standardförbättringar, tak-o fasad	Rak	30	2037
Standardförbättringar, värme	Rak	30	2039
Inventarier	Rak	5	

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

	2013-12-31	2012-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	871 942	870 950
Hyror, bostäder	290 352	263 347
Hyror, lokaler	108 116	94 217
	1 270 410	1 228 514
Not 2 Övriga förvaltningsintäkter		
Kabel-tv-avgifter	10 260	20 520
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	99
	10 261	20 619
Not 3 Reparationer		
Tvättstugor	10 486	–
Gemensamma utrymmen	69 654	1 205
Vatten/Avlopp	90 799	11 625
Ventilation	815	–
Huskropp	1 016	1 398
Gårdar och grönanläggningar	170	–
Vandalisering	1 995	–
Tak	–	60 172
Installationer	–	6 011
Övrigt	–	15 625
	174 935	96 036

	2013-12-31	2012-12-31

Not 4 Driftkostnader

Företagsförsäkring	26 814	23 208
Förvaltningsarvode	28 013	32 090
Kabel-TV	38 927	37 796
Fastighetsskötsel	68 095	64 449
Trädgårdsskötsel	9 898	2 518
Städning gemensamma utrymmen	21 000	48 391
Övriga utgifter, köpta tjänster	5 719	11 725
Förbrukningsmateriel	6 601	10 131
Vatten	60 598	57 207
El	24 101	25 519
Uppvärmning	274 826	272 027
Sophantering och återvinning	34 804	33 481
	599 396	618 542

Not 5 Övriga kostnader

Medlems- och föreningsavgifter	3 970	–
Köpta tjänster	3 195	4 434
Arvode, yrkesrevisorer	7 500	6 875
Bankkostnader	2 217	–
Juridiska kostnader	–	10 000
Div. kostnader	–	5 323
Övriga externa kostnader	2 224	8 684
	19 106	35 316

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	- 22 144	65 250
Summa	- 22 144	65 250
Sociala kostnader	19 749	19 749
	- 2 395	84 999

Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	64 970	47 102
Standardförbättringar	148 307	148 307
	213 277	195 409

Not 8 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	46	1 603
Övriga ränteintäkter	7	–
	53	1 603

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	317 477	335 901
Övriga räntekostnader	304	1 126
	317 781	337 027

	2013-12-31	2012-12-31

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	9 522 286	9 522 286
Mark	3 767 014	3 767 014
	13 289 300	13 289 300
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	4 449 292	4 449 292
	4 449 292	4 449 292
Summa anskaffningsvärden	17 738 592	17 738 592
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 761 772	- 714 670
Standardförbättringar	- 952 379	- 804 072
	-1 714 151	-1 518 742
Årets avskrivning byggnader	- 64 970	- 47 102
Årets avskrivning standardförbättringar	- 148 307	- 148 307
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 927 428	-1 714 151
Restvärde enligt plan vid årets slut	15 811 164	16 024 441
Varav		
Byggnader	8 695 544	8 760 514
Mark	3 767 014	3 767 014
Standardförbättringar	3 348 606	3 496 913
Taxeringsvärden		
bostäder	15 886 000	12 797 000
lokaler	512 000	495 000
Totalt taxeringsvärde	16 398 000	13 292 000
varav byggnader	*11 401 000*	*9 177 000*

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift	4 112	–
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	–	45 463
	4 112	45 463

Not 12 Eget kapital

	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	8 742 300	- 306 870	- 161 127
Disposition enl årsstämmobeslut		- 161 127	161 127
Årets resultat			- 81 587
Vid årets slut	8 742 300	- 467 997	- 81 587

	2013-12-31	2012-12-31

Not 13 Fastighetslån

Fastighetslån	8 322 409	8 322 409
Skuld vid årets slut	8 322 409	8 322 409

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	2,43%	2015-06-01	983 993			983 993
STADSHYPOTEK	2,69%		454 105			454 105
STADSHYPOTEK	3,04%	2018-06-01	681 250			681 250
STADSHYPOTEK	3,04%	2018-06-01	1 236 493			1 236 493
STADSHYPOTEK	3,81%	2014-06-01	983 993			983 993
STADSHYPOTEK	3,84%	2014-06-01	681 250			681 250
STADSHYPOTEK	3,95%	2014-06-01	1 236 493			1 236 493
STADSHYPOTEK	4,85%	2016-03-30	2 064 832			2 064 832
			8 322 409			**8 322 409**

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	19 235	–
Upplupna elkostnader	2 068	–
Upplupna värmekostnader	37 771	–
Upplupna kostnader för renhållning	1 346	–
Upplupna revisionsarvoden	7 000	–
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	67	178 473
	67 487	178 473

Malmö / 2014

Terese Anving, ordf.

Björne Svensson

Jenny Sahlström

Magnus Rappe

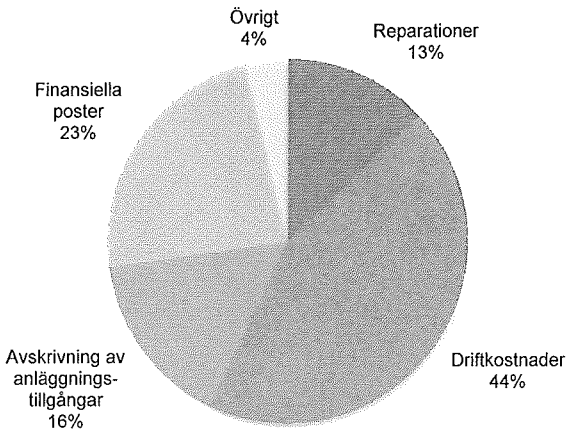
Marie Heró

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2014

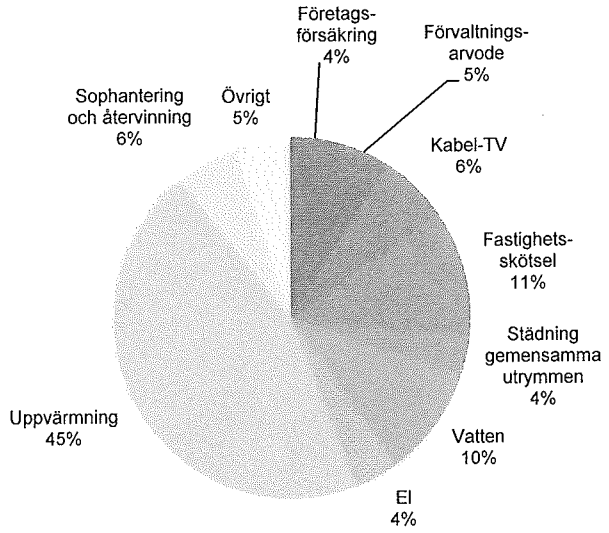
Mats Wahlberg
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2013	2012
Reparationer	174 935	96 036
Fastighetsavgift/skatt	40 210	44 534
Driftkostnader	599 396	618 542
Övriga kostnader	19 106	35 316
Personalkostnader	- 2 395	84 999
Avskrivning av anläggningstillgångar	213 277	195 409
Finansiella poster	317 781	337 027
Summa kostnader	**1 362 310**	**1 411 863**



Driftskostnadsfördelning	2013	2012
Företagsförsäkring	26 814	23 208
Förvaltningsarvode	28 013	32 090
Kabel-TV	38 927	37 796
Fastighetsskötsel	68 095	64 449
Trädgårdsskötsel	9 898	2 518
Städning gemensamma utrymmen	21 000	48 391
Övriga utgifter, köpta tjänster	5 719	11 725
Förbrukningsmateriel	6 601	10 131
Vatten	60 598	57 207
El	24 101	25 519
Uppvärmning	274 826	272 027
Sophantering och återvinning	34 804	33 481
Summa driftkostnader	**599 396**	**618 542**



Nyckeltalsanalys för driftkostnader	2013	2012
BOA (kvm):	1769	1769
	Kr / kvm	**Kr / kvm**
Företagsförsäkring	15	13
Förvaltningsarvode	16	18
Kabel-TV	22	21
Fastighetsskötsel	38	36
Trädgårdsskötsel	6	1
Städning gemensamma utrymmen	12	27
Övriga utgifter, köpta tjänster	3	7
Förbrukningsmateriel	4	6
Vatten	34	32
El	14	14
Uppvärmning	155	154
Sophantering och återvinning	20	19
Summa driftkostnader	**339**	**350**

Ordlista

Anläggningstillgångar
Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser
Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning
Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning
Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultat-räkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg
En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening
En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse
En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll
En fond, som i de fall den finns, är bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll
Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förvaltningsberättelse
Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar
Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.
Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Interimsskulder
Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.
Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.
Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet
Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning
Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Soliditet
Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter
Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Värdeminskning av fastigheten
Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

BRF HOLLYWOOD

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF HOLLYWOOD i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se

Riksbyggen
Rum för hela livet