

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Marinan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

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 2003-04-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-06-13 och nuvarande stadgar registrerades 2008-06-02 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i Samfälligheten Riberstads. Föreningens andel är 1,56%, 2,34% respektive 4,38% i de olika delarna/sektionerna av samfälligheten. Samfälligheten förvaltar sopsugar och allmänna ytor inom området.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Salongen 1	2003	Malmö

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är bergvärmepump/el-golvvärme.

Byggnadsår och ytor

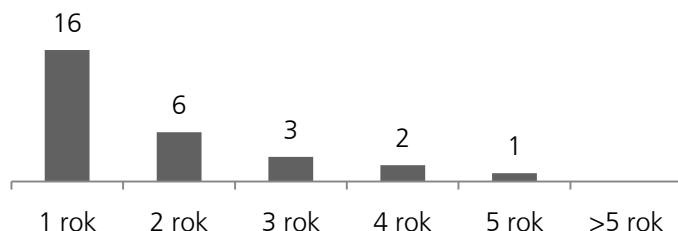
Fastigheten bebyggdes 2001 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 2001.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 345 kvadratmeter, varav 1 609 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 736 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 28 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Klädesaffär	98 kvm	2014
Spa	78 kvm	2014

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Byggnadens tekniska status

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem AB
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	AVV Service AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Personhiss	Otis
Bilhiss	ALT
Garageport	Crawford
Fastighetsskötsel	Enro

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 29 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 4 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 2 andrahandsuthyrningar.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Susann Hättmark	Ledamot
Anders Rosell	Ledamot
Per-Ola Rosenqvist	Ledamot
Ulla Paabøl	Ledamot
Ana Gisell Robaina Ancizar	Ledamot

Petter Palander	Suppleant
-----------------	-----------

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Susann Hättmark och Petter Palander

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Kicki Rosenqvist	Ordinarie Intern
------------------	------------------

Valberedning

Åsa Åhlander	Sammanställande
Margareta Richardson	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-03.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Just efter nyår 2012 blev det en vattenskada från lägenhet 1108. Eftersom ägaren var bortrest under en längre tid, upptäcktes skadan först när vattnet droppade ner i restaurangen inunder. Skadan har anmälts till Länsförsäkringar (föreningens försäkringsbolag) och bolaget har stått för reparationerna, som omfattade nytt golv i lägenhet 1108, delvis nytt golv i lägenhet 1109 och nytt golv i restaurangens bakre del. Hittills har föreningen inte haft några kostnader för skadan.

Den andra vattenskadan, i lägenhet 1204, har avslutats med en förlikning mellan föreningen och den förra lägenhetsinnehavaren. Denna kostade föreningen 125.000 kr. plus advokatkostnader på 35.000 kr, i allt 160.000 kr, som har betalats under 2012.

Under sommaren fick vi problem med elen som hela tiden slog ifrån och vi var utan el i perioder under dagen under en längre tid. Vi lärde oss hur vi skulle slå på den igen, men i längden fick vi kalla på en elektriker som försökte hitta felet. Vi trodde först att felet hade samband med grundvattenpumpen som också slog ut. Både AVV och vår elektriker var här och felsökte. Till slut fick vi kalla på en elektrisk ingenjör som hittade felet. Det var ett fel eller slitage djupt inne i "el-tavlan" och blev åtgärdat av en specialistfirma som satte i en ny tavla.

Samtidigt slog grundvattenpumpen ifrån och vi trodde att det hade med elfelet att göra. Tyvärr var det inte så. Det visade sig, sedan vi hade anlitat en el-ingenjör som skickade pumpen till leverantören, att pumpen borde vara av rostfritt stål i stället för av järn för att motstå det aggressiva vattnet som finns här i Västra Hamnen. Utbytet kostade ungefär 60.000 kr. Vi har anmält skadan till vårt försäkringsbolag, som dock har nekat oss ersättning eftersom bolaget menar det är ett entreprenörsansvar. Vi kommer att driva ärendet vidare på det ett eller annat sätt.

Ägaren av bostadsrätten nr. 29, restaurangen, har varit i konkurs i ca 1 år nu. I början betalade panthavaren Swedbank den månadliga avgiften på ungefär 40.000 kr. Men för ca 6 månader sedan slutade banken att betala. Föreningen har därför en stor fordran på ungefär 240.000 kr.

Föreningen har, för att säkra sin fordran, lämnat in en ansökan till Kronofogdemyndigheten om tvångsförsäljning av bostadsrätten. Vi väntar ett beslut om försäljning från kronofogden i februari, därefter kommer den exekutiva försäljningen att ske i mars-april i år.

Styrelsen har fört diskussioner om vad som kommer att hända på den exekutiva försäljningen. Det är viktigt att budet blir så högt att vår fordran säkras. Föreningen har legal panträtt framför alla andra. Vi vet inte om det finns någon som är spekulant på restaurangen och i så fall kommer att lämna ett seriöst bud på auktionen. Föreningen kommer att bevaka medlemmarnas intressen, så att försäljningen inte kommer att innebära några negativa konsekvenser.

Hyresgästen i klädesbutiken har lämnat lokalen över natten utan att på något sätt informera styrelsen och vi har nu en fordran på ungefär 120.000 kr. Vi försöker att hyra ut lokalen till en annan hyresgäst fortast möjligt. Vi överväger hur vi lämpligast ska kunna driva in vår fordran mot klädesbutiken.

Tvångsförsäljningen av lägenhet 1115 har gjorts i november och föreningen har fått in sin fordran på ungefär 52.000 kr.

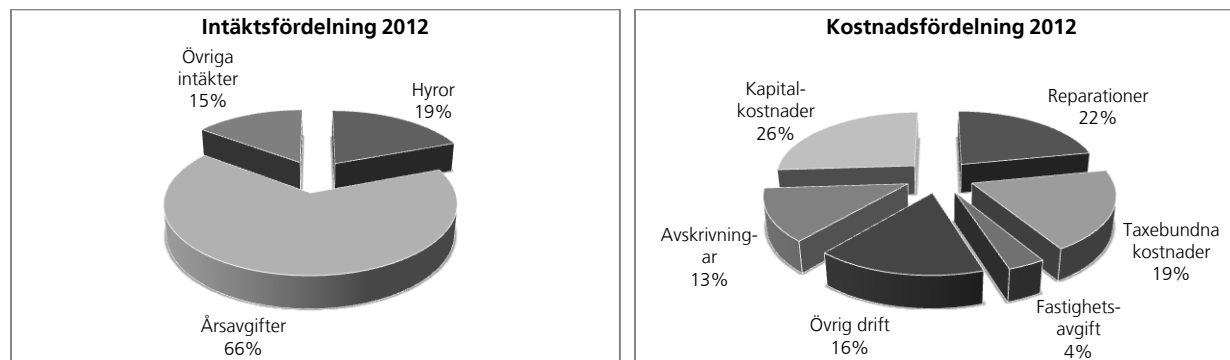
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Inga större underhållsarbeten är planerade.

Föreningens ekonomi

Just nu är föreningens ekonomi ansträngd därför att vi inte får in hyra från klädesbutiken och inte får in avgift från restaurangen. Det hoppas och tror vi ska ändra sig i första hälften av året 2013 eftersom vi jobbar hårt på att hitta en ny hyresgäst. Vi har kontaktat en mäklare för att få hjälp. Restaurangen kommer att tvångsförsäljas i början på året och då får vi antagligen en ny ägare som betalar avgiften varje månad.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 609 kvm bostäder och 736 kvm lokaler.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	714	719	712	711
Hyror/kvm hyresrättsyta	1 795	1 810	2 044	2 069
Lån/kvm bostadsrättsyta	11 214	11 214	11 214	11 286
Elkostnad/kvm totalyta	149	168	218	179
Vattenkostnad/kvm totalyta	19	25	23	24
Kapitalkostnader/kvm totalyta	245	298	235	306

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 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	-56 654
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-273 034
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-108 051
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	-437 739

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-437 739**

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

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

2012

2011

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror	Not 1	1 825 843	1 837 526
Övriga rörelseintäkter	Not 2	318 458	370 537
		2 144 300	2 208 063

RÖRELSENS KOSTNADER

Not 3

Fastighetskostnader	-112 799	-116 429
Reparationer	-483 035	-257 471
Taxebundna kostnader	-431 679	-490 726
Övriga driftskostnader	-149 002	-146 489
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift	-79 266	-78 412
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	-96 566	-75 765
Avskrivningar	-280 967	-283 308
	-1 633 313	-1 448 601

RÖRELSERESULTAT

510 988

759 462

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter	6 946	6 523
Räntekostnader	-574 588	-698 459
Räntebidrag	0	18 897
	-567 642	-673 040

ÅRETS RESULTAT

-56 654

86 422

BALANSRÄKNING	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 4	59 585 987	59 866 954
	59 585 987	59 866 954
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	59 585 987	59 866 954
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	412 463	230 842
Övriga fordringar	79 106	79 001
Förutbetalda kostnader Not 5	60 949	59 151
Upplupna räntebidrag	0	2 310
	552 518	371 304
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	205 980	0
SBC klientmedel i SHB	76 511	208 231
	282 491	208 231
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	835 009	579 535
SUMMA TILLGÅNGAR	60 420 996	60 446 489

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		37 458 800	37 458 800
Upplåtelseavgifter		150 000	150 000
Fond för yttre underhåll	Not 7	650 728	542 677
		38 259 528	38 151 477
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-381 085	-359 455
Årets resultat		-56 654	86 422
		-437 739	-273 034
SUMMA EGET KAPITAL		37 821 789	37 878 443
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	22 182 000	22 182 000
		22 182 000	22 182 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		86 268	81 443
Skatteskulder		157 664	156 446
Övriga kortfristiga skulder		21 510	2 161
Upplupna kostnader	Not 9	41 423	47 334
Förutbetalda avgifter och hyror		110 342	98 662
		417 207	386 045
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		60 420 996	60 446 489
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	26 500 000	26 500 000
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).

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.

	2012	2011
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,50%	0,50%

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

Not 1	2012	2011
ÅRSAVGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 413 023	1 421 536
Hysesintäkter	412 820	415 990
	1 825 843	1 837 526

Not 2		
ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bredbandsintäkter	109 200	109 200
Vatten-/värmeintäkter	125 999	172 246
Elintäkter	57 680	86 340
Öresutjämning	9,50	-0,02
Försäkringsersättning	17 391	0,00
Återbäring Allframtid	0	101
Övriga intäkter	8 178	2 650
	318 458	370 537

Not 3		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	52 934	68 100
Fastighetsskötsel enligt beställning	8 171	0
Snöröjning/sandning	2 301	0
Städning enligt beställning	6 169	11 269
Sotning	4 502	0
Hissbesiktning	2 764	2 689
Myndighetstillsyn	895	885
Bevakning	0	1 376
Gemensamma utrymmen	0	1 518
Gård	3 629	1 173
Serviceavtal	29 214	28 299
Förbrukningsmateriel	2 220	1 119
	112 799	116 429

Not 3 fortsättning	2012	2011
Reparationer		
Lokaler	0	96 634
Tvättstuga	8 067	0
Sophantering/återvinning	4 705	0
Lås	3 065	919
Installationer	11 589	0
VVS	110 152	15 838
Värmeanläggning/undercentral	121 902	33 161
Ventilation	2 772	59 920
Elinstallationer	37 518	25 516
Hiss	27 455	4 461
Fönster	3 911	4 081
Balkonger/altaner	1 406	0
Mark/gård/utemiljö	11 655	0
Garage/parkering	13 839	2 085
Vattenskada	125 000	14 857
	483 035	257 471
Taxebundna kostnader		
El	350 095	393 610
Vatten	45 145	58 546
Sophämtning/renhållning	36 439	38 571
	431 679	490 726
Övriga driftskostnader		
Försäkring	18 796	18 256
Samfällighetsavgift	21 372	21 372
Kabel-TV	108 834	106 861
	149 002	146 489
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	79 266	78 412
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Tele och datakommunikation	3 763	3 762
Juridiska åtgärder	33 132	0
Hyresförluster	2	0
Revisionsarvode extern revisor	-8 000	7 592
Föreningskostnader	1 615	928
Styrelseomkostnader	2 494	0
Förvaltningsarvode	49 223	47 146
Förvaltningsarvoden övriga	973	9 550
Administration	1 693	2 257
Konsultarvode	7 143	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 530	4 530
	96 566	75 765

Not 3 fortsättning **2012** **2011**

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Avskrivningar

Byggnad	280 967	283 308
	280 967	283 308

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER **1 633 313** **1 448 601**

Not 4 **2012-12-31** **2011-12-31**

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	60 935 640	60 935 640
------------------	------------	------------

Utgående anskaffningsvärde	60 935 640	60 935 640
-----------------------------------	-------------------	-------------------

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-1 068 686	-785 378
------------------	------------	----------

Årets avskrivningar enligt plan	-280 967	-283 308
---------------------------------	----------	----------

Utgående avskrivning enligt plan	-1 349 653	-1 068 686
---	-------------------	-------------------

Planenligt restvärde vid årets slut **59 585 987** **59 866 954**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med 4 742 270 4 742 270

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	27 583 000	27 583 000
------------------------	------------	------------

Taxeringsvärde mark	8 434 000	8 434 000
---------------------	-----------	-----------

36 017 000	36 017 000
-------------------	-------------------

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	30 000 000	30 000 000
----------	------------	------------

Lokaler	6 017 000	6 017 000
---------	-----------	-----------

36 017 000	36 017 000
-------------------	-------------------

Not 5 **2012-12-31** **2011-12-31**

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

Försäkring	16 126	15 570
------------	--------	--------

Samfällighetsavgift	5 343	5 343
---------------------	-------	-------

Bevakning	0	0
-----------	---	---

Kabel-tv	28 004	27 208
----------	--------	--------

Sophämtning	4 705	4 326
-------------	-------	-------

Serviceavtal	6 771	6 704
--------------	-------	-------

Fastighetsskötsel	0	0
-------------------	---	---

60 949	59 151
---------------	---------------

Not 6

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	37 458 800	0	0	37 458 800
Upplåtelseavgifter	150 000	0	0	150 000
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	650 728	108 051	0	542 677
Summa bundet eget kapital	38 259 528	108 051	0	38 151 477
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-381 085	-108 051	86 422	-359 455
Årets resultat	-56 654	-56 654	-86 422	86 422
Summa ansamlad förlust	-437 739	-164 705	0	-273 034
Summa eget kapital	37 821 789	-56 654	0	37 878 443

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2012	2011
Vid årets början	542 677	506 084
Reservering enligt stadgar	108 051	108 051
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-71 458
Vid årets slut	650 728	542 677

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp 2012-12-31	Belopp 2011-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB BOLÅN	3,010 %	7 394 000	7 394 000	Rörligt lån
SEB BOLÅN	2,580 %	7 394 000	7 394 000	2013-02-28
SEB BOLÅN	3,610 %	7 394 000	7 394 000	2013-11-28
Summa skulder till kreditinstitut		22 182 000	22 182 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		22 182 000	22 182 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 182 000 Kr.

Not 9

UPPLUPNA KOSTNADER

	2012-12-31	2011-12-31
El	35 510	33 573
Ränta	5 913	5 761
Extern revisor	0	8 000
	41 423	47 334

MALMÖ den / 2013

Susann Hättmark
Ledamot

Ulla Paabøl
Ledamot

Ana Gisell Robaina Ancizar
Ledamot

Anders Rosell
Ledamot

Per-Ola Rosenqvist
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2013

Kicki Rosenqvist
Intern revisor