
Årsredovisning

**BRF MALMÖ NYA
EGNAHEMSFÖRENING
1/1 2012 - 31/12 2012
Org nr 746000-7417**

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, fastighetservice 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.

Innehållsförteckning

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

VERKSAMHETSBERÄTTELSE 2012

FÖRENINGSSTÄMMOR

Ordinarie årsstämma hölls den 24 maj 2012 på Sorgenfriskolan.

STYRELSEN UNDER VERKSAMHETSÅRETS SLUT

Ordförande: Mattias Thorsen

Vice ordförande: Martin Grander

Sekreterare: Linda Johnsson

Ekonomi: Maria Dahlbeck

Ordinarie ledamöter: Ellen Arkander, Sophie Ekberg, Ulrika Gustavsson, Anna Johansson Ljungmark och Daniel Nilsson,

Suppleanter: Anders Jönsson och Marcus Remne

FÖRÄNDRING I STYRELSESAMMANSTÄTTNING UNDER VERKSAMHETSÅRET

Ordinarie årsstämma 24 maj 2014: Linda Johnsson, Anna Johansson Ljungmark, Martin Grander och Sophie Ekberg sitter kvar. Ellen Arkander och Mattias Thorsen väljes om på två år. Ulrika Gustavsson, Daniel Nilsson och Maria Dahlbeck nyväljes på två år. Anders Jönsson omväljes som suppleant tillsammans med Marcus Remne som väljes in som ny suppleant.

FIRMATECKNARE

Föreningen tecknas av styrelsens ledamöter två i förening.

MEDLEMSREGISTER

Linda Johnsson

REVISORER

Lennart Stenkvist och Erik Zetterberg

Revisorssuppleant: Jonas Gillberg

Under året har Lennart Stenkvist lämnat sitt uppdrag som revisor.

HUSVÄRDAR

Tallen 1: Jennie Ström,

Tallen 2: Peter Jando,

Tallen 3: David Lindén,

Björken 3: Anna Olsén,

Björken 6: Anna Sohlberg,

Björken 7: Erik Zivkovic,

Björken 8: Carina Hansson

SAMMANTRÄDEN UNDER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har haft 12 protokollförda möten inklusive extra och ordinarie årsstämma.

MEDLEMSANTAL – LÄGENHETSÖVERLÅTELSE

Vid årets slut var antalet hushåll 119.

Överlåtelse

Under 2012 skedde 11 överlåtelse. Vid årets slut var antalet lägenheter 119.

Utträde	Inträde
Tallen 1	
Daniel och Linda Borgsten	Robert Carlsson och Lina Weilemar
Emma Östman och Chris Tebbutt	Carl Adam Holmberg
Tallen 2	
Tallen 3	
Björken 3	
Maria Rang	Jeremiah och Monika Strende
Lennart Stenkvis	Emma och Pontus Ikander
Björken 6	
Håkan Dennersten och Annelie Henriksson	Emma Burman och Mattias Haraldsson
Charlotta Weber Sjöholm och Staffan Widerström	Andreas Larsson
Björken 7	
Andreas Alm och Sandra Berggren	Therese Magnusson och David Rellme
Björn Jönsson och Maria Wretborn	Pontus Andgren och Cecilia Brogren
Elisabeth Malmros	Kristoffer Klintberg och Stina Nordeborn
Björken 8	
Anna Berglund	Erika och Johan Heander
Kajsa Oehm	Carina och Joakim Hansson (redan medlemmar)

Ekonomi

Ekonomi 2012 var i balans. Tack vare en rad åtgärder under föregående år som delad trappstädning och visst gemensamt ansvar för trädgårdsskötsel men även externa händelser som den låga räntan gjorde att föreningen kunde undvika att höja avgifterna. De större åtgärder som genomfördes 2012 var anläggande av grusgång för Björken 3, fönsterrenoveringar, OVK men även en del åtgärder för att motverka fukt i vissa fastigheter gjordes, De stora löpande kostnaderna var fortsatt tomträttsavgäld, fastighetsskötsel, vatten och uppvärmning. Styrelsen lägger ner mycket tid på att ständigt se över kostnaderna men även få tillstånd en långsiktig och enhetlig ekonomi.

Fukt källare T3

Under året har vatten trängt upp ur golvbrunnen i källaren på Tallen 3. Det har varit ett stort arbete i att utröna orsaken till detta och finna på åtgärder. Det visade sig till slut bero på ett stopp i avloppledningen och i skrivande stund är allt åtgärdat. Vi i styrelsen har också infört nya rutiner för att förhoppningsvis kunna upptäcka och motverka sådana här problem i förväg.

Självhushållning

Sedan övergången till självförvaltning 2011 har vi själva tagit hand om våra trädgårdar och även under det här året har det arbetet gått bra. Det råder ingen brist på medlemmarnas engagemang och resultatet kunde man om inte annat se i de prunkande trädgårdarna under sommaren. Medlemmarna i Björken 3 är värda ett särskilt omnämnande då de själva låtit anlägga en vacker grusgång i stället för den asfalt som fanns där innan och som var i stort behov av underhåll. Städningen av trapporna har också flutit på fint sedan vi tog in det ansvaret i vår självhushållning.

Aktiviteter

Vi har under året haft flera aktiviteter tack vare fantastiskt engagerade medlemmar. Vårens loppmarknad blev en stor succé många besökare som inte bara fick en chans att fynda utan även att uppleva alla våra vackra trädgårdar. Under sommarens fotbollsfest skapades ett vardagsrum ute på Mäster Palmsgatan och det hölls en kräftskiva i trädgården mellan Tallenhusen. Vi i styrelsen bjöd också alla medlemmar på glögg och pepparkaka i samband med uppsättandet av trädgårdarnas julgranar.

Tack!

Avslutningsvis vill vi i styrelsen rikta ett stort tack till våra husvärdar och vi hoppas på allas engagemang i vår vackra förening.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 003 016
Årets resultat före fondförändring	261 362
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-261 362
Årets ianspråktagande av underhållsfond	83 422
Summa överskott	<u>1 086 438</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	1 086 438
----------------------------	-----------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	6 118 338	5 973 335
Övriga förvaltningsintäkter	2	376 898	258 858
		<u>6 495 236</u>	<u>6 232 193</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 80 405	- 25 189
Planerat underhåll	4	- 83 422	0
Fastighetsavgift/skatt		- 166 530	- 158 844
Driftskostnader	5	-3 321 731	-3 074 623
Övriga kostnader	6	- 91 289	- 85 100
Personalkostnader	7	- 120 528	- 111 388
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-1 002 883	-1 021 385
		<u>-4 866 788</u>	<u>-4 476 529</u>
Rörelseresultat		1 628 448	1 755 664
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	9	20 886	14 494
Räntekostnader	10	-1 387 972	-1 379 480
		<u>-1 367 086</u>	<u>-1 364 986</u>
Resultat efter finansiella poster		261 362	390 678
Årets resultat		261 362	390 678
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 261 362	- 262 527
Anspråktagande av underhållsfond		83 422	0
Förändring av underhållsfond		<u>- 177 940</u>	<u>- 262 527</u>
Resultat efter fondförändring		83 422	128 151

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	39 402 866	40 364 394
Inventarier, verktyg och installationer	12	84 893	126 248
Eget lägenhetsinnehav		1 584	1 584
		<u>39 489 343</u>	<u>40 492 226</u>
Summa anläggningstillgångar		39 489 343	40 492 226
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		10 928	17 580
Kundfordringar		0	17 430
Övriga fordringar	13	13 718	13 438
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	316 953	297 282
		<u>341 599</u>	<u>345 730</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen		0	700 000
Kassa och bank			
Bankmedel		26 754	26 482
Avräkning med Swedbank		2 881 683	1 328 027
		<u>2 908 437</u>	<u>1 354 509</u>
Summa omsättningstillgångar		3 250 036	2 400 239
SUMMA TILLGÅNGAR		42 739 379	42 892 465

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital		619 670	619 670
Insatser		2 326 760	2 148 820
Underhållsfond		<u>2 946 430</u>	<u>2 768 490</u>
 Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 003 016	874 865
Årets resultat		261 362	390 678
Avsättning till underhållsfond		- 261 362	- 262 527
Ianspråktagande av underhållsfond		83 422	0
		<u>1 086 438</u>	<u>1 003 016</u>
Summa eget kapital		4 032 868	3 771 506
 Långfristiga skulder			
Fastighetslån	16	36 530 645	37 132 645
 Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	16	602 000	602 000
Leverantörsskulder		397 209	242 418
Skatteskulder		0	0
Övriga kortfristiga skulder	17	186 455	189 087
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	990 202	954 810
		<u>2 175 866</u>	<u>1 988 314</u>
Summa skulder		38 706 511	39 120 959
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		 42 739 379	 42 892 465
 Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		39 410 500	39 410 500
 Ansvarsförbindelser		 Inga	 Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

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 26,3 procent.

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

1 365 kr per lägenhet eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten,

6 825 kr per småhus eller 0,75 % 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 de 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

Kompletteras med typen av avskrivningsplan exempelvis rak och eller progressiv (ÅRL 4:4, BFAR2001:3) som tillämpas för fastigheten samt slutår.

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år
Standardförbättringar (1998)	Rak	20
Standardförbättringar (Vattenstammar Björken 7, 2003)	Rak	50
Standardförbättringar (Elinstallation Tallen 2 och Björken 7, 2004)	Rak	50
Standardförbättringar (Elinstallation Tallen 3 och Björken 6, 2005)	Rak	50
Standardförbättringar (Vattenstammar Tallen 1 och 2 samt Björken 3 och 8, 2005)	Rak	50
Standardförbättringar (Fönster Björken 7, 2003)	Rak	50
Standardförbättringar (Fönster Björken 3 och 8, 2006)	Rak	50
Standardförbättringar (Elinstallation Tallen 1, Björken 3 och 8, 2007)	Rak	50
Standardförbättringar (Fjärrvärmeinstallation samt vattenstammar Tallen 3 och Björken 6)	Rak	50
Standardförbättringar (Fönster Björken 6, 2008)	Rak	50
Standardförbättringar (Fönster Tallen 3, 2009)	Rak	50
Standardförbättringar (Tak, 2009)	Rak	50
Standardförbättringar (Fönster Tallen 1 och 2, 2010)	Rak	50
Miljöhus, 2011	Rak	20
Bredbandsinstallation, 2011	Rak	10
Inventarier	Rak	5

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2012-12-31 2011-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	6 118 338	5 973 335
	6 118 338	5 973 335

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Kabel-tv-avgifter	98 580	98 205
Bredbandsavgifter	125 118	0
Fastighetsavgifter	152 880	152 298
Övriga ersättningar	0	6 400
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 1	41
Inkassointäkter	320	1 915
	376 898	258 858

Not 3 Reparationer

Material markytor	6 674	0
Vattenskador	0	2 295
Tvättstugor	0	2 419
Vatten/Avlopp	16 175	12 250
Värme	15 328	0
Ventilation	1 025	869
Elinstallationer	2 915	3 856
Övriga installationer (bredband)	7 038	0
Gårdar och grönanläggningar	0	3 500
Övrigt (rättstopp)	31 250	0
	<u>80 405</u>	<u>25 189</u>

Not 4 Planerat underhåll

Huskroppar (fönster)	36 620	0
Gårdar och grönanläggningar (anläggning gångar)	46 802	0
	<u>83 422</u>	<u>0</u>

Not 5 Driftskostnader

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2018-01-01 samt 2019-01-01)	439 642	439 642
Fastighetsförsäkring	43 032	39 741
Arvode förvaltning	147 405	143 230
Kabel-TV	99 120	96 694
Bredbandskostnad	124 355	99
Juridiska kostnader	1 400	1 240
Revisionsarvode, externt	3 250	28 125
Fastighetsskötsel	376 529	342 343
Trädgårdsskötsel	167 200	175 625
Städ	0	26 969
Snöröjning	70 078	62 510
Förbrukningsmateriel	72 117	28 954
Vatten	232 318	232 685
El	173 180	186 338
Uppvärmning	1 251 078	1 142 598
Sophantering	121 028	127 830
	<u>3 321 731</u>	<u>3 074 623</u>

Not 6 Övriga kostnader

Medlems- och föreningsavgifter	7 390	7 390
Köpta tjänster	66 189	49 196
Bankkostnader	1 260	1 242
Advokat och rättegångskostnader	0	12 500
Övriga externa kostnader	16 450	14 772
	<u>91 289</u>	<u>85 100</u>

Not 7 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	74 396	65 900
Arvode vicevärd	17 500	17 500
Föreningsvald revisor	1 000	4 000
Summa	<u>92 896</u>	<u>87 400</u>
Sociala kostnader	27 632	23 988
	<u>120 528</u>	<u>111 388</u>

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

Avskrivning om- och tillbyggnader	431 142	431 142
Anslutningsavgifter	7 230	7 230
Standardförbättringar	523 156	523 156
Inventarier, verktyg och installationer	41 355	59 857
	<u>1 002 883</u>	<u>1 021 385</u>

Not 9 Ränteintäkter

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 645	5 975
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	19 113	6 983
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	25	1 224
Övriga ränteintäkter	103	311
	<u>20 886</u>	<u>14 494</u>

Not 10 Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån	1 387 892	1 379 480
Övriga finansiella kostnader	80	0
	<u>1 387 972</u>	<u>1 379 480</u>

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	1 384 283	1 384 283
Anslutningsavgifter	72 300	0
Standardförbättringar	44 790 252	44 722 626
	<u>46 246 835</u>	<u>46 106 909</u>
Årets anskaffningar		
Anslutningsavgifter, bredband	0	72 300
Standardförbättringar, miljöhus	0	67 626
	<u>0</u>	<u>139 926</u>
Summa anskaffningsvärden	46 246 835	46 246 835
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 384 283	-1 384 283
Anslutningsavgifter	- 7 230	0
Standardförbättringar	-4 490 928	-3 536 630
	<u>-5 882 441</u>	<u>-4 920 913</u>
Årets avskrivning anslutningsavgifter	- 7 230	- 7 230
Årets avskrivning standardförbättringar	- 954 298	- 954 298
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-6 843 969</u>	<u>-5 882 441</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>39 402 866</u>	<u>40 364 394</u>

2012-12-31 2011-12-31

Taxeringsvärden Tallen 1

bostäder	10 506 000	10 506 000
lokaler	0	0
Totalt taxeringsvärde	10 506 000	10 506 000
varav byggnader	7 200 000	7 200 000

Taxeringsvärden Tallen 2

bostäder	4 033 000	4 033 000
lokaler	0	0
Totalt taxeringsvärde	4 033 000	4 033 000
varav byggnader	2 775 000	2 775 000

Taxeringsvärden Tallen 3

bostäder	7 061 000	7 061 000
lokaler	0	0
Totalt taxeringsvärde	7 061 000	7 061 000
varav byggnader	4 795 000	4 795 000

Taxeringsvärden Björken 3

bostäder	7 610 000	7 610 000
lokaler	0	0
Totalt taxeringsvärde	7 610 000	7 610 000
varav byggnader	5 200 000	5 200 000

Taxeringsvärden Björken 6

bostäder	10 094 000	10 094 000
lokaler	0	0
Totalt taxeringsvärde	10 094 000	10 094 000
varav byggnader	6 800 000	6 800 000

Taxeringsvärden Björken 7

bostäder	7 156 000	7 156 000
lokaler	0	0
Totalt taxeringsvärde	7 156 000	7 156 000
varav byggnader	4 924 000	4 924 000

Taxeringsvärden Björken 8

bostäder	6 350 000	6 350 000
lokaler	0	0
Totalt taxeringsvärde	6 350 000	6 350 000
varav byggnader	4 370 000	4 370 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början	844 432	773 244
Maskiner	844 432	773 244
Årets anskaffningar		
Maskiner	0	71 188
	0	71 188
Summa anskaffningsvärden	844 432	844 432
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	- 718 184	- 658 327
Maskiner	- 718 184	- 658 327
Årets avskrivningar		
Maskiner	- 41 355	- 59 857
	- 41 355	- 59 857
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 759 539	- 718 184
Restvärde enligt plan vid årets slut	84 893	126 248

Not 13 Övriga fordringar

Skattekonto	4 811	8 298
Andra kortfristiga fordringar	8 907	5 140
	13 718	13 438

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalad kabel-tv-avgift	16 106	24 780
Förutbetalad kostnad bredbandsanslutning	22 610	0
Förutbetalad tomträttsavgäld	219 821	219 821
Övriga förutbetalda driftskostnader	0	1 199
Upplupna ränteintäkter	0	4 483
Förutbetalda försäkringspremier	54 537	43 032
Övrigt	3 879	3 967
	316 953	297 282

Not 15 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
	Insatser	Underhålls- fond	Resultat
Vid årets början	619 670	2 148 820	1 003 016
Förändring av underhållsfond			- 177 940
Avsättning till underhållsfond		261 362	
Uttag ur underhållsfond		- 83 422	
Årets resultat			261 362
Vid årets slut	619 670	2 326 760	1 086 438

Not 16 Fastighetslån

Fastighetslån	37 132 645	37 734 645
Avgår nästa års amortering	- 602 000	- 602 000
Skuld vid årets slut	36 530 645	37 132 645

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,71%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK	3,36%	2015-06-25	7 000 000			7 000 000
SWEDBANK HYPOTEK	3,38%		3 595 500			3 595 500
SWEDBANK HYPOTEK	3,38%		1 600 000			1 600 000
SWEDBANK HYPOTEK	3,38%		9 367 750		102 000	9 265 750
SWEDBANK HYPOTEK	3,76%	2018-06-26	6 333 895		280 000	6 053 895
SWEDBANK HYPOTEK	4,45%	2013-11-25	4 918 750		110 000	4 808 750
SWEDBANK HYPOTEK	4,50%	2016-11-25	4 918 750		110 000	4 808 750
			37 734 645		602 000	37 132 645

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 602 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Avräkning lån, aviserade räntor	186 455	189 087
	186 455	189 087

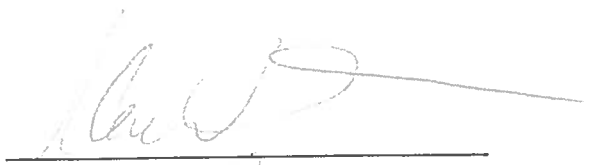
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	27 650	26 895
Upplupna räntekostnader	85 470	86 399
Upplupna elkostnader	16 271	16 045
Upplupna vattenavgifter	39 373	34 756
Upplupna värmekostnader	227 524	142 031
Upplupna kostnader för renhållning	13 083	11 794
Upplupna revisionsarvoden	2 000	23 000
Upplupna styrelsearvoden	86 000	82 600
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	132 829	53 948
Förutbetalda hyror och avgifter	360 002	477 342
	990 202	954 810

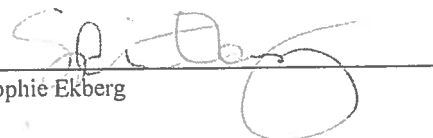
Malmö 2013-



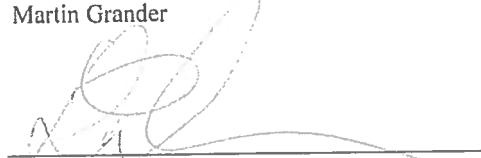
Mattias Thorsén
Ordförande



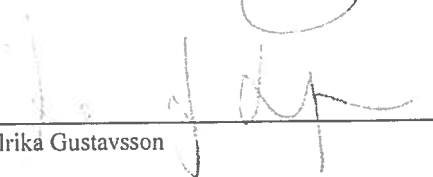
Martin Grander



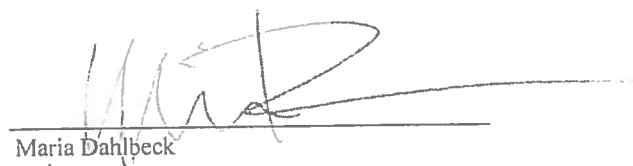
Sophie Ekberg



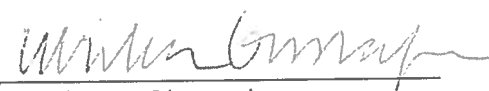
Linda Johnsson



Ulrika Gustavsson



Maria Dahlbeck



Anna Johansson Ljungmark



Daniel Nilsson



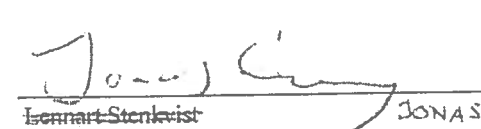
Ellen Arkander

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Malmö 2013-



Erik Zetterberg
Revisor



~~Lennart Stenkvist~~
Revisor

JONAS GILLBERG

Revisionsberättelse för tiden 2012-01-01 - 2012-12-31

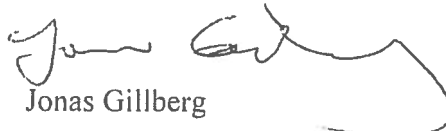
Undertecknade har av föreningen vid ordinarie årsmöte utsetts att vara föreningens revisor respektive revisorssuppleant för 2012. Vi avger efter fullgjort uppdrag följande revisionsberättelse.

Vi har granskat föreningens styrelseprotokoll och räkenskaper samt andra handlingar som lämnar upplysning om föreningens ekonomi och förvaltning. Räkenskaperna är förda med ordning och noggrannhet och i samstämmighet med tagna beslut och vi har fått tillfredsställande svar på våra frågor.

Då det under revisionen ej framkommit anledning till anmärkning, tillstyrker vi att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för förvaltningen för den tid som revisionsberättelsen omfattar.

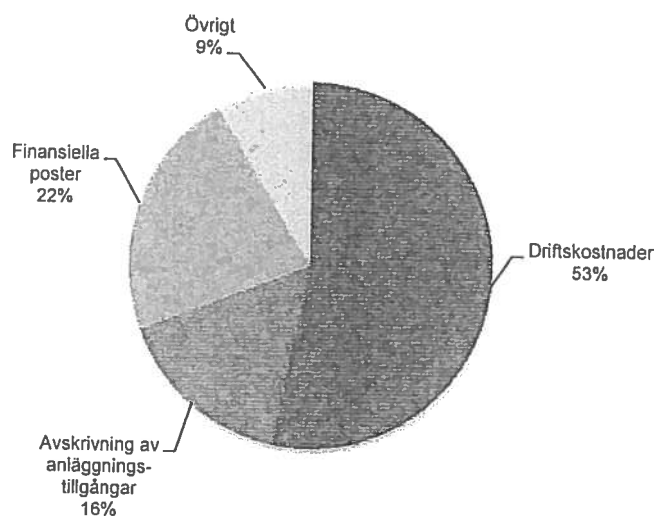
Malmö 2013-04-30


Erik Zetterberg

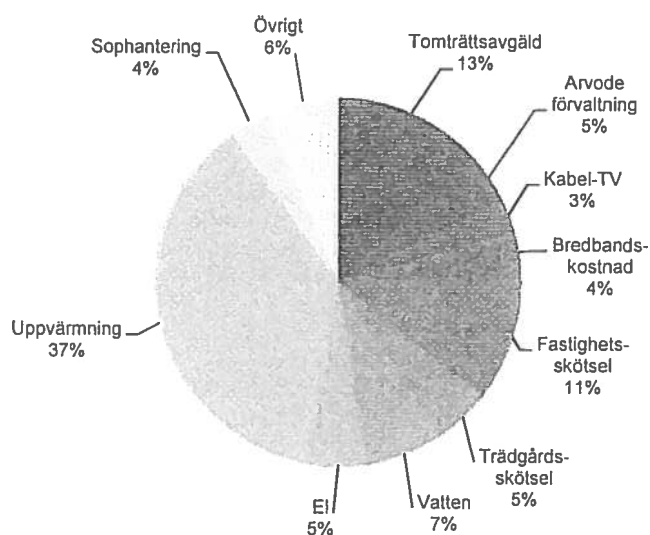

Jonas Gillberg

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2012	2011
Reparationer	80 405	25 189
Planerat underhåll	83 422	0
Fastighetsavgift/skatt	166 530	158 844
Driftskostnader	3 321 731	3 074 623
Övriga kostnader	91 289	85 100
Personalkostnader	120 528	111 388
Avskrivning av anläggningstillgångar	1 002 883	1 021 385
Finansiella poster	1 387 972	1 379 480
Summa kostnader	6 254 760	5 856 009



Driftskostnadsfördelning	2012	2011
Tomträttsavgäld	439 642	439 642
Fastighetsförsäkring	43 032	39 741
Arvode förvaltning	147 405	143 230
Kabel-TV	99 120	96 694
Bredbandskostnad	124 355	99
Juridiska kostnader	1 400	1 240
Revisionsarvode, externt	3 250	28 125
Fastighetsskötsel	376 529	342 343
Trädgårdsskötsel	167 200	175 625
Städ	0	26 969
Snöröjning	70 078	62 510
Förbrukningsmateriel	72 117	28 954
Vatten	232 318	232 685
El	173 180	186 338
Uppvärmning	1 251 078	1 142 598
Sophantering	121 028	127 830
Summa driftskostnader	3 321 731	3 074 623



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

2012

2011

BOA (kvm):

8463

8463

Kr / kvm

Kr / kvm

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2018-01-01 sa	52	52
Fastighetsförsäkring	5	5
Arvode förvaltning	17	17
Kabel-TV	12	11
Bredbandskostnad	15	0
Revisionsarvode, externt	0	3
Fastighetsskötsel	44	40
Trädgårdsskötsel	20	21
Städ	0	3
Snöröjning	8	7
Förbrukningsmateriel	9	3
Vatten	27	27
El	20	22
Uppvärmning	148	135
Sophantering	14	15
Summa driftskostnader	393	363

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 resultaträkningen) 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. Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

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 inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. 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.