



Bostadsrättsföreningen Erik Menved

769620-1966

Årsredovisning

2012-01-01 - 2012-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamhetsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Erik Menved får härmed avge följande verksamhetsberättelse.

Historik

Fastigheten byggdes mellan åren 1971-1972. Brf Erik Menved bildades 2009-04-21 och registrerades 2009-06-02. Före bildandet gjordes en 3D avstyckning vilket innebär att bostadsdelen från våning 2 till och med vindsvåningen blev fastigheten Erik Menved 38.

2009-11-26 förvärvades fastigheten Erik Menved 38 med adress Mäster Nilsgatan 2, 8, 14 och 24 i Malmö. Garage med entreplan, kommersiella lokaler samt innergård ägs och förvaltas av Wihlborgs Fastigheter. Servitut finns upprättat mellan parterna där bland annat föreningen får nyttja innergården belägen med utgång från Mäster Nilsgatan 2, 8 och 14.

Föreningen består av 87 lägenheter och vid årsslutet 2012 var 69 st. bostadsrätter.

Stadgar och trivselregler

Verksamheten regleras utifrån föreningens stadgar registrerad 2009-06-02. För en god boendemiljö har föreningen upprättat trivselregler som kontinuerligt uppdateras. Trivselreglerna uppdaterades 2012-01-11.

Styrelserepresentanter under året

Linda Åstrand	Ordförande
Johan Lind	Kassör
Lena Söderquist	Sekreterare
Carlos Villagran	Ledamot
Almir Karabegovic	Ledamot (t.o.m. 30 juni)
Betim Jahiri	Ledamot (t.o.m. 24 april)
Alexander Tranberg	Ledamot (fr.o.m. 4 december)
Carl Sahlin	Ledamot (fr.o.m. 4 december)

Revisor

Anders Thulin, auktoriserad revisor vid PwC fram till extra föreningsstämman 2012-12-04.

Hans Ehrlinder, Ehrlinders Revisionsbyrå, från och med extra föreningsstämman 2012-12-04.

Valberedning

Vid årsmötet 2012-04-24 och extra föreningsstämman 2012-12-04 togs beslut att inte ha någon valberedning under kommande period. Mötet bestämde att hålla bildandet av en valberedning levande och att styrelsen är rådgivande under året.

WJL
AS
LA
BT
S

Styrelsemöten och kontakt

- Styrelsen har under året haft 15 st. (nr 35-49) protokollförda styrelsemöten.
- Årsstämma ägde rum 2012-04-24
- Extra föreningsstämma ägde rum 2012-12-04
- Ett nyhetsbrev delades ut i september.
- Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.
- Arvode till styrelsen utbetalades enligt beslut vid årsstämman 2012-04-24.
- Styrelsen kan kontaktas genom e-post på styrelsen@erikmenved.se eller genom att lämna meddelande i styrelsebrevlådan på Mäster Nilsgatan 14, 2. Information uppdateras kontinuerligt på hemsidan www.erikmenved.se.

Förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning har under året skötts av Lars Karlström på Skånes Redovisningsbyrå. Föreningens externa revisorer har varit Anders Thulin, PwC (fram till 2012-12-04) och Hans Ehrlinder, Ehrlinders Revisionsbyrå (från och med 2012-12-04). Den tekniska förvaltningen har under året skötts av COOR Service Management.

Fastigheten i allmänhet

- Underhållsplan för fastigheten finns upprättad och budgeterad fram till och med 2020.
- Försäkring, sophertering, tvättstugor och el ingår i månadsavgift och hyror.
- Föreningen är fullvärdesförsäkrad via Trygg Hansa.
- Sopnedkast för hushållssopor finns på varje våningsplan och sopherteringen sköts av SITA.
- Miljörum finns i anslutning till garaget. Miljösorper hanteras av Ragn-Sells.
- OTIS handhar felanmälningar och service på hissarna (MNG 2, 8,14 samt 24).
- Föreningen har 4 tvättstugor fördelat på Mäster Nilsgatan 8 och 24.
- EON är leverantör för fastighetens fjärrvärme och el.

Året som gått

- Hemsidan finns tillgänglig för information till medlemmar. (www.erikmenved.se).
- Trivselregler och andra rutiner uppdaterades.
- Badrumsrenovering påbörjades i februari 2011 och slutfördes i augusti 2012. PQR anlätades som konsult för upphandlingen och Malmö VVS anlätades som huvudentreprenör.
- Åtgärdsplan för renovering påbörjades i enlighet med den ekonomiska planen. Under 2012 genomfördes renovering avseende takomläggning, ventilationssystem och tvättstugor.
- Avgiftshöjning om 5.4 % infördes den 1 oktober enligt styrelsebeslut 2012-07-17 som ett led i att balansera föreningens intäkter bättre gemtemot kostnaderna. Informationsbrev lämnades ut till samtliga medlemmar i början av september.
- Serviceavtal med snöröjningsfirma omfattades under året.
- Översyn av fastighetslån, avskrivningsmodell och medlemsavgifter genomfördes.
- Nytt avtal för teknisk förvaltning tecknades under hösten med start 2013.
- För gården inköptes trädgårdsmöbler, klotgrill och parasoll.
- Brandlarm installerades i samtliga vindstrymmen.
- Inventering av vindsförråd påbörjades.

WZL
MSS
Erik
LIA
AD S

Flerårsjämförelse	2012	2011	2010
Föreningens intäkter	4 878 878	3 671 829	3 518 924
Resultat efter finansiella poster	-735 818	-1 550 353	-918 089
Kassalikviditet*	125,5%	46,7%	186,8%
Soliditet*	50,3%	50,3%	55,4%

*** Definition av nyckeltal**

Kassalikviditet: Omsättningstillgångar i relation till kortfristiga skulder

Soliditet: Föreningens eget kapital i relation till totalt kapital

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står:

Balanserat resultat	-2 385 507
Årets resultat	-735 818
Avsättning till underhållsfond (enligt stadgar)	-83 100
	<hr/>
	-3 204 425

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Att balansera i ny räkning **-3 204 425**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

Handwritten signatures:
KZ. [Signature] [Signature] [Signature]

Resultaträkning	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter		3 621 974	3 632 736
Övriga rörelseintäkter	1	1 256 904	39 093
Summa rörelsens intäkter		4 878 878	3 671 829
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-2 276 689	-2 316 297
Övriga externa kostnader	3	-176 259	-306 328
Personalkostnader	4	-168 004	-168 002
Avskrivning av anläggningstillgångar		-964 233	-783 517
Summa rörelsens kostnader		-3 585 185	-3 574 144
Rörelseresultat		1 293 693	97 685
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		34 837	29 013
Räntekostnader		-2 064 348	-1 677 051
Summa resultat från finansiella poster		-2 029 511	-1 648 038
Resultat efter finansiella poster		-735 818	-1 550 353
Resultat före skatt		-735 818	-1 550 353
ÅRETS RESULTAT		-735 818	-1 550 353

ÅRS
LÄ
ÅRS

Balansräkning **Not** **2012-12-31** **2011-12-31**

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark 5 119 069 144 108 434 642

Summa anläggningstillgångar **119 069 144 108 434 642**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar 6 52 849 131 836

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 7 96 258 101 967

Kassa och bank 8 1 149 259 1 391 521

Summa omsättningstillgångar **1 298 366 1 625 324**

SUMMA TILLGÅNGAR **120 367 510 110 059 966**

Handwritten signatures and initials:
LA, S, W.A., LMB

Balansräkning Not 2012-12-31 2011-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

<i>Eget kapital</i>	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		63 259 313	57 390 167
Upplåtelseavgifter		395 154	395 154
Underhållsfond		0	93 100
		63 654 467	57 878 421
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 385 507	-928 254
Årets resultat		-735 818	-1 550 353
		-3 121 325	-2 478 607
Summa eget kapital		60 533 142	55 399 814
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	9	58 800 000	51 181 080
Summa långfristiga skulder		58 800 000	51 181 080
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Utnyttjad checkräkningskredit		0	253 054
Leverantörsskulder		339 542	2 616 109
Fastighetsavgift/skatteskuld		232 029	224 373
Övriga skulder	10	51 781	80 701
Förutbetalda årsavgifter och hyresintäkter		206 195	238 599
Upplupna räntekostnader		91 297	19 220
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	113 524	47 016
Summa kortfristiga skulder		1 034 368	3 479 072
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		120 367 510	110 059 966

POSTER INOM LINJEN

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	2012-12-31	2011-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	59 300 000	59 300 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Principerna är oförändrade jämfört mot föregående år om inget annat anges nedan eller i not. Belopp i kr om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Intäktsredovisning sker i enlighet med god redovisningssed. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Intäkter från försäljning av lägenheter med bostadsrättsupplåtelse redovisas enligt följande princip; Den del av köpeskillingen som motsvarar bostadsrättens ursprungliga värde, dvs. åsatt värde enligt föreningens ekonomiska plan, redovisas som kapitaltillskott till föreningens eget kapital. Den del av köpeskillingen som över- eller understiger bostadsrättens åsatta värde redovisas som intäkt eller kostnad i resultaträkningen. BRF Erik Menved väljer att fr.o.m. räkenskapsåret 2012 redovisa försäljning av bostadsrätter enligt ovanstående princip. Tidigare år har köpeskillingen i sin helhet redovisats som kapitaltillskott till föreningens eget kapital.

Andelstal och medlemmarnas inbördes förhållande vid försäljning av bostadsrätter

Nyttillkommen medlem i bostadsrättsföreningen erhåller det andelstal som förvärvat lägenhet åsattes vid fastighetens förvärvande. Nyttillkommen medlem påverkar tidigare andelstal såtillvida att den procentuella andelen förändras i takt med att insatsbasen utökas i BRF. De nya andelstalen påverkar dock inte det inbördes förhållandet mellan övriga medlemmar.

Inkomstskatt

Sedan 2007 ska bostadsrättsföreningar inte längre ta upp någon schablonintäkt av fastigheter till beskattning. Ränteutgifter och kapitalinkomster som inte härrör från förvaltningen av fastigheten beskattas dock fortfarande. Föreningen har inga outnyttjade underskott från tidigare år.

Underhållsfond

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning till underhållsfond sker enligt plan och ianspråktagande för nedlagda utgifter för planerat underhåll sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med avskrivningar och i förekommande fall nedskrivningar. Mark skrivs inte av.

Byggnader

Utgifter för reparation och underhåll kostnadsförs då de uppstår. Utgifter för åtgärder av värdehöjande karaktär aktiveras varvid det ackumulerade anskaffningsvärdet för byggnaden ökar.

Avskrivningar

Byggnader skrivs av enligt plan med linjär avskrivningsmetod.

Aktiverade utgifter skrivs av enligt plan och anpassas efter byggnadens bedömda nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciperna omprövas löpande i syfte att på bästa sätt spegla byggnadens livslängd.

Följande avskrivningstakt och procentsatser tillämpas:

Byggnader 100 år 1,00%

Värderingsprinciper

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

16.20
ROT
ES
IA
LMS

Noter

Not 1 Övriga rörelseintäkter	2012-01-12	2011-01-01
	2012-12-31	2011-12-31
Vinst vid försäljning av bostadsrätter	1 255 954	0
Försäkringsersättningar	0	38 804
Övriga intäkter	950	289
Summa	1 256 904	39 093

Not 2 Driftskostnader	2012-01-12	2011-01-01
	2012-12-31	2011-12-31
Reparation, underhåll och fastighetsskötsel	266 234	571 478
Fastighetsel	570 236	604 591
Fjärrvärme	551 050	509 783
Vatten	180 000	187 370
Avfall och städning	355 240	165 280
Försäkringar	41 266	39 399
Kabel-TV och Bredband	168 604	95 633
Fastighetsavgift/skatt	118 755	113 274
Övriga driftskostnader	25 304	29 489
Summa	2 276 689	2 316 297

Not 3 Övriga externa kostnader	2012-01-12	2011-01-01
	2012-12-31	2011-12-31
Ekonomisk förvaltning och ekonomiska konsulttjänster	53 156	82 017
Redovisningstjänster	39 860	49 733
Revisionsarvode	33 750	28 125
Advokat och inkassokostnader	600	34 078
Hysesförluster	0	5 608
Bankkostnader	1 992	15 191
Förbrukningsinventarier, kontorsmaterial m.m.	16 863	8 136
Representation	5 713	2 126
Hyra för garage	16 876	16 884
Övriga externa kostnader	7 449	64 430
Summa	176 259	306 328

Not 4 Personalkostnader	2012-01-12	2011-01-01
	2012-12-31	2011-12-31
Föreningen har under året inte haft några anställda.		
Utbetalda styrelsearvoden	133 206	131 045
Sociala avgifter på styrelsearvoden	34 798	36 957
Summa	168 004	168 002

CS IA JMS

Noter

Not 5 Byggnader och mark	2012-12-31	2011-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	109 904 036	100 140 025
Anskaffningar / aktiverade utgifter	11 598 735	9 764 011
Försäljningar / utranteringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	121 502 771	109 904 036
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 469 394	-685 877
Årets avskrivningar	-964 233	-783 517
Försäljningar / utranteringar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 433 627	-1 469 394
Utgående redovisat värde	119 069 144	108 434 642
Bokfört värde byggnader	87 516 816	76 882 314
Bokfört värde mark	31 552 328	31 552 328
Summa bokfört värde byggnader och mark	119 069 144	108 434 642
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnader	38 000 000	38 000 000
Taxeringsvärde mark	17 400 000	17 400 000
Summa taxeringsvärden	55 400 000	55 400 000
Not 6 Övriga fordringar	2012-12-31	2011-12-31
Skattekonto	371	358
Övriga kortfristiga fordringar	52 478	52 478
Svenska standardbolag	0	79 000
Summa	52 849	131 836
Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	42 757	37 368
Övriga interimiska fordringar	53 501	64 599
Summa	96 258	101 967
Not 8 Kassa och bank	2012-12-31	2011-12-31
Företagskonto SEB	114 422	0
Sparkonto SEB	1 034 837	1 391 521
Summa	1 149 259	1 391 521

Därtill har föreningen avtal med SEB om checkräkningskredit (limit 500 000 kr, 4,40% kreditränta).

Handwritten signatures and initials:
A. B. C. → LA h
A B

Noter

Not 9 Fastighetslån 2012-12-31 2011-12-31

Fastighetslån i SEB	Lånebelopp	Räntesats	Förfalldatum		
Lån 35838406	14 300 000	3,06%	2013-12-28	14 300 000	14 300 000
Lån 35838694	15 000 000	4,14%	2015-03-28	15 000 000	15 000 000
Lån 35839038	15 000 000	3,27%	2013-03-28	15 000 000	15 000 000
Lån 35839100	14 500 000	2,65%	2015-12-28	14 500 000	6 881 080
Summa	58 800 000			58 800 000	51 181 080

Not 10 Övriga skulder 2012-12-31 2011-12-31

Avdragen källskatt	9 994	39 309
Skuld för sociala avgifter	34 798	36 957
Övriga kortfristiga skulder	6 989	4 435
Summa	51 781	80 701

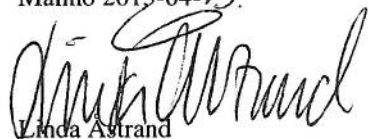
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2012-12-31 2011-12-31

Upplupna driftskostnader	93 524	27 016
Upplupna arvoden för bokslut och revision	20 000	20 000
Summa	113 524	47 016

Not 12 Eget kapital

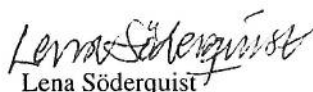
	Insatser	Upplåtelse avgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans	57 390 167	395 154	93 100	-928 254	-1 550 353	55 399 814
Dispositioner:						
Omföring fg. års res				-1 550 353	1 550 353	
Omföring U-hållsfond			-93 100	93 100		
Inbetalda insatser	5 869 146					
Årets resultat					-735 818	
Utgående balans	63 259 313	395 154	0	-2 385 507	-735 818	60 533 142

Malmö 2013-04-15.

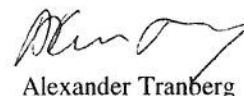

Linda Astrand


Johan Lind

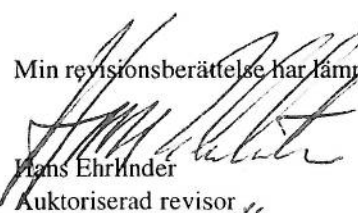

Carl Sahlin


Lena Söderquist


Carlos Villagran-Pulgar


Alexander Tranberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2013-04-20.


Hans Ehrhnder
Auktoriserad revisor

Ehrlinders Revisionsbyrå AB

-- Aukt. och Godk. Revisor --

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Erik Menved

Org.nr 769620-1966

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Erik Menved för räkenskapsåret 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Erik Menveds finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Ehrlinders Revisionsbyrå AB

– Aukt. och Godk. Revisor –

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Erik Menved för räkenskapsåret 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

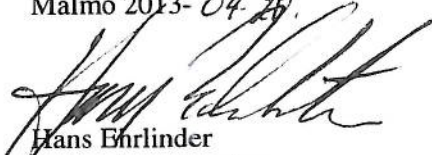
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö 2013-04-28.



Hans Ehrlinder
Auktoriserad revisor