

Årsredovisning för
Brf Långgården
716438-5556
Räkenskapsåret
2012-01-01 - 2012-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter	7
Noter och redovisningsprinciper	8

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Långgården, 716438-5556, får härmed avge årsredovisning för 2012.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<i>Vald t.o.m. föreningsstämman</i>
Richard Sahlberg	Ordförande	2013
Magnus Palm	Ledamot	2013
Max Kjellberg	Ledamot	2013
Ulrika Holmqvist	Ledamot	2013
Dick Heijkensköld	Ledamot	2013
Patrik Hallberg	Ledamot	2013

Styrelsesuppleanter

Pontus Clemedsson		2013
-------------------	--	------

Ordinarie revisorer

KPMG AB	Auktoriserad revisor	2013
---------	----------------------	------

Valberedning

Imogen Ross	Valberedning	2013
Lisa Kjellberg	Valberedning	2013

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Gråbröder 17 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 19 lägenheter och 6 lager/förråd. Byggnaderna är uppförda omkring 1929.

Föreningen upplåter 19 lägenheter med bostadsrätt och 6 lager/förråd med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
1	4	11	2	1

Total tomtarea: 1102 kvm

Total bostadsarea: 1737 kvm

Total förrådssarea: 134 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne.

Förvaltning

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 47 407 kr och planerat underhåll för 70 375 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Det finns en underhållsplan från 2008 som är framtagen inför köpet av fastigheten 2009. Enligt denna underhållsplan uppgår det totala underhållsbehovet de kommande tio åren till 4 351 000kr. I denna plan är hela beloppet upptaget som underhåll och i kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av fönster, tak, installationer, vilket utgör de största posten i underhållsplanen.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 3:e juni 2012. Styrelsen har under året hållit protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning (tkr)

	2012	2011	2010	2009	2008
Rörelsens intäkter	981	956	982		
Årets resultat	8	-129	-95		
Resultat efter fondförändringar	12	-56	-141		
Totalt eget kapital	27 689	27 681	27 810		
Balansomslutning	34 573	34 581	36 993		
Soliditet %	80	80	75		
Likviditet %	1 120	1 253	2 639		
Årsavgift för bostäder, kr / kvm	542	527	548		
Driftskostnad, kr / kvm	254	253	260		
Ränta, kr / kvm	114	147	87		
Underhållsfond, kr / kvm	8	10	49		
Lån, kr / kvm	3 581	3 581	4 810		

Årsavgiftsnivå för bostäder i kr/kvm samt eventuellt bränsletillägg i kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och eventuell lokalarea som beräkningsgrund.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1:e januari 2012 då avgifterna höjdes med 3 %. Avseende årsavgifterna för 2013 har beslut fattats att höja avgifterna med 8 % från den 1:e januari 2013.

Överlåtelse

Under 2012 har 0 överlåtelse av bostadsrätter skett. Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Bredablick Förvaltning	Fastighetsskötsel
Com Hem	Kabel-TV
Bredablick Förvaltning	Städavtal
E-ON	El-avtal avseende volym
E-ON	Fjärrvärme

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-169 026
Årets resultat före fondförändring	8 379
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-66 282
Årets ianspråktagande av underhållsfond	70 375
Summa över/underskott	-156 554

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning -156 554

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>
Årsavgifter och hyror	1	959 928	933 960
Övriga rörelseintäkter	2	21 313	21 807
		<u>981 241</u>	<u>955 767</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-47 407	-33 015
Planerat underhåll	4	-70 375	-138 900
Fastighetsavgift/skatt		-28 875	-27 678
Driftskostnader	5	-474 663	-473 878
Övriga kostnader	6	-61 502	-95 972
Personalkostnader	7	-35 483	-39 426
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-101 275	-98 805
		<u>-819 580</u>	<u>-907 674</u>
Rörelseresultat		<u>161 661</u>	<u>48 093</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	9	60 437	97 850
Räntekostnader	10	-213 719	-274 619
Resultat efter finansiella poster		<u>8 379</u>	<u>-128 676</u>
Resultat före skatt		<u>8 379</u>	<u>-128 676</u>
Årets resultat		<u>8 379</u>	<u>-128 676</u>

Tillägg till resultaträkningen

<i>Avsättning till underhållsfond</i>	<i>-66 282</i>	<i>-66 282</i>
<i>lanspråktagande av underhållsfond</i>	<i>70 375</i>	<i>138 900</i>
<i>Förändring av underhållsfond</i>	<i>4 093</i>	<i>72 618</i>
<i>Resultat efter fondförändring</i>	<i>12 472</i>	<i>-56 058</i>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	31 941 631	32 042 906
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	576 507	28 204
		<u>32 518 138</u>	<u>32 071 110</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>32 518 138</u>	<u>32 071 110</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	1 707
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	5 990	10 491
		<u>5 990</u>	<u>12 198</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>		1 811 557	2 295 253
<i>Kassa och bank</i>	13	237 067	202 774
Summa omsättningstillgångar		<u>2 054 614</u>	<u>2 510 225</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>34 572 752</u>	<u>34 581 335</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		27 831 702	27 831 702
Underhållsfond		14 229	18 322
		<u>27 845 931</u>	<u>27 850 024</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-169 026	-112 968
Årets resultat		8 379	-128 676
Avsättning till underhållsfond		-66 282	-66 282
lanspråkstagande av underhållsfond		70 375	138 900
		<u>-156 554</u>	<u>-169 026</u>
Summa eget kapital		<u>27 689 377</u>	<u>27 680 998</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	15	6 700 000	6 700 000
		<u>6 700 000</u>	<u>6 700 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		38 207	35 766
Skatteskulder		2 418	3 683
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter		44 971	68 712
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	97 779	92 176
		<u>183 375</u>	<u>200 337</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>34 572 752</u>	<u>34 581 335</u>

Ställda säkerheter

	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	13 000 000	13 000 000

Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
----------------------------	-------------	-------------

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år.

Belopp i kr om inget annat anges.

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.

Inkomstskatt

Sedan 2007 ska bostadsrättsföreningar inte längre ta upp någon schablonintäkt av fastigheter till beskattning. Som skattepliktig intäkt ska inte heller erhållna statliga räntebidrag för bostadsändamål tas upp. Avdrag får inte göras för ränta på lånat kapital som avser fastigheten, reparation och underhåll, återbetalning av statliga räntebidrag eller tomträttsavgäld.

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp ränteutgifter som inte hör från förvaltningen av fastigheten, utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt inlösta och därefter sålda bostadsrätter.

Inkomstskatten uppgår till 26,3% på skattepliktig inkomst.

Föreningen har inga utnyttjade underskott från tidigare år som skulle kunnat utnyttjats mot framtida skattepliktiga resultat.

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. Avsättningar 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 föreningsstämma.

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

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnaden skrivs av enligt en progressiv annuitetsplan med en annuitetsfaktor på 2,5% 75 år

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Årsavgifter, bostäder	942 168	914 700
Övriga objekt - Förråd/ Lager	17 760	19 260
Summa	959 928	933 960

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	17 100	17 100
Överlåtelseavgifter	1 070	2 140
Övriga intäkter	3 143	2 567
Summa	21 313	21 807

Not 3 Reparationer

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Bostäder	-	5 238
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	8 539	2 436
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	194
Övrigt, gemensamma utrymmen	13 210	2 182
VA & sanitet, installationer	938	-
Värme, installationer	8 363	5 570
El, installationer	3 804	1 875
Tele/TV/porttelefon, installationer	1 367	-
Huskropp	11 186	1 270
Vattenskador	-	14 250
Summa	47 407	33 015

Not 4 Planerat underhåll

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	46 400
VA & sanitet, installationer	-	15 750
Ventilation, installationer	-	76 750
Huskropp, övrigt	16 325	-
Markytor	54 050	-
Summa	70 375	138 900

Not 5 Driftskostnader

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Fastighetsförvaltning	82 631	73 125
Städning	-	1 938
Besiktningkostnader	1 129	1 521
Snöröjning	-	2 494
Serviceavtal	7 739	7 435
Förbrukningsinventarier	2 493	2 387
Förbrukningsmaterial	2 765	13 761
EI	42 040	46 784
Uppvärmning	224 852	210 515
Vatten och avlopp	41 483	44 353
Avfallshantering	43 414	42 645
Fastighetsförsäkring	7 901	8 458
Kabel-TV	15 592	15 339
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	2 624	2 611
Ersättningar till hyresgäster	-	512
Summa	474 663	473 878

Not 6 Övriga kostnader

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	1 200	621
Kostnader för transportmedel	219	-
Representation	-	244
Tele och post	1 059	1 306
Förvaltningskostnader	49 491	55 016
Revision	1 750	18 375
Bankkostnader	1 425	2 087
Övriga externa tjänster	1 000	13 194
Övriga externa kostnader	5 358	5 129
Summa	61 502	95 972

Not 7 Arvoden

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Styrelsearvoden	27 000	30 000
Summa	27 000	30 000
Sociala avgifter	8 483	9 426
Pensionskostnader	-	-
Summa	35 483	39 426

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Byggnader och byggnadsinventarier	101 275	98 805
Summa	101 275	98 805

Not 9 Ränteintäkter

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Ränteintäkter bank	3 302	2 136
Ränteintäkter likviditetsplaceringar	56 967	95 483
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	168	231
Summa	60 437	97 850

Not 10 Räntekostnader

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	213 713	274 604
Räntekostnader för kortfristiga skulder	6	15
Summa	213 719	274 619

Not 11 Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	20 208 926	20 208 926
-Mark	12 123 224	12 123 224
-Pågående nyanläggningar	28 204	-
	<u>32 360 354</u>	<u>32 332 150</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Ökning av pågående nyanläggning	548 304	28 204
	<u>548 304</u>	<u>28 204</u>
Summa anskaffningsvärden	32 908 658	32 360 354
-Utgående värde pågående nyanläggningar	576 507	
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-289 244	-190 439
	<u>-289 244</u>	<u>-190 439</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-101 275	-98 805
	<u>-101 275</u>	<u>-98 805</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-390 519	-289 244
Restvärde enligt plan vid årets slut	32 518 138	32 071 110
<i>Varav</i>		
Byggnader	19 818 407	19 919 682
Mark	12 123 224	12 123 224
Pågående nyanläggningar	576 507	28 204
Taxeringsvärden		
Bostäder	21 800 000	21 800 000
Lokaler	294 000	294 000
Totalt taxeringsvärde	22 094 000	22 094 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>14 079 000</i>	<i>14 079 000</i>
<i>Varav mark</i>	<i>8 015 000</i>	<i>8 015 000</i>

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetalda försäkring	1 989	1 933
Upplupna ränteintäkter	-	4 660
Övriga förutbetalda kostnader	4 000	3 898
	<u>5 989</u>	<u>10 491</u>

Not 13 Kassa och bank

	2012-12-31	2011-12-31
Transaktionskonto, Handelsbanken	152 165	117 122
Företagskonto, Nordea	84 902	85 652
	237 067	202 774

Not 14 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Insatser & upplåtelseavgifter</i>	<i>Yttre fond</i>	<i>Balanserad vinst/förlust</i>	<i>Årets Resultat</i>
Vid årets början	27 831 702	18 322	-40 350	-128 676
Disposition enligt föreningsstämma			-128 676	128 676
Avsättning till underhållsfond		66 282	-66 282	
lanspråktagande av underhållsfond		-70 375	70 375	
Årets resultat				8 379
Vid årets slut	27 831 702	14 229	-164 933	8 379

Not 15 Fastighetslån

	2012-12-31	2011-12-31
Fastighetslån	6 700 000	6 700 000
Summa	6 700 000	6 700 000

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	2,59 %	R/130319	1 000 000			1 000 000
SEB	2,59 %	R/130319	2 900 000			2 900 000
SEB	2,59 %	R/130319	2 800 000			2 800 000
			6 700 000	-	0	6 700 000

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	35 483	39 426
Upplupna räntekostnader	6 514	6 751
Upplupna driftskostnader	46 503	29 999
Upplupna revisionsarvoden	9 000	16 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	279	-
	97 779	92 176

Underskrifter

Malmö 2013-⁰⁵-23



Patrik Hallberg



Magnus Palm

Max Kjellberg

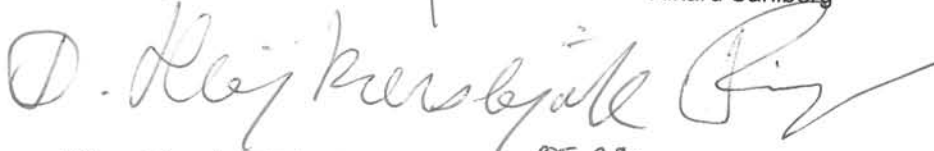


Dick Heijkensköld

Ulrika Holmqvist



Rikard Sahlberg



Vår revisionsberättelse har lämnats 2013-⁰⁵-24



PETER CEDERGRÉN
KPMG AB
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Långgården, org.nr 716438-5556

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Långgården för år 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Långgården för år 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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

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

Malmö den 24-05-2013

KPMG AB



Peter Cederblad
Auktoriserad revisor