

2012



RBF MALMÖHUS 12
Org nr 740009 - 174
Årsredovisning
1/1 2011 - 31/12 2011

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

 Rilbyggen
Påm för hela livet

Verksamheten

Händelser / åtgärder under verksamhetsåret 2011-09-01-2012-08-31

Styrelsen har haft 11 st protokollförda möten under verksamhetsåret.
Vi har fått 22 nya medlemmar.

Allmänt:

Från 2010-01-01 finns en gemensam tilläggsförsäkring genom Folksam som innefattar samtliga medlemmar. Denna tilläggsförsäkring ersätter den man tidigare haft i sin hemförsäkring som tillägg för bostadsrätt.

Medlemsavgiften har höjts från 2011-10-01 med 3% på grundavgiften.

Igångsättande av E-B metoden har startat under året och avslutas i nov.2012

Div. underhållsarbete utomhus är utförda.

Snö / Halkbekämpning har i år upphandlats av företaget I. Johansson under helgerna och av våra vaktmästare under deras ordinarie arbetstid .

Stambytet är nu avslutat.

Fritidsverksamhet: Kortspel under ledning av Ingrid Ericsson har ägt rum under året.

Gymmet har som tidigare skötts förtjänstfullt av Gert Segerhag ..
Årsavgiften har höjts till 250,--/år samt 75,- i deposition för tag. Depositionen återbetalas vid återlämnande av tag.

Kommande renovering: vi har för närvarande inte planerat något, men det finns en hel del att göra i framtiden: t ex avloppen, hissarna, målning av trapporna, elektriska ledningar samt ytterfasaden..

Det som måste göras enligt lag under 2013 är att börja med källsortering av matavfall.

DAGORDNING VID ORDINARIE ÅRSSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande.

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
<i>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</i>	8
Kassaflödesanalys	9
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	10
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Malmöhus nr 12 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-09-01 - 2012-08-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m. årsstämman</u>
Gunnar Frankell	Ordförande	Stämman	2013
Kjell Åke Held	Vice ordförande	Stämman	2013
Barbara Trusz	Sekreterare	Stämman	2014
Ingrid Ericsson	Ledamot	Stämman	2014
Gert-Eve Olsson	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Aadrian Hemdrup		Stämman	2013
Jörgen Dahl		Stämman	2013
Merima Ramic		Stämman	2014
Per Larsen		Stämman	2014
Zrinka Katinic		Stämman	2014
Patrik Hänsel		Riksbyggen	

I tur att avgå är ledamöterna Gunnar Frankell och Kjell Åke Held samt suppleanterna Aadrian Hemdrup och Jörgen Dahl.

Ordinarie revisorer

Tom Nilsson	Revisor	Stämman
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Gert Sandgren	Revisorsuppleant	Stämman
---------------	------------------	---------

Valberedning

Inger Persson (sammankallande)	Stämman
Inger Sandgren och Gerda Holmström	Stämman

Studieorganisatör

Ingrid Ericsson	Studieorganisatör	Styrelsen
Kjell Åke Held	Studieorganisatör	Styrelsen

Vicevärd

Gunnar Frankell och Kjell Åke Held	Styrelsen
------------------------------------	-----------

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Amanuensen 2-4 i Malmö kommun med därpå uppförda 324 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1963. Fastighetens adress är Humanistgatan och Munkhätttegatan.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö Stad. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2016-12-31 med en årlig avgäld på 424 617 kr.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
25	130	104	40	24	1

Dessutom tillkommer:

Lokaler	P-platser
16	258

Total tomtarea:	22 227 kvm
Total bostadsarea:	22 976 kvm
Total lokalarea:	153 kvm

Årets taxeringsvärde	136 058 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	136 058 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.
Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Malmö har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Syd. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 668 428 kr och planerat underhåll för 2 290 538 kr. Underhållskostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Tidigare utfört underhåll

Utbyte av kall/varmvatten ledningarna 2011/12

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 2 287 000 kr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 99.54 kr/kvm. Avsättning för verksamhetsåret 2012/13 har skett med 99.54 kr/kvm.

Miljö

Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.

Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.

Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

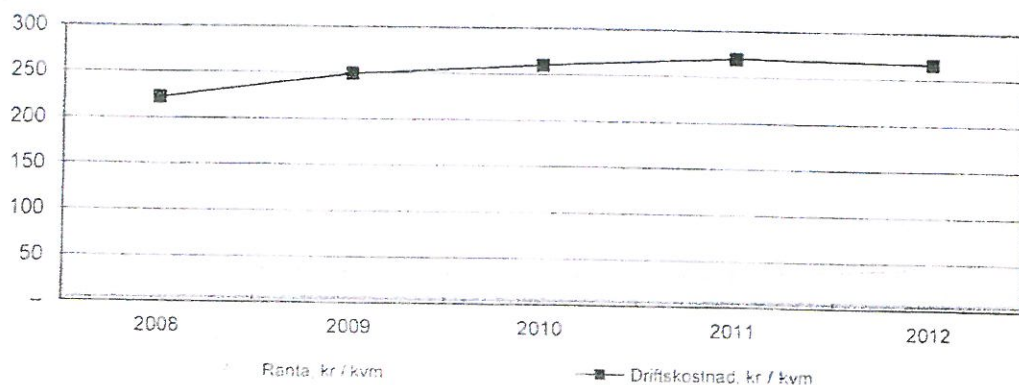
Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 30 januari 2012. Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning (tkr)

	2012	2011	2010	2009	2008
Rörelsens intäkter	13 832	13 504	13 023	12 448	12 083
Årets resultat	931	- 4 784	3 220	2 212	1 708
Resultat efter fondförändringar	- 1 565	1 342	729	340	601
Balansomslutning	44 922	44 925	52 673	32 332	31 744
Soliditet %	24%	22%	26%	33%	27%
Likviditet %	502%	460%	692%	597%	340%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	425	412	390	364	351
Bränsletillägg, kr / kvm	106	106	106	106	106
Driftskostnad, kr / kvm	266	270	260	249	222
Ränta, kr / kvm	46	34	32	36	40
Underhållsfond, kr / kvm	184	184	449	344	262
Lån, kr / kvm	1 397	1 442	1 519	870	903

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

Kostnadsutveckling, räntor/drifstkostnader



Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 oktober 2011 då avgifterna höjdes med 3%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2012/2013 har styrelsen beslutat om höjda avgifter med 3%. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 425 kr kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 22 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 23 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (förutom 1 som upplåts med hyresrätt).

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning, underhållsplan
Riksbyggen	Fastighetsutveckling, energi
Kone AB	Hissar
Canal Digital	Kabeltv
Sesab Service Syd AB	Städning
Tele 2	Bredband
Svensk Bevakningstjänst	Bevakning
Sydantenn	Service TV-nätet
Firma Ingvar Johnsson	Snöröjning

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	3 319 458
Extra avsättning till underhållsfonden	-2 500 000
Årets resultat före fondförändring	931 081
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 287 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 290 538
Summa över/underskott	<u>1 754 077</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	0
Att balansera i ny räkning	<u>1 754 077</u>

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>2011-09-01 2012-08-31</i>	<i>2010-09-01 2011-08-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	10 126 951	9 767 745
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 1 070	- 368
Bränsleavgifter		2 430 477	2 430 509
Övriga förvaltningsintäkter	3	1 275 401	1 305 743
		<u>13 831 759</u>	<u>13 503 629</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 668 428	- 369 743
Planerat underhåll	5	-2 290 538	-8 358 014
Fastighetsavgift/skatt		- 442 840	- 422 428
Driftskostnader	6	-6 163 694	-6 240 095
Övriga kostnader	7	- 223 320	- 221 352
Personalkostnader	8	-1 204 062	-1 237 199
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-1 293 180	- 897 264
		<u>-12 286 062</u>	<u>-17 746 095</u>
Rörelseresultat		1 545 697	-4 242 466
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		16 200	16 200
Ränteintäkter och liknande poster	10	229 810	199 335
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		0	6 845
Räntekostnader och liknande poster	11	-1 056 318	- 787 062
		<u>- 810 308</u>	<u>- 564 681</u>
Resultat efter finansiella poster		735 388	-4 807 148
Återbetalning av inkomsskatt		195 693	23 357
Årets resultat		<u>931 081</u>	<u>-4 783 791</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-4 787 000	-2 232 000
Anspråktagande av underhållsfond		2 290 538	8 358 014
Förändring av underhållsfond		<u>-2 496 462</u>	<u>6 126 014</u>
Resultat efter fondförändring		-1 565 381	1 342 223

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-08-31</i>	<i>2011-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	34 710 923	35 989 878
Maskiner och inventarier	13	28 450	42 675
		34 739 373	36 032 553
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i Riksbyggens Intresseförening Syd		162 000	162 000
Summa anläggningstillgångar		34 901 373	36 194 553
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		25 063	9 765
Kundfordringar		24 125	31 531
Skattefordringar	14	70 864	23 738
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	327 580	319 600
		447 632	384 634
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	16	6 000 000	6 600 000
<i>Kassa och bank</i>			
Handkassa		6 872	4 550
Avräkning med Swedbank		3 566 353	1 741 553
		3 573 225	1 746 103
Summa omsättningstillgångar		10 020 857	8 730 737
SUMMA TILLGÅNGAR		44 922 230	44 925 290

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-08-31	2011-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 485 409	1 485 409
Upplåtelseavgifter		620 495	620 495
Underhållsfond		6 757 288	4 260 826
		8 863 192	6 366 730
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 319 458	1 977 234
Extra avsättning till underhållsfonden		-2 500 000	0
Årets resultat		931 081	-4 783 791
Avsättning till underhållsfond		-2 287 000	-2 232 000
Anspråktagande av underhållsfond		2 290 538	8 358 014
		1 754 077	3 319 458
<i>Summa eget kapital</i>		10 617 269	9 686 188
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	18	32 310 709	33 341 761
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		259 859	193 250
Förutbetalda årsavgifter och hyror		1 053 644	1 045 088
Skatteskulder		216 392	129 928
Övriga kortfristiga skulder	19	159 455	163 516
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	304 902	365 560
		1 994 252	1 897 341
<i>Summa skulder</i>		34 304 961	35 239 102
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 922 230	44 925 290
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		46 662 000	46 662 000
Ansvarsförbindelser		12 084	11 560

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2012-08-31	2011-08-31
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Resultat efter finansiella poster	735 388	-4 807 148
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 293 180	897 264
Årets skatt	2 028 568	-3 909 884
	195 693	23 357
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 224 261	-3 886 527
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	- 62 998	102 380
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	96 911	-1 800 776
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 258 174	-5 584 923
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Investeringar i byggnader & mark	0	-15 850 000
Investeringar i pågående byggnation	0	5 850 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-10 000 000
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av skuld	-1 031 052	-1 788 629
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	625 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 031 052	-1 163 629
Årets kassaflöde	1 227 122	-16 748 552
Likvida medel vid årets början	8 346 103	25 094 655
Likvida medel vid årets slut	9 573 225	8 346 103
(se Not 16 och)		

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 10 och Not 11

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

Intäktredovisning 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.

Därutöver erlägger föreningen en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av 1 365 (1 302) kr per lägenhet eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler. Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

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 (ÄRL 4:5, BFNAR2001:13) som tillämpas för fastigheten samt slutår.

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Rak	100	2063
Inglasning (1996)	Rak	30	2026
Fönsterbyte(2001)	Rak	20	2021
Entréer, skalskydd (2008)	Rak	40	2048
Utbyte av kall-och varmvattenstammar (2011/12)	Rak	40	2052
Inventarier	Rak	5	

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

	2012-08-31	2011-08-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	9 758 220	9 457 057
Hyror, bostäder	47 421	47 800
Hyror, lokaler	16 640	16 040
Hyror, p-platser	304 670	246 848
	<u>10 126 951</u>	<u>9 767 745</u>
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 20	- 80
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 1 050	- 288
	<u>- 1 070</u>	<u>- 368</u>
Not 3 Övriga förvaltningsintäkter		
Balkonginglasning	1 263 576	1 263 576
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 1 084	16 607
Erhållna statliga bidrag/ skattereduktion	0	1 120
Inkassointäkter	5 280	0
Övriga rörelseintäkter	7 629	0
Försäkringsersättningar	0	24 440
	<u>1 275 401</u>	<u>1 305 743</u>
Not 4 Reparationer		
Material gemensamma utrymmen	1 464	12 879
Bostäder	11 741	83 773
Vattenskador	5 219	74 280
Tvättstugor	112 530	50 451
Gemensamma utrymmen	91 393	0
Vatten/Avlopp	184 860	27 189
Värme	27 511	3 031
Ventilation	5 088	974
Elinstallationer	52 982	25 027
Tele/TV/Porttelefon	8 848	7 911
Hissar	57 416	15 518
Övriga installationer	3 088	8 921
Övriga installationer	686	2 019
Huskropp	36 857	13 660
Gårdar och grönanläggningar	55 597	34 641
Övrigt	5 352	0
Vandalisering	7 797	9 469
	<u>668 428</u>	<u>369 743</u>
Not 5 Planerat underhåll		
VA/Sanitet	0	8 000 000
Värme	2 290 538	0
Hissar	0	62 500
Huskroppar	0	168 326
Gårdar och grönanläggningar	0	127 188
	<u>2 290 538</u>	<u>8 358 014</u>

2012-08-31 2011-08-31

Not 6 Driftskostnader

Tomträttsavgäld	424 617	424 820
Vägavgifter, arrende	246	123
Fastighetsförsäkring	127 138	119 153
Arvode förvaltning	522 749	494 754
Kabel-TV	280 173	271 371
IT-kostnader	378 781	372 494
Juridiska kostnader	7 980	- 6 250
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 9 100	- 14 300
Städ	368 729	353 119
Snöröjning	7 500	30 626
Förbrukningsmateriel	121 380	78 208
Fordons- och maskinkostnader	20 559	47 890
Vatten	689 323	684 944
El	554 123	578 951
Uppvärmning	2 445 954	2 562 669
Sopphantering	223 543	241 523
	<u>6 163 694</u>	<u>6 240 095</u>

Not 7 Övriga kostnader

Telefon och porto	9 499	10 830
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	8
Revisionsarvode, externt	11 000	15 438
Medlems- och föreningsavgifter	14 712	13 988
Köpta tjänster	160 451	146 889
Bankkostnader	180	165
Övriga externa kostnader	27 478	34 035
	<u>223 320</u>	<u>221 352</u>

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Lön till fastighetsskötare	617 534	599 007
Löneskatt på pensionskostnader	6 200	4 709
Uttagsskatt	197 437	200 063
Lön till städpersonal	0	909
Styrelsearvode	108 250	93 800
Övriga ersättningar till förtroendevalda	3 999	3 777
Arvode vicevärd	94 200	90 000
Föreningsvald revisor	2 500	2 500
Utbildning, förtroendevalda	3 600	17 100
Summa	<u>1 033 720</u>	<u>1 011 865</u>
Sociala kostnader	170 342	225 334
	<u>1 204 062</u>	<u>1 237 199</u>

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	133 039	133 039
Avskrivning om- och tillbyggnader	1 145 916	750 000
Maskiner och inventarier	14 225	14 225
	<u>1 293 180</u>	<u>897 264</u>

2012-08-31 2011-08-31

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 544	3 214
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	227 570	195 918
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	696	203
	<u>229 810</u>	<u>199 335</u>

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	1 056 318	787 062
	<u>1 056 318</u>	<u>787 062</u>

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	13 613 782	13 613 782
Standardförbättringar	40 970 192	25 120 192
	<u>54 583 974</u>	<u>38 733 974</u>

Årets anskaffningar

Standardförbättringar	0	15 850 000
	<u>0</u>	<u>15 850 000</u>

Summa anskaffningsvärden

54 583 974 54 583 974

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-6 695 726	-6 562 687
Standardförbättringar	-11 898 370	-11 148 370
	<u>-18 594 096</u>	<u>-17 711 057</u>

Årets avskrivning byggnader

- 133 039 - 133 039

Årets avskrivning standardförbättringar

-1 145 916 - 750 000

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-19 873 051 -18 594 096

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	6 785 018	6 918 057
Standardförbättringar	27 925 905	29 071 821

Taxeringsvärden

varav byggnader

136 058 000 136 058 000
109 058 000 109 058 000

2012-08-31 2011-08-31

Not 13 Maskiner och inventarier

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Maskiner och inventarier

656 118	656 118
656 118	656 118

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Maskiner och inventarier

- 613 443	- 599 218
- 613 443	- 599 218

Årets avskrivningar

Maskiner

- 14 225	- 14 225
- 14 225	- 14 225

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 627 668	- 613 443
-----------	-----------

Restvärde enligt plan vid årets slut

28 450	42 675
--------	--------

Varav

Lekplatsutrustning

28 450	42 675
--------	--------

Not 14 Övriga fordringar

Skattekonto

70 864	23 738
70 864	23 738

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalt förvaltningsarvode

45 463	41 792
--------	--------

Förutbetald kabel-tv-avgift

23 607	22 829
--------	--------

Förutbetald kostnad bredbandsanslutning

49 704	49 705
--------	--------

Förutbetald tomträttsavgäld

141 538	141 539
---------	---------

Periodiserade kostnader månadsrapporter

4 320	0
-------	---

Övriga förutbetalda kostnader

0	4 320
---	-------

Upplupna ränteintäkter

19 440	19 293
--------	--------

Förutbetalda försäkringspremier

43 508	40 122
327 580	319 600

Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen

6 000 000	6 600 000
-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	1 200 000	2,70	2012-09-01
90 dagar	4 800 000	2,70	2012-11-01

2012-08-31 2011-08-31

Not 17 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	2 105 904	4 260 826	3 319 458
Disposition enl årsstämmobeslut		2 500 000	-2 500 000
Förändring av underhållsfond			3 538
Avsättning till underhållsfond		2 287 000	
Uttag ur underhållsfond		-2 290 538	
Årets resultat			931 081
Vid årets slut	2 105 904	6 757 288	1 754 077

Not 18 Fastighetslån

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,22%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	2,47	2013-04-30	7 750 000		200 000	7 550 000
STADSHYPOTEK	2,92	2014-04-30	7 750 000		200 000	7 550 000
STADSHYPOTEK	3,13	2015-06-01	6 554 261		67 052	6 487 209
STADSHYPOTEK	3,88	2013-12-01	6 037 500		414 000	5 623 500
SWEDBANK HYPOTEK	4,01	2015-03-25	5 250 000		150 000	5 100 000
			33 341 761		1 031 052	32 310 709

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 031 052 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 1 031 052 kr årligen.

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Avräkning HUS	2 750	0
Avräkning LÅN	156 705	160 575
Övriga kortfristiga låneskulder	0	2 941
	159 455	163 516

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	135 285	140 939
Upplupna räntekostnader	35 759	38 391
Upplupna elkostnader	40 132	37 676
Upplupna värmekostnader	26 576	90 554
Upplupna revisionsarvoden	13 500	15 000
Upplupna styrelsearvoden	53 650	43 000
	304 902	365 560

Malmö 2012-11-13



Gunnar Frankell



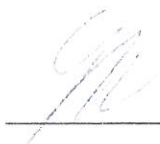
Kjell Åke Held



Barbara Trusz

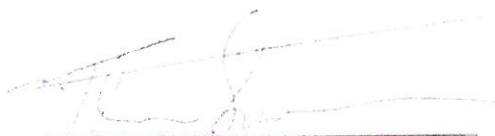


Ingrid Ericsson

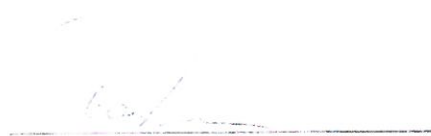


Gert-Eve Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3 / 11 2013



Ernst & Young AB
Thomas Swenson, aukt.revisor



Tom Nilsson
Förenings revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Malmöhus 12, org. 746000-8134

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Malmöhus 12 för räkenskapsåret 2011-09-01 - 2012-08-31.

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.

Revisorerens ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Auktoriserad revisor har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed 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. Förtroendevald revisor har utfört revisionen enligt god revisionssed för förtroendevalda revisorer i Sverige.

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 föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2012 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Malmöhus 12 för år räkenskapsåret 2011-09-01 2012-08-31.

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.

Revisorerens ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Malmö den 2012

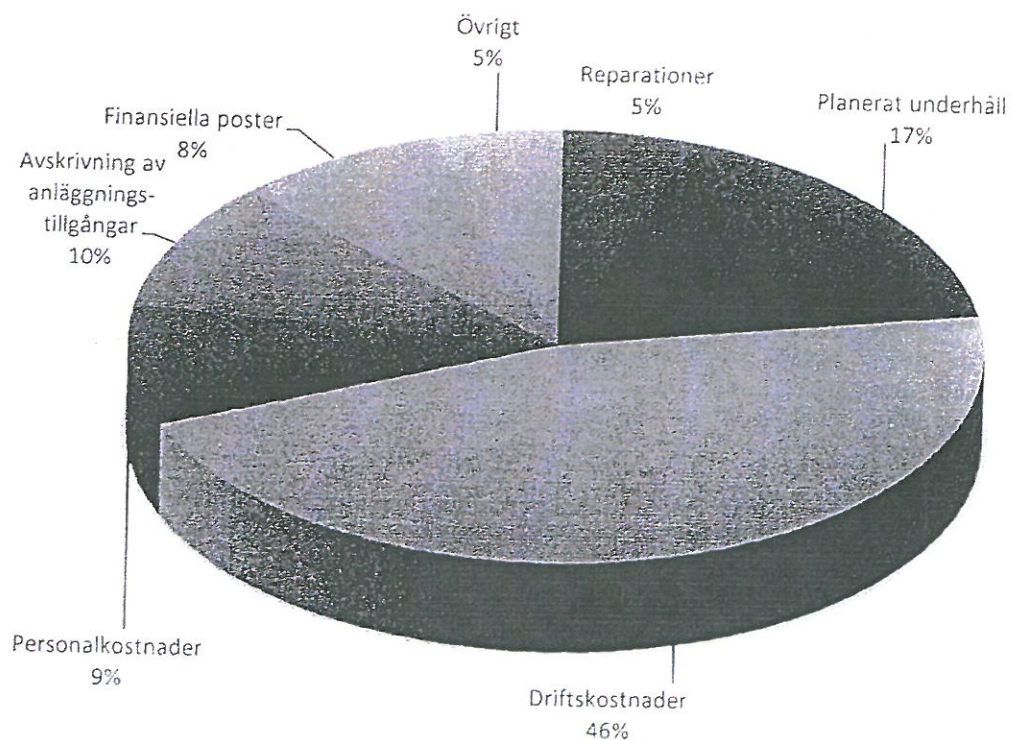
Ernst & Young

Thomas Swenson
Auktoriserad revisor

Tom Nilsson
Förtroendevald revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2012	2011
Reparationer	668 428	369 743
Planerat underhåll	2 290 538	8 358 014
Fastighetsavgift/skatt	442 840	422 428
Driftskostnader	6 163 694	6 240 095
Övriga kostnader	223 320	221 352
Personalkostnader	1 204 062	1 237 199
Avskrivning av anläggningstillgångar	1 293 180	897 264
Finansiella poster	1 056 318	787 062
Inkomstskatt	- 195 693	- 23 357
Summa kostnader	13 146 687	18 509 800



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 förmågenhet).

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 bostadsrättshavarnas 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.

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 driftkostnader. 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 nytjande. 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.