

Brf Örnen i Malmö

Org nr 716407-0406

Årsredovisning

för räkenskapsåret 2012

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- kassaflödesanalys	7
- noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Handwritten signature

Förvaltningsberättelse

Styrelsens sammansättning

Ordinarie

Pia Sjöstrand
Heidemarie Petersson
Stefan Johansson
Daniele Sant
Ermin Sadikovic

Suppleanter

Eva Alternäs
Péter Bódis
Niklas Lagström
Sanny Hell

Revisor

KPMG AB
Jonas Nihlberg

Föreningsrevisor

Ordinarie
Karin Williams

Suppleant

Eva Glimhed

Valberedning

Sven-Arne Sjöstrand
Karin Hopf
Marie Holmgren

Styrelsemöten

Styrelsen har under året haft regelbundna protokollförda sammanträden, sammanlagt tolv stycken.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 april 2012. Närvarande var 45 medlemmar varav 35 röstberättigade.

Lägenhetsfördelning

<u>1 rok</u>	<u>2 rok</u>	<u>3 rok</u>	<u>4 rok</u>	<u>5 rok</u>	<u>6 rok</u>
9	33	70	45	3	4

Antalet lägenheter = 164, total lägenhetsyta = 13 944 m²

Antal lokaler = 1, total lokalyta = 82 m²

Samtliga lägenheter har tillgång till källarförråd. Utöver detta har bostadsrättsföreningen några extra källarförråd som hyrs ut. Det finns också tillgång till en övernattningslägenhet som kan hyras av delägarna. Relaxavdelningen har varit stängd under året eftersom lokalen har använts i samband med renoveringen av tornhuset.

Förvaltning

Fastighets AB Frontnine har biträtt styrelsen med den ekonomiska förvaltningen. Den tekniska förvaltningen har utförts av Örehus Fastighetsförvaltning AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret:

- övernattningslägenheten färdigrenoverats
- nya lekmiljöer och lekredskap monterats på gårdarna
- föreningens rökluckor kontrollerats och reparerats (ingår i brandskyddsarbetet).

Handwritten signature

Årets största insats har dock gällt ombyggnationen av det q-märkta tornhuset till tre lägenheter om sammanlagt 254 m². Projektet som utförarmässigt påbörjades på våren var inte slutfört vid årsskiftet. Samtidigt med den invändiga renoveringen rustades även fastigheten upp utvändigt. Fasad, tak och fönster har reparerats och målats. Visst slutarbete har fått anstå till våren 2013.

Målningsarbete av vita balkar och pelare på mellangården samt framför huvudentrén på Spångatan skulle ha genomförts i höstas men på grund av ogynnsam väderlek fick arbetet skjutas fram till våren.

Föreningen har beställt och fått framtagit en ny plan för det periodiska underhållet. Den ska användas så att rätt åtgärder prioriteras och att föreningens fastigheter därmed bibehålls i gott skick.

Hemsidan www.ornen.nu <<http://www.ornen.nu>> har moderniserats och precis som tidigare år har Nyhetsbrevet getts ut med fyra nummer som distribuerats till samtliga boende.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

En av våra ventilationsrum måste repareras då styrsystemet gick sönder i början på det nya året. Det är det andra av sju ventilationsrum som föreningen bygger om.

Försäkringsuppgift

Fastighetsförsäkring med fullvärde har varit tecknad hos Trygg-Hansa. Detta gäller också det av föreningen kollektivt tecknade bostadsrättstillägget.

Ekonomi

Genomsnittlig årsavgift för år 2012 har varit 704 kr/m². Efter flera år av sänkta respektive oförändrade avgifter har beslutats att höja avgifterna fr.o.m. nästa räkenskapsår med fyra procent.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, 3 022 527 kronor, disponeras enligt följande.

Balanserat resultat	3 850 296
Årets resultat före fondförändring	-577 769
Avsättning till underhållsfond	-250 000
	<hr/>
Summa överskott	3 022 527
	<hr/>
Balanseras i ny räkning	3 022 527

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

Resultaträkning	Not	2012	2011
Nettoomsättning			
Årsavgifter bostäder		9 815 424	9 817 333
Hyror intäkter	2	158 556	133 414
Summa nettoomsättning		9 973 980	9 950 747
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-3 616 378	-3 479 269
Underhållskostnader	4	-548 726	-837 221
Fastighetsskatt och kommunala fastighetsavgifter		-232 010	-221 678
Personalkostnader	5	-118 935	-115 781
Övriga kostnader		-67 783	-43 770
Avskrivning av anläggningstillgångar	7, 8	-943 408	-886 692
Summa kostnader		-5 527 240	-5 584 411
Rörelseresultat		4 446 740	4 366 336
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		9 437	30 647
Bankkostnader		-9 530	-7 768
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-5 024 416	-4 735 100
Summa resultat från finansiella poster		-5 024 509	-4 712 221
Resultat efter finansiella poster		-577 769	-345 885
Årets förlust		-577 769	-345 885
Tillägg till resultaträkning			
Avsättning till underhållsfond		-250 000	-250 000
Ianspråktagande av fond		-	-
Förändring av underhållsfond		-250 000	-250 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-827 769	-595 885

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	130 322 990	131 260 231
Inventarier	8	103 366	9 200
Pågående arbeten		8 478 029	1 256 082
		<u>138 904 385</u>	<u>132 525 513</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier och andelar		100	100
		<u>100</u>	<u>100</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>138 904 485</u>	<u>132 525 613</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		302 075	310 545
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	163 829	168 355
Övriga kortfristiga fordringar		-	-
		<u>465 904</u>	<u>478 900</u>
<i>Kassa och bank</i>	9	-	2 304 570
Summa Omsättningstillgångar		<u>465 904</u>	<u>2 783 470</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>139 370 389</u>	<u>135 309 083</u>

YFP JW

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter		12 041 989	12 041 989
Underhållsfond		1 297 878	1 047 878
Upplåtelseavgifter		-	-
		<u>13 339 867</u>	<u>13 089 867</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 850 296	4 446 181
Årets förlust		-577 769	-345 885
Avsättning till underhållsfond		-250 000	-250 000
		<u>3 022 527</u>	<u>3 850 296</u>
Summa Eget Kapital		<u>16 362 394</u>	<u>16 940 163</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	12	116 968 907	116 968 907
Summa långfristiga skulder		<u>116 968 907</u>	<u>116 968 907</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		1 239 141	168 344
Övriga kortfristiga skulder		56 488	54 992
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 234 463	1 176 677
Checkräkningskredit	13	3 508 996	-
Summa kortfristiga skulder		<u>6 039 088</u>	<u>1 400 013</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>139 370 389</u>	<u>135 309 083</u>
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar	15	126 611 000	126 611 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Handwritten signatures and initials:



Kassaflödesanalys	Not	2012	2011
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-577 769	-345 885
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>			
Avskrivningar	7, 8	943 408	886 692
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		365 639	540 807
<i>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</i>			
Ökning (-)/minskning (+) av rörelsefordringar		12 996	-106 119
Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder		1 130 079	-325 727
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet		1 508 714	108 961
Investeringsverksamheten			
Förvärv/försäljning materiella anläggningstillgångar		-7 322 280	-364 861
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-7 322 280	-364 861
Finansieringsverksamheten			
Checkkredit		3 508 996	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		3 508 996	0
Årets kassaflöde		-2 304 570	-255 900
Likvida medel vid årets början		2 304 570	2 560 470
Likvida medel vid årets slut		0	2 304 570

JK
JS

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Utöver fastighetsskatt är det vissa föreningar som betalar inkomstskatt. Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Underlaget för inkomstskatt utgörs av bland annat ränteintäkter som inte hör till fastigheten, utdelning och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter, samt vinster på inlösta och därefter sålda bostadsrätter. Beskattningsbara underlaget minskas med eventuella tidigare skattemässiga underskott. Föreningens underskott enligt senaste fastslagna taxering uppgår till 65 718 136 kr vilket innebär att statlig inkomstskatt endast redovisas till den överskjutande delen efter det att tidigare års underskott har utnyttjats.

Underhåll/underhållsfond

Enligt anvisningarna 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 från styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämman.

Värderingsprincip

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

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Byggnaden skrivs av enligt en progressiv annuitetsplan över 100 år. För räkenskapsåret 2012 motsvarar avskrivningen 0,713 % av byggnadens anskaffningsvärde. Fastighetsinventarier skrivs av enligt en rak plan över 10 respektive 20 år.

Antalet anställda

I likhet med tidigare år har föreningen under året inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 2 Hyresintäkter

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Hyresintäkter; garage och P-platser	14 448	1 376
Hyresintäkter förråd	7 200	7 200
Hyresintäkter, lokaler	106 656	103 992
Hyresintäkter övernattningslägenhet	30 252	20 846
Summa	<u>158 556</u>	<u>133 414</u>

Not 3 Driftskostnader

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Uppvärmning	-1 215 404	-1 188 080
El	-512 448	-557 232
Vatten och avlopp	-346 241	-341 469
Renhållning	-249 443	-239 177
Snöröjning och gångbanor	-76 570	-81 276
Förvaltning, ekonomisk	-147 812	-144 064
Förvaltning, teknisk	-580 706	-501 032
Kabel-TV	-114 140	-114 141
Försäkringar	-119 610	-105 152
Telefon och porto	-10 026	-1 884
Bredband	-186 960	-183 844
Övriga driftskostnader	-40 512	-21 918
Garagekostnad Korpen	-16 506	-
Summa	<u>-3 616 378</u>	<u>-3 479 269</u>

JW
2012

Not 4 Underhållskostnader

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Reparation och underhåll, inre allmänt	-148 007	-471 220
Reparation och underhåll, yttre allmänt	-120 804	-239 433
Reparation och underhåll, bostäder	-55 955	-18 035
Reparation och underhåll, hissar	-45 257	-56 287
Reparation och underhåll, övrigt	-121 828	-52 247
Underhållsplan	-56 875	-
Summa	<u>-548 726</u>	<u>-837 222</u>
	-548 726	-837 222

Not 5 Styrelse- och personalkostnader

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<i>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</i>		
Arovde till styrelse och övriga förtroendevalda	-90 500	-88 100
Lagstadgade soc. avgifter	-28 435	-27 681
Summa	<u>-118 935</u>	<u>-115 781</u>

Not 6 Räntekostnader

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Räntekostnader fastighetslån	-5 024 416	-4 735 100
Summa	<u>-5 024 416</u>	<u>-4 735 100</u>

JW

APP

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	140 781 617	140 781 617
Nyanskaffningar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	140 781 617	140 781 617
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 521 386	-8 635 844
Årets avskrivningar	-937 241	-885 542
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 458 627	-9 521 386
Utgående restvärde enligt plan	<u>130 322 990</u>	<u>131 260 231</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	9 380 000	9 380 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	112 625 000	112 625 000
Taxeringsvärde mark	52 190 000	52 190 000
Summa	<u>164 815 000</u>	<u>164 815 000</u>
<i>Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:</i>		
Lokaler	815 000	815 000
Bostäder	164 000 000	164 000 000

Not 8 Inventarier

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	535 676	535 676
Årets anskaffning	100 333	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	636 009	535 676
Ingående ackumulerade avskrivningar	-526 476	-525 326
-Avskrivningar	-6 167	-1 150
Utgående ackumulerade avskrivningar	-532 643	-526 476
Utgående restvärde enligt plan	<u>103 366</u>	<u>9 200</u>




Not 9 Kassa och bank

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Transaktionskonto	-	2 304 570
Summa	0	2 304 570

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Försäkringspremier	114 281	119 610
Kabel-tv	28 646	28 535
Förutbet Garageplats Korpen	4 128	4 128
Tele2 Bredband	15 580	15 580
Övriga poster	1 194	502
Summa	163 829	168 355

Not 11 Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserad vinst</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2010-12-31	12 041 989	-	797 878	4 602 794	-156 613
Insatser	-	-			
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			250 000	-250 000	-
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av styrelsen			-	-	-
Balansering av föregående års resultat				-156 613	156 613
Årets resultat					-345 885
Eget kapital 2011-12-31	12 041 989	0	1 047 878	4 196 181	-345 885
Insatser	-	-			
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			250 000	-250 000	-
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av styrelsen			-	-	-
Balansering av föregående års resultat				-345 885	345 885
Årets resultat					-577 769
Eget kapital 2011-12-31	12 041 989	0	1 297 878	3 600 296	-577 769

JW

JK

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2012-12-31	Lånebelopp 2011-12-31
Nordea	3,110 %	Rörligt	29 084 275	29 084 275
Nordea	3,110 %	Rörligt	31 000 000	31 000 000
Nordea	3,110 %	Rörligt	36 600 000	36 600 000
Nordea	3,110 %	Rörligt	20 284 632	20 284 632
Totalt			116 968 907	116 968 907

Av ovan lån har föreningen tecknat tre stycken ränteswapar enligt nedan.

Utställare	Swap ränta	Förfalldatum	2012-12-31	2011-12-31
Nordea Markets	2,84%	2018-06-29	35 000 000	35 000 000
Nordea Markets	4,52%	2016-09-30	31 195 083	31 195 083
Nordea Markets	3,87%	2020-09-30	15 000 000	15 000 000
			81 195 083	81 195 083

Not 13 Checkräkningskredit

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Beviljad kreditlimit	7 000 000	-
Outnyttjat kreditbelopp	-3 491 004	-
Utnyttjat kreditbelopp	3 508 996	0

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

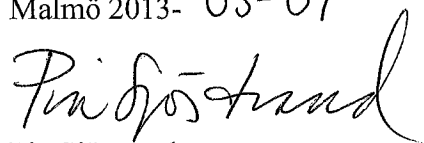
	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	649 648	757 751
Upplupna räntor	27 736	18 765
Upplupna driftskostnader	464 250	376 629
Upplupna styrelse- och revisionsarvoden	16 000	17 500
Övrigt	954	3 188
Upplupna underhållskostnader	75 875	2 844
Summa	1 234 463	1 176 677

JW
XX

Not 15 Ställda säkerheter

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut.	126 611 000	126 611 000
	<u>126 611 000</u>	<u>126 611 000</u>

Malmö 2013- 03-07



Pia Sjöstrand



Heidemarie Petersson



Stefan Johansson

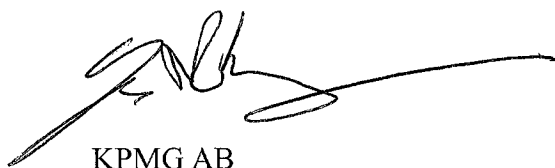


Daniele Sant



Ermin Sadikovic

Min revisionsberättelse har lämnats 2013-03-13



KPMG AB
Jonas Nihlberg
Auktoriserad revisor



Karin Williams
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Örnen, org.nr 716407-0406

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Örnen 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. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn 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 Örnen finansiella ställning per den 31 december 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Örnen 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 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 ersättningskyldig 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 13 mars 2013

KPMG AB


Jonas Nihlberg
Auktoriserad revisor


Karin Williams
Lekmannarevisor