



Bostadsrättsföreningen Erik Menved

769620-1966

Årsredovisning

2011-01-01 -- 2011-12-31

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Erik Menved, org. nr 719620-1966

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Erik Menved för år 2011.

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.

Revisorernas 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 föreningens finansiella ställning per den 31 december 2011 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Erik Menved för 2011.

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.

Revisorernas 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 och föreningens stadgar.

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 inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Lund den 19 april 2012

Öhrlings PricewaterhouseCoopers



Anders Thulin

Auktoriserad revisor

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.

Styrelserepresentanter under året

Magnus Nielsen	Ordförande (jan-april)
Joakim Christoffersson	Ordförande (april-juni)
Linda Åstrand	Ordförande (fr.om juli)
	Kassör (jan-nov)
Lena Söderquist	Sekreterare (jan-)
Marian Gondek	Ledamot (jan-feb)
Carlos Villagran	Ledamot (fr.om april)
Zoltan Gyarmati	Ledamot (fr.om april)
Almir Karabegovic	Ledamot (fr.om april)
Johan Lind	Ledamot, kassör (fr.om dec)
Betim Jahiri	Ledamot (fr.om okt)

Styrelsesuppleant

Daniel Askolin (avgick vid extra föreningsstämman 2011-10-31).


Revisor

Anders Thulin, auktoriserad revisor vid PwC.

Revisorssuppleant

Marcus Håkansson, MNG 8 (Avgått pga avflyttning)

Valberedning

Vid årsmötet 2011-04-27 togs beslut att inte ha någon valberedning under kommande period. Mötet bestämde att hålla tanken på att bilda en valberedning levande och att styrelsen kan vara rådgivande under året. 



Styrelsemöten och kontakt

- Styrelsen har under året haft 14 st (nr 21-34) protokollförda styrelsemöten.
- Årsstämma ägde rum 2011-04-27.
- Extra föreningsstämma ägde rum 2011-10-31.
- Tre nyhetsbrev delades ut (januari, juni samt december).
- Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.
- Arvode till styrelsen utbetalades enligt beslut vid föreningsstämman 2011-04-27.
- Styrelsen kan kontaktas genom e-post på styrelsen@erikmenved.se eller genom att lämna meddelande i styrelsebrevlådan på Mäster Nilsgatan 14, 2.

Förvaltning


Föreningens ekonomiska förvaltning har under året skötts av Lars Karlström på Skånes Redovisningsbyrå.

Den tekniska förvaltningen har under året skötts av COOR Service Management.

Fastigheten i allmänhet

- Underhållsplan för fastigheten finns upprättad och budgeterad fram till 2020.
- Försäkring, sophantering, tvättstugor och el ingår i månadsavgift och hyror.
- Föreningen är fullvärdesförsäkrad av Trygg Hansa.
- Sopnedkast för hushållssopor finns på varje våningsplan och sophanteringen sköts av SITA.
- Miljörum finns i anslutning till garaget. Miljösoapor 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 uppdaterades med rubriken "Badrumsnytt" (www.erikmenved.se).
- Trivselregler och andra rutiner uppdaterades.
- Badrumsrenovering påbörjades i februari enligt den ekonomiska planen och planerades att slutföras etapp 1; v 09/2012, etapp 2; v 30/2012. PQR anlätades som konsult för upphandlingen och Malmö VVS anlätades som huvudentreprenör. PQR anlätades som konsult för upphandlingen och Malmö VVS är huvudentreprenör.
- Energideklaration genomfördes och en åtgärds-/handlingsplan har upprättats för att minska energiförbrukningen.
- Åtgärdsplan för renovering påbörjades i enlighet med den ekonomiska planen, som upprättades i samband med förvärvet 2009. Vid årsstämman i april, extra årsstämman i oktober samt i nyhetsbrevet i december presenterades tillkommande renoveringsplaner. Upphandlingar påbörjades och offerter togs in för de flesta av renoveringsprojekten under 2011. Under 2012 planeras renovering genomföras avseende takomläggning, ventilationssystem, tvättstugor, ny energisnål belysning i fastighetens allmänna utrymmen, el-mätare till varje lägenhet samt nytt tag-låssystem.
- Avgiftshöjning med 19 kr per år och kvm infördes fr.om 1 juni. Orsak till höjningen var att utfallet för 2010 gällande driftkostnaderna var betydligt högre än vad som prognostiserats vid ombildandet till Brf år 2009.
- Föreningen tecknade gruppavtal på bredband hos Com Hem fr.om 1 augusti.
- En översyn gjordes av miljörummet. Hänglås monterades och elektronikburen togs bort till förmån för ytterligare kärl för papper och pappersförpackningar.
- Värmeslingor på tak installerades under fjärde kvartalet, och serviceavtal med snöröjningsfirma tecknades. 

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står:

Balanserat resultat	-928 254
Årets resultat	-1 550 353
Avsättning till underhållsfond, enligt stadgarna	-83 100
	<u>-2 561 707</u>

Styrelsen föreslår:

Balanseras i ny räkning	-2 561 707
	<u>-2 561 707</u>

Föreningens ekonomiska ställning per den 31 december 2011 resp 2010 samt resultatet av verksamheten för räkenskapsåren 2011 resp 2010 framgår av nedanstående resultat- och balansräkningar, bokslutskommentarer och noter.

Alla belopp i heltal kronor, om annat inte anges. *6*

BS
LA
LM
JK

RESULTATRÄKNING

	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
Nettoomsättning	1	3 671 829	3 518 924
Driftskostnader	1	<u>-2 467 391</u>	<u>-2 229 434</u>
Bruttoresultat		1 204 438	1 289 490
Övriga kostnader	1	-323 236	-378 660
Avskrivningar	1	<u>-783 517</u>	<u>-685 877</u>
Summa rörelsekostnader		-1 106 753	-1 064 537
Rörelseresultat		97 685	224 953
Ränteintäkter		29 013	8 983
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-1 677 051</u>	<u>-1 152 025</u>
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		-1 550 353	-918 089
Skatt		<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>-1 550 353</u>	<u>-918 089</u>

R
AK-
LA
LMB
J.

BALANSRÄKNING

	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella tillgångar			
Byggnader	2	76 882 314	67 901 820
Mark	2	31 552 328	31 552 328
Summa materiella anläggningstillgångar		108 434 642	99 454 148
Finansiella tillgångar			
Andelar i koncernföretag		0	90 194
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	90 194
Summa anläggningstillgångar		108 434 642	99 544 342
Kortfristiga omsättningstillgångar			
Kundfordringar		0	11 554
Övriga kortfristiga fordringar	3	131 836	239
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	101 967	70 808
Summa kortfristiga omsättningstillgångar		233 803	82 601
Kassa/bank		1 391 521	1 457 327
Summa omsättningstillgångar		1 625 324	1 539 928
SUMMA TILLGÅNGAR		110 059 966	101 084 270

BALANSRÄKNING (forts)

	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser	5	57 390 167	56 784 502
Upplåtelseavgifter	5	395 154	10 819
Underhållsfond	5	93 100	10 000
Summa bundet eget kapital		57 878 421	56 805 321
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	5	-928 254	72 935
Årets resultat	5	-1 550 353	-918 089
Summa fritt eget kapital		-2 478 607	-845 154
SUMMA EGET KAPITAL		55 399 814	55 960 167
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	6	51 181 080	44 300 000
Summa långfristiga skulder		51 181 080	44 300 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Utnyttjad checkkredit		253 054	99 683
Förutbetalda avgifter och hyror		238 599	257 194
Leverantörsskulder		2 616 109	51 003
Beräknad fastighetsavgift		224 373	111 099
Prel.skatt och arbetsgivareavgifter för styrelsearvoden		76 266	74 424
Övriga kortfristiga skulder		4 435	7 000
Upplupna räntor		19 220	17 551
Övriga upplupna kostnader		47 016	206 149
Summa kortfristiga skulder		3 479 072	824 103
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		110 059 966	101 084 270

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER

	Not	2011-12-31	2010-12-31
Fastighetsinteckningar		59 300 000	45 800 000
Ansvarförbindelser		0	0

BOR LA LMB
JK

Noter

Not 1

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	100 år
-----------	--------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Fordringar

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

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Antalet anställda

Föreningen har under året inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman. *✓*

Handwritten signatures and initials:
GR, LA, BS, LMS, α.

Not 2

Byggnader och mark

	2011-12-31	2010-12-31
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	100 140 025	100 140 025
Anskaffningar	0	0
Årets aktiverade reparationer (vatten, avlopp, värme, el, lägenhetsd)	9 764 011	0
Försäljning/utrangering	0	0
Omklassificeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	109 904 036	100 140 025
Ingående ackumulerade avskrivningar	-685 877	0
Årets avskrivningar	-783 517	-685 877
Försäljning/utrangering	0	0
Utgående ackumulerade planavskrivningar	-1 469 394	-685 877
Utgående planenligt restvärde	108 434 642	99 454 148
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	31 552 328	31 552 328
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	38 000 000	38 000 000
Taxeringsvärde mark	17 400 000	17 400 000
Summa	55 400 000	55 400 000

Not 3

Kortfristiga fordringar

	2011-12-31	2010-12-31
Skattekontot	358	239
Svenska standardbolag	79 000	0
Övr kortfristiga fordringar	52 478	0
	131 836	239

Not 4

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	37 368	36 001
Upplupna ränteintäkter	0	1 656
Övriga poster	64 599	33 151
	101 967	70 808

Orv AK BS
LA IMB
JK

Not 5

Eget kapital

	Insats- kapital	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årers resultat
Eget kapital 2010-12-31	56 784 502	10 819	10 000	72 935	-918 089
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	605 665	384 335			
Reservering till yttre fond, enl stadgarna			83 100	-83 100	
Balansering av föreg. års resultat				-918 089	918 089
Årets resultat					-1 550 353
	<u>57 390 167</u>	<u>395 154</u>	<u>93 100</u>	<u>-928 254</u>	<u>-1 550 353</u>

Not 6


Skulder till kreditinstitut

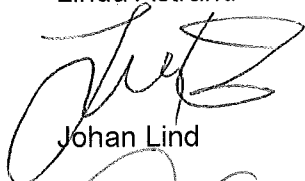
Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Amorteringar år 2012	Lånebelopp 2011-12-31
SEB 31718155	3,06	2013-12-28	0	14 300 000
SEB 31718287	4,14	2015-03-28	0	15 000 000
SEB 31718295	3,27	2013-03-28	0	15 000 000
SEB 5501-1069001, renoveringskred	3,35		0	6 881 080
Summa			<u>0</u>	<u>51 181 080</u>

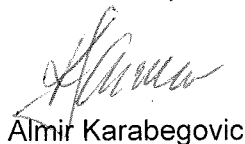
Checkkredit om 500 000 kr (500 000) finns hos SEB till en rörlig ränta på fn 4,40 %.

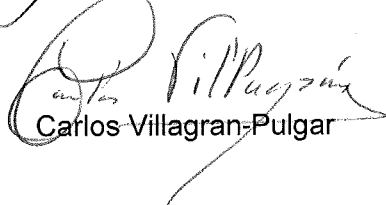
Malmö 2012-04-17.


Linda Åstrand


Lena Söderquist


Johan Lind



Almir Karabegovic


Carlos Villagran-Pulgar


Betim Jahiri

Vår revisionsberättelse har lämnats 2012-04-19.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Anders Thulin
Auktoriserad revisor

