



# **Bostadsrättsföreningen Erik Menved**

**769620-1966**

**Årsredovisning**

**2013-01-01 - 2013-12-31**

## Förvaltningsberättelse

### Verksamhetsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Erik Menved får härmed avge följande verksamhetsberättelse.

### Historik

Brf. Erik Menved bildades 2009-04-21 och registrerades 2009-06-02. Före bildandet gjorde Wihlborgs Fastigheter en 3D-avstyckning, från sin fastighet Erik Menved 37 (byggd 1971), så att bostadsdelen från våning 2 och uppåt blev Erik Menved 38.

2009-11-26 förvärvades fastigheten Erik Menved 38 med adress Mäster Nilsgatan 2, 8, 14 och 24 i Malmö. Källare med garage, markplan med kommersiella lokaler och innergård ägs och förvaltas av Wihlborgs Fastigheter. Brf. har servitut att bl.a. nyttja innergården på MNG 2, 8 och 14.

Föreningen består av 87 st. lägenheter och vid årsslutet 2013 var 70 st. bostadsrätter.

### Styrelse under året

Linda Åstrand	Ordförande (t.o.m. 2013-05-14)
Carl Sahlin	Ledamot (t.o.m. 2013-05-14) Ordförande (fr.o.m. 2013-05-14)
Lena Söderquist	Sekreterare (t.o.m. 2013-05-14)
Johan Lind	Kassör
Alexander Tranberg	Ledamot (t.o.m. 2013-05-14) Sekreterare (fr.o.m. 2013-05-14)
Carlos Villagran	Ledamot

### Revisor

Hans Ehrlinder, Ehrlinders Revisionsbyrå AB.

### Valberedning

Vid årsmötet 2013-05-14 togs beslut om att inte ha någon valberedning. Mötet bestämde att hålla bildandet av en valberedning levande och att styrelsen är rådgivande under året.

### Styrelsemöte och kontakt

- Styrelsen har under året haft 12 st. (nr. 50-61) protokollförda styrelsemöten.
- Föreningsstämma ägde rum 2013-05-14.
- Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.
- Arvode till styrelsen betalades ut enligt beslut vid årsstämman 2013-05-14.
- Styrelsen kan kontaktas genom e-post till [styrelsen@erikmenved.se](mailto:styrelsen@erikmenved.se) eller genom att lämna ett meddelande i styrelsebrevlådan på Mäster Nilsgatan 14. Information uppdateras kontinuerligt på hemsidan [www.erikmenved.se](http://www.erikmenved.se).

*Handwritten signatures: N.J.C., A.T., and another illegible signature.*

### Förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning har under året skötts av Lars Karlström på Skånes Redovisningsbyrå. Föreningens externa revisor har varit Hans Ehrlinder på Ehrlinders Revisionsbyrå AB.

### Fastigheten i allmänhet

- Underhållsplan för fastigheten finns upprättad och budgeterad fram till 2020.
- Försäkring, sophantering, tvättstugor och el ingår i medlemmarnas månadsavgifter.
- Föreningen är fullvärdesförsäkrad via Trygg Hansa.
- Sopnedkast för hushållssopor finns på varje våningsplan och sophantering sköts av SITA.
- Miljörum finns i anslutning till garaget. Miljösopor hanteras av Ragn-Sells.
- OTIS handhar felanmälningar och service på samtliga hissar.
- Föreningen har 4 st. tvättstugor fördelade på MNG 8 och 24.
- E.ON är leverantör för fastighetens fjärrvärme och el.

### Året som gått

- Systematiskt brandskyddsarbete i hela fastigheten påbörjades under året i samarbete med HSB.
- Nya belysningsarmaturer installerade i entréerna på MNG 2, 8 och 14.
- En hyresrätt såldes av föreningen och ytterligare två st. hyresrätter stod lediga för försäljning.
- Nytt avtal avseende snöröjning tecknades med Lassen Construction AB.
- Planeringsarbete genomfördes inför kommande renovering av hissar och armaturer.
- Inventering av vindsförråden genomfördes.
- Rapporteringsformulär avseende störningar utformades och delades ut till samtliga boende.
- Nytt cykelrum iordningställdes på vån. 2 MNG 2, 8 och 14.
- Stängsel monterades på tak mot parkeringsplats för att förhindra obehörigt intrång.
- Utredning av brister i ventilationen påbörjades i slutet av året och fortsätter 2014.
- Nytt serviceavtal för ventilationssystemet tecknades med GK (Gunnar Karlson Sverige AB).
- Avtalet med HSB avseende fastighetsskötsel och städning utvärderades under året.



<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Föreningens intäkter	4 346 693	4 878 878	3 671 829	3 518 924
Resultat efter finansiella poster	-740 540	-735 818	-1 550 353	-918 089
Kassalikviditet*	211,0%	125,5%	46,7%	186,8%
Soliditet*	50,3%	50,3%	50,3%	55,4%

**\* Definition av nyckeltal**

Kassalikviditet: Omsättningsstillgångar i relation till kortfristiga skulder

Soliditet: Föreningens eget kapital i relation till totalt kapital

**Förslag till resultatdisposition**

Till stämmans förfogande står:

Balanserat resultat	-3 204 425
Årets resultat	-740 540
	<hr/>
	-3 944 965

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Avsättning till underhållsfond (enligt stadgarna 0,15% av taxeringsvärdet)	99 900
Att balansera i ny räkning	-4 044 865
<b>Totalt</b>	<hr/>
	<b>-3 944 965</b>

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

*Handwritten signatures and initials: W. J., B. J., AT, and a circular stamp.*

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-01-01</b>	<b>2012-01-01</b>
		<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter		3 867 596	3 610 774
Övriga rörelseintäkter	1	479 097	1 268 104
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>4 346 693</b>	<b>4 878 878</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	2	-2 030 596	-2 276 689
Övriga externa kostnader	3	-139 783	-176 259
Personalkostnader	4	-167 999	-168 004
Avskrivningar av anläggningstillgångar		-906 720	-964 233
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-3 245 098</b>	<b>-3 585 185</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 101 595</b>	<b>1 293 693</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		5 609	34 837
Räntekostnader		-1 847 744	-2 064 348
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-1 842 135</b>	<b>-2 029 511</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-740 540</b>	<b>-735 818</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-740 540</b>	<b>-735 818</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
WAL. 01/13  
AT


<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	118 319 424	119 069 144
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>118 319 424</b>	<b>119 069 144</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	6	53 487	52 849
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	103 581	96 258
Kassa och bank	8	1 231 070	1 149 259
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 388 138</b>	<b>1 298 366</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>119 707 562</b>	<b>120 367 510</b>

*WJC Ph 15 CB*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		63 716 416	63 259 313
Upplåtelseavgifter		395 154	395 154
Underhållsfond		83 100	0
		<b>64 194 670</b>	<b>63 654 467</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-3 204 425	-2 385 507
Årets resultat		-740 540	-735 818
		<b>-3 944 965</b>	<b>-3 121 325</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>60 249 705</b>	<b>60 533 142</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	9	58 800 000	58 800 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>58 800 000</b>	<b>58 800 000</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		133 407	339 542
Fastighetsavgift/skatteskuld		224 025	232 029
Övriga skulder	10	2 036	51 781
Förutbetalda årsavgifter och hyresintäkter		238 237	206 195
Upplupna räntekostnader		10 928	91 297
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	49 224	113 524
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>657 857</b>	<b>1 034 368</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>119 707 562</b>	<b>120 367 510</b>

**POSTER INOM LINJEN**

<b>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	59 300 000	59 300 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Inga 

## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden om inget annat anges. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Intäktsredovisning

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

#### Andelstal och medlemmarnas inbördes förhållande vid försäljning av bostadsrätter

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

#### Inkomstskatt

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

#### Underhållsfond

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

#### Materiella anläggningstillgångar

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

#### Byggnader

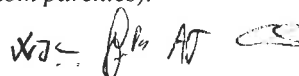
Utgifter för reparation och underhåll kostnadsförs då de uppstår. Utgifter för åtgärder av värdehöjande karaktär aktiveras varvid det ackumulerade anskaffningsvärdet för byggnader ökar.

#### Avskrivningar

Byggnader skrivs av med linjär avskrivningsmetod över den förväntade nyttjandeperioden. Avskrivningsprinciperna och den förväntade nyttjandeperioden omprövas löpande i syfte att på bästa sätt återspegla förbrukningen av tillgången.

Följande avskrivningstakt och procentsatser tillämpas (fg. år inom parentes):

Byggnader 100 år (100 år) 1% (1%)

*Handwritten signatures and initials:* 



## Noter

### Not 1 Övriga rörelseintäkter

	2013-01-12	2012-01-01
	2013-12-31	2012-12-31
Vinst vid försäljning av bostadsrätt	473 897	1 255 954
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 200	11 200
Övriga intäkter	0	950
<b>Summa</b>	<b>479 097</b>	<b>1 268 104</b>

### Not 2 Driftskostnader

	2013-01-12	2012-01-12
	2013-12-31	2012-12-31
Reparation och underhåll av fastighet	192 672	266 234
Fastighetsel	592 164	570 236
Fjärrvärme	443 963	551 050
Vatten	180 000	180 000
Fastighetsskötsel och städning	124 568	206 716
Avfallshantering	150 779	148 524
Försäkringar	47 245	41 266
Kabel-TV och bredband	169 937	168 604
Fastighetsavgift/skatt	105 270	118 755
Övriga driftskostnader	23 998	25 304
<b>Summa</b>	<b>2 030 596</b>	<b>2 276 689</b>

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2013-01-12	2012-01-12
	2013-12-31	2012-12-31
Ekonomisk förvaltning och ekonomiska konsulttjänster	40 135	53 156
Redovisningstjänster	45 301	39 860
Revisionsarvode	17 500	33 750
Advokat- och inkassokostnader	300	600
Bankkostnader	2 226	1 992
Förbrukningsinventarier, kontorsmaterial, kommunikation m.m.	9 981	22 542
Representation	3 483	5 713
Hyra för garage	16 876	16 876
Övriga externa kostnader	3 981	1 770
<b>Summa</b>	<b>139 783</b>	<b>176 259</b>

### Not 4 Personalkostnader

	2013-01-12	2012-01-12
	2013-12-31	2012-12-31
Föreningen har under året inte haft några anställda.		
Utbetalda styrelsearvoden	133 106	133 206
Sociala avgifter på styrelsearvoden	34 893	34 798
<b>Summa</b>	<b>167 999</b>	<b>168 004</b>

W2:  CS

## Noter

<b>Not 5 Byggnader och mark</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	121 502 771	109 904 036
Anskaffningar / aktiverade utgifter	157 000	11 598 735
Försäljningar / utrangeringar	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>121 659 771</b>	<b>121 502 771</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 433 627	-1 469 394
Årets avskrivningar	-906 720	-964 233
Försäljningar / utrangeringar	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 340 347</b>	<b>-2 433 627</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>118 319 424</b>	<b>119 069 144</b>
Bokfört värde byggnader	86 767 096	87 516 816
Bokfört värde mark	31 552 328	31 552 328
<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>118 319 424</b>	<b>119 069 144</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnader	42 000 000	38 000 000
Taxeringsvärde mark	24 600 000	17 400 000
<b>Summa taxeringsvärden</b>	<b>66 600 000</b>	<b>55 400 000</b>
<b>Not 6 Övriga fordringar</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Skattekonto	1 009	371
Övriga kortfristiga fordringar	52 478	52 478
<b>Summa</b>	<b>53 487</b>	<b>52 849</b>
<b>Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	49 370	42 757
Övriga interima fordringar	54 211	53 501
<b>Summa</b>	<b>103 581</b>	<b>96 258</b>
<b>Not 8 Kassa och bank</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Företagskonto SEB	215 461	114 422
Sparkonto SEB	1 015 609	1 034 837
<b>Summa</b>	<b>1 231 070</b>	<b>1 149 259</b>

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

## Noter

### Not 9 Fastighetslån

2013-12-31 2012-12-31

Fastighetslån SEB	Lånebelopp	Räntesats	Förfalldatum		
Lån 35838406	14 300 000	2,76%	2016-12-28	14 300 000	14 300 000
Lån 35838694	15 000 000	4,14%	2015-03-28	15 000 000	15 000 000
Lån 35839038	15 000 000	2,52%	2018-03-28	15 000 000	15 000 000
Lån 35839100	14 500 000	2,65%	2015-12-28	14 500 000	14 500 000
<b>Summa</b>	<b>58 800 000</b>			<b>58 800 000</b>	<b>58 800 000</b>

### Not 10 Övriga skulder

2013-12-31 2012-12-31

Avdragen källskatt		0	9 994
Skuld för sociala avgifter		0	34 798
Övriga kortfristiga skulder		2 036	6 989
<b>Summa</b>		<b>2 036</b>	<b>51 781</b>

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2013-12-31 2012-12-31

Upplupna driftskostnader och övriga externa kostnader	29 224	93 524
Upplupna arvoden för bokslut och revision	20 000	20 000
<b>Summa</b>	<b>49 224</b>	<b>113 524</b>

### Not 12 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans	63 259 313	395 154	0	-2 385 507	-735 818	60 533 142
Dispositioner:						
Omföring fg. års res				-735 818	735 818	
Omföring U-hållsfond			83 100	-83 100		
Inbetalda insatser	457 103					
Årets resultat					-740 540	
<b>Utgående balans</b>	<b>63 716 416</b>	<b>395 154</b>	<b>83 100</b>	<b>-3 204 425</b>	<b>-740 540</b>	<b>60 249 705</b>

Malmö 2014-04-14

Carl Sahlin

Johan Lind

Carlos-Hernando Villagran-Pulgar

Alexander Tranberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2014-04-17.

Hans Ehrlinder  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Brf Erik Menved**

Org.nr 769620-1966

### **Rapport om årsredovisningen**

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Erik Menved för räkenskapsåret 2013.

#### ***Styrelsens ansvar för årsredovisningen***

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

#### ***Revisorns ansvar***

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

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

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

#### ***Uttalanden***

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Erik Menveds finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Erik Menved för räkenskapsåret 2013.

### *Styrelsens ansvar*

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

### *Revisorns ansvar*

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

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

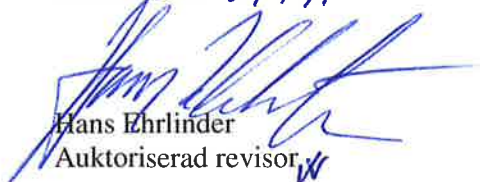
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

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

### *Uttalanden*

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

Malmö 2014- 04.17.

  
Hans Ehrlinder  
Auktoriserad revisor