



Bostadsrättsföreningen Erik Menved

769620-1966

Årsredovisning

2010-01-01 — 2010-12-31

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 Mäster Nilsgatan 2, 8 och 14.

Styrelse under året

Magnus Nielsen	ordförande
Joakim Christoffersson	sekreterare
Kristin Holmquist	kassör t o m augusti
Lars Karlström	ledamot samt kassör fr o m augusti
Linda Åstrand	ledamot, invald av föreningsstämman 2010-04-22

Styrelsesuppleant

Daniel Askolin

Revisor

Till föreningens revisor valdes av föreningsstämman 2010-04-22 Anders Thulin, auktoriserad revisor vid PwC.

Valberedning

Vid föreningsstämman 2010-04-22 togs beslut att inte ha någon valberedning under kommande period.

Styrelsemöten och kontakt

- Styrelsen har under året haft 14 protokollförda styrelsemöten.
- Föreningsstämman ägde rum 2010-04-22.
- Fyra nyhetsbrev har delats ut i januari, april, augusti och december.
- Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.
- Arvode till styrelsen utbetalades enligt beslut vid föreningsstämman 2010-04-22.
- Styrelsen kan kontaktas genom e-post på styrelsen@erikmenved.se eller genom att lämna meddelande i styrelsebrevlådan på Mäster Nilsgatan 14, 2 vån.
- Viktig information till samtliga boende meddelas vanligen genom anslag i hissar eller foajéer. 

Förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning sköttes under hela 2010 av PwC. Den tekniska förvaltningen, dvs. fastighetsskötsel inklusive felanmälan sköttes fram till sommaren av Lars Hansson Fastighets AB och därefter av COOR Service Management.

Fastigheten i allmänhet

- Underhållsplan för fastigheten finns upprättad och budgeterad fram till 2020.
- Försäkring, sophantering, tvättstugor och el ingår i medlemmarnas månadsavgifter.
- Byggnaden är fullvärdesförsäkrad av Trygg Hansa.
- Sopnedkast för hushållssopor finns på varje våningsplan och sophanteringen sköts av SITA.
- Miljörum finns i anslutning till garaget. Miljösopor hanteras sedan oktober månad av Ragnsells.
- OTIS handhar felanmälningar och service angående hissarna MNG 2, 8,14 samt 24.
- Föreningen har två tvättstugor på MNG 8 och två på MNG 24.
- Uppvärmning består av fjärrvärme, som levereras av E.ON.
- Elförsörjning för hushåll och allmänna utrymmen enligt avtal med E.ON.

Året som gått

- Föreningen upprättade i mars månad en hemsida med adress www.erikmenved.se
- Trivselregler och andra rutiner upprättades.
- Åtgärdsplan för renovering påbörjades i enlighet med den ekonomiska planen som upprättades i samband med förvärvet 2009.
- Badrumsrenovering, enligt den ekonomiska planen, började upphandlas under året och planeras vara slutförd i slutet av 2011. PQR anlätades som konsult för upphandlingen och Malmö VVS fick uppdraget som huvudentreprenör i konkurrens med andra aktörer.
- Brandtillsyn genomfördes och brandsläckare installerades på varje våningsplan och på vindarna.
- Genomgång och översyn av cykelrum, miljörum, vind- och matkällare påbörjades och slutfördes under året.
- Uppfräschning/renovering av tvättstugor började planeras och upphandling påbörjades.
- Inbrott i vindsrymmen via MNG 2 har under året drabbat oss.
- Smältsnö och isbeläggningar på tak, hängrännor och stuprör medförde vid årsslutet vattenläckage i vindsutrymmen på MNG 2 och 8, samt i totalt 7 lägenheter. Ett flertal snöröjningar fick vidtas på taket för att slutligen få bort allt smältvatten. Återställan av lägenheterna påbörjades på det nya året liksom utredning av takets skick och eventuella åtgärder.
- En hyresgäst köpte sin lägenhet 2010-05-26.
- Två hyresgäster flyttade under året och föreningen ska sälja dessa lägenheter under 2011. ✓

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Årets resultat	-918 089
Balanserad vinst	72 935
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna	-83 100
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-928 254

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras så

att i ny räkning överförs

-928 254
-928 254

Resultaträkning	Not	2010-01-01 -2010-12-31	2009-06-02 -2009-12-31
Nettoomsättning			
Årsavgifter		1 876 161	154 968
Hysesintäkter		1 642 763	164 887
Summa nettoomsättning		3 518 924	319 855
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Driftskostnader		-2 229 434	-133 843
Administrationsomkostnader		-378 660	-55 870
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-2 608 094	-189 713
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	1, 2	-685 877	0
Resultat före finansiella poster		224 953	130 142
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		8 983	70
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-1 151 021	-47 277
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-1 004	0
Summa resultat från finansiella investeringar		-1 143 042	-47 207
Resultat efter finansiella poster		-918 089	82 935
Årets resultat		-918 089	82 935
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen (se ovan)		-918 089	82 935
Stadgeenlig reservering av medel till fond för yttre underhåll		-83 100	-10 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-1 001 189	72 935

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	2	99 454 148	100 140 025
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i koncernföretag	3	90 194	90 194
Summa anläggningstillgångar		99 544 342	100 230 219
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		11 554	3 513
Övriga kortfristiga fordringar		239	94 100
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	70 808	31 250
		82 601	128 863
<u>Kassa och bank</u>	6	1 457 327	531 998
Summa omsättningstillgångar		1 539 928	660 861
Summa tillgångar		101 084 270	100 891 080

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	5		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		56 784 502	55 911 889
Upplåtelseavgifter		10 819	0
Fond för yttre underhåll		10 000	0
		56 805 321	55 911 889
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		72 935	0
Årets resultat		-918 089	82 935
Summa eget kapital		55 960 167	55 994 824
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	44 300 000	44 300 000
Summa långfristiga skulder		44 300 000	44 300 000
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	6	99 683	0
Leverantörsskulder		51 003	63 042
Skatteskulder		111 099	0
Övriga kortfristiga skulder		81 424	138 303
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	480 894	394 911
Summa kortfristiga skulder		824 103	596 256
Summa eget kapital och skulder		<u>101 084 270</u>	<u>100 891 080</u>
Ställda säkerheter	8	45 800 000	Inga
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

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.

Koncernredovisning

Koncernredovisning upprättas inte i enlighet med 7 kap 3 § Årsredovisningslagen.

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 Skatterverket.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Antalet anställda

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

Not 2 Byggnader och mark

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	100 140 025	0
Inköp/Aktiveringar	0	100 140 025
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	100 140 025	100 140 025
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-685 877	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-685 877	0
Utgående restvärde enligt plan	99 454 148	100 140 025
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	31 552 328	31 552 328
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	38 000 000	39 000 000
Taxeringsvärde mark	17 400 000	18 600 000
Summa taxeringvärde	55 400 000	57 600 000

Not 3 Andelar i koncernföretag

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	90 194	0
Förvärv	0	90 194
Utgående redovisat värde	90 194	90 194

<u>Namn</u>	<u>Org nr</u>	<u>Säte</u>	<u>Eget kapital</u>	<u>Resultat 2009/2010</u>
Fastighets AB Mäster Nils	556786-2338	Malmö	90 704	- 9 296

<u>Namn</u>	<u>Kapital- andel %</u>	<u>Röst- andel %</u>	<u>Antal aktier</u>	<u>Redovisat värde 10-12-31</u>	<u>Redovisat värde 09-12-31</u>
Fastighets AB Mäster Nils	100	100	1 000	90 194	90 194

Not 4 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	36 001	31 250
Upplupna ränteintäkter	1 656	0
Övriga poster	33 151	0
Summa	<u>70 808</u>	<u>31 250</u>

Not 5 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 2009-12-31	55 911 889	-	-	-	82 935
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	872 613	10 819	-	-	-
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			10 000	-10 000	-
Balansering av föregående års resultat				82 935	-82 935
Årets resultat					<u>-918 089</u>
Eget kapital 2010-12-31	<u>56 784 502</u>	<u>10 819</u>	<u>10 000</u>	<u>72 935</u>	<u>-918 089</u>

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2011	Lånebelopp 2010-12-31
SEB	2,53	2011-03-16	0	14 300 000
SEB	4,14	2015-03-28	0	15 000 000
SEB	3,27	2013-03-28	<u>0</u>	<u>15 000 000</u>
Summa			0	44 300 000

Checkräkningskredit om 500 000 kr (föreg år 1 500 000 kr) finns hos SEB till en rörlig ränta på f.n. 2,65 %.

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Upplupna räntor	17 551	47 277
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	257 194	267 720
Upplupna el och värmeavgifter	137 173	34 720
Upplupna revisionsarvoden	18 750	0
Övriga poster	50 226	45 194
Summa	<u>480 894</u>	<u>394 911</u>

Not 8 Ställda säkerheter

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	<u>45 800 000</u>	<u>0</u>

Malmö 2011- 04 - 06


Magnus Nielsen


Linda Åstrand


Marian Gondek


Joakim Christoffersson


Lena Söderquist

Min revisionsberättelse har lämnats 2011- 04 - 07 .


Anders Thulin
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Erik Menved

Org nr 769620-1966

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Erik Menved för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag 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 handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lund den 2011- 04 - 07 .


Anders Thulin
Auktoriserad revisor