

---

# Årsredovisning

---

BRF AMIRALSGATAN 29  
1/1 2012 - 31/12 2012  
Org nr 769619-6968

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



# Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt

av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
Revisionsberättelse	
Nyckeltal och diagram	Bilaga

# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF AMIRALSGATAN 29  
får härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

## Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämma
<b>Ordinarie ledamöter</b>			
Jim Gunnarsson (ordförande)	Ledamot	Stämman	2014
Olof Friberg	Ledamot	Stämman	2013
Patrik Torstensson	Ledamot	Stämman	2014
<b>Styrelsesuppleanter</b>			
Anders Lindvall	Suppleant	Stämman	2013
Valter Stojanovic	Suppleant	Stämman	2014
<b>Ordinarie revisorer</b>			
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	Stämman	
<b>Valberedning</b>			
Madelene Dahlgren	Valberedning	Stämman	
Karin Johansson	Valberedning	Stämman	

## Firmateckning

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

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kastanjen 2 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 25 lägenheter, varav 23 st är upplåtna med bostadsrätt och 2 st med hyresrätt samt 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1913. Fastighetens adress är Amiralsgatan 29 i Malmö.

Lägenhetsfördelning bostadsrätter:				Lägenhetsfördelning hyresrätter:
1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	3 rok
6	6	7	4	2

Dessutom tillkommer:

Lokal	Garage	P-platser
1	4	4

Total tomtarea:	774 kvm
Total bostadsarea bostadsrätter:	1 564 kvm
Total bostadsarea hyresrätter:	145 kvm
Total lokalarea (blivande bostadsrätt) :	55 kvm

Årets taxeringsvärde	13 098 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	13 098 000 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.

## Underhåll och miljö

### Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 286 303 kr. Reparationskostnaderna specificeras i not 4 till resultaträkningen.

Inga större underhållsarbeten har utförts under 2012.

Föreningens underhållsplan, som gäller från januari 2012, visade endast behov av en mindre åtgärd på en liten del av husets stödmur. Detta har styrelsen valt att lägga på framtiden då behovet inte ansågs akut.

### Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på cirka 1 680 000 kr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 168 000 kr (cirka 103 kr/kvm). Avsättning för kommande verksamhetsår 2013 kommer ske med cirka 101 kr/kvm.

Föreningen har utfört eller planerar att utföra nedanstående underhåll.

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fjärrvärme installation	2011	
Fönstermålning (mot gården)	2011	
Takreovering	2010	
Fasad	2010	

### Planerat underhåll

Föreningen har inga större underhållsarbeten planerade under 2013. Eventuellt kommer föreningens tvättmaskiner/torktumlare att bytas i enlighet med föreningens underhållsplan.

Under 2013 kommer en av föreningens hyresrättar att renoveras då det löpande underhållet av lägenheten är eftersatt.

Under 2013 kommer även föreningens hyresrättslokal att renoveras och dusch installeras så att lokalen kan upplåtas som bostadsrätt.

## Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

### Allmänt

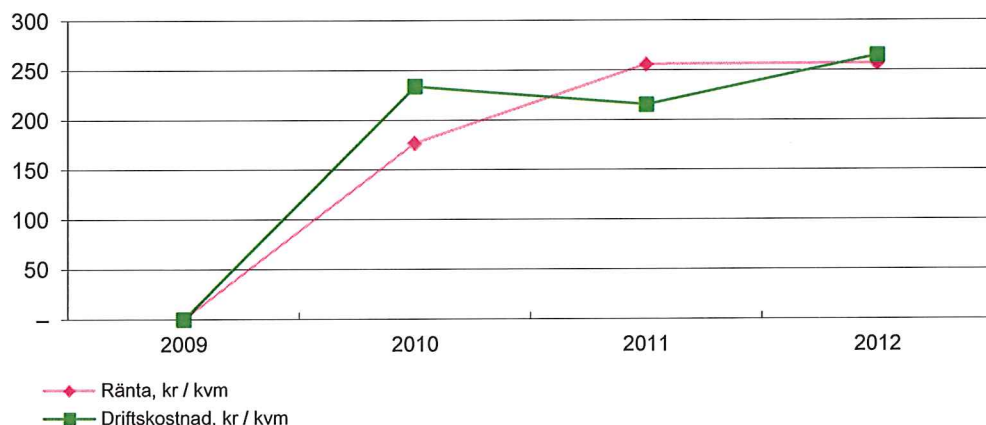
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 23 maj 2012 samt extra stämma den 5 mars 2012 och den 11 november 2012. Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 32 (2012-12-31)

6

## Kostnadsutveckling, räntor/drifstkostnader



Resultat och ställning (tkr)	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	1 148	1 101	1 026	379
Årets resultat	- 536	- 579	- 246	- 18 953
Resultat efter fondförändringar	- 700	- 679	- 288	- 18 953
Balansomslutning	33 188	33 752	33 225	32 426
Soliditet %	64%	64%	64%	59%
Likviditet %	176%	190%	150%	576%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	598	567	504	—
Drifstkostnad, kr / kvm	265	216	234	—
Ränta, kr / kvm	257	256	177	—
Underhållsfond, kr / kvm	174	84	26	—
Lån, kr / kvm	6 654	6 966	6 669	—

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund. Drifstkostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga bostadsarea + lokalarea som beräkningsgrund.

## Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2012 då avgifterna höjdes med 4%.

Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 598 kr/kvm/år.

Efter att ha antagit budgeten för kommande verksamhetsår har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifterna med 4% från och med 1 januari 2013. Årsavgifterna uppgår då till i genomsnitt cirka 622 kr/kvm/år.

## Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt förutom 2 st som upplåts med hyresrätt. Vid räkenskapsårets utgång var lokalen outhyrd på grund av att den är under ombildning till bostadsrätt.

## Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
XXX Clean	Städ
Eon	Fjärrvärme
IL Recycling	Avfall, återvinning
Canal Digital AB	Kabel-tv

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har arbete utförts i en av lägenheterna på grund av en fuktskada. Arbetet påbörjades under 2011 och avslutades under 2012.

Under året har föreningens lokalhyresgäst flyttat ut och styrelsen har arbetat med att upplåta lokalen som bostadsrätt. Eftersom det i dagsläget saknas dusch i lokalen måste dusch installeras innan lokalen kan upplåtas som bostadsrätt.

Under året har föreningen upplåtit del av gemensamma vindsutrymmen till två av föreningens medlemmar som därmed utökade sina lägenheters yta. Ett av utrymmena användes tidigare som förrådsutrymme medan det andra var oanvänt vindsutrymme. Upplåtelseerna inbringade föreningen ytterligare insats samt avgift. Totala ytan för bostadsrätter i föreningen är därmed 1564 kvm.

Under året har föreningens avtal med IL Recycling omförhandlats till Riskbyggens ramavtal om fast pris per lägenhet och på så sätt minskat föreningens kostnad för sophantering.

## Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-19 653 103
Återföring uppskrivningsfond	133 705
Årets resultat före fondförändring	-535 702
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-164 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa underskott	-20 219 100

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	-20 219 100
----------------------------	-------------

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

# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	1 132 853	1 078 747
Rabatter	2	- 7 744	0
Övriga förvaltningsintäkter	3	22 820	22 211
		<u>1 147 929</u>	<u>1 100 958</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	- 286 303	- 182 702
Planerat underhåll	5	0	- 252 131
Fastighetsavgift/skatt		- 40 425	- 38 850
Driftskostnader	6	- 467 554	- 380 157
Övriga kostnader	7	- 102 817	- 75 374
Personalkostnader	8	- 28 921	- 15 710
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 310 158	- 308 976
		<u>-1 236 178</u>	<u>-1 253 899</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>- 88 249</b>	<b>- 152 941</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter	10	6 322	5 351
Räntekostnader	11	- 453 775	- 431 019
		<u>- 447 453</u>	<u>- 425 668</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>- 535 702</b>	<b>- 578 609</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>- 535 702</b>	<b>- 578 609</b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Avsättning till underhållsfond		- 164 000	- 100 000
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0
Förändring av underhållsfond		<u>- 164 000</u>	<u>- 100 000</u>
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>- 699 702</b>	<b>- 678 609</b>

4

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	12	32 655 365	32 964 342
Maskiner och inventarier	13	2 363	0
		<u>32 657 728</u>	<u>32 964 342</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	14	0	0
		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>32 657 728</b>	<b>32 964 342</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		61 195	1 700
Skattekonto		38 694	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	17 618	15 021
		<u>117 507</u>	<u>16 721</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	16	250 000	300 000
<b>Kassa och bank</b>			
Avräkning med Swedbank		162 553	470 671
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>530 060</b>	<b>787 392</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>33 187 788</b>	<b>33 751 734</b>

4

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	17		
Bundet eget kapital			
Insatser		21 766 830	22 351 190
Upplåtelseavgifter		900 643	231 914
Uppskrivningsfond		18 394 405	18 528 110
Underhållsfond		306 125	142 125
		<u>41 368 003</u>	<u>41 253 339</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-19 653 103	-19 066 074
Disposition enl årsstämmobeslut		0	- 42 125
Återföring uppskrivningsfond		133 705	133 705
Årets resultat		- 535 702	- 578 609
Avsättning till underhållsfond		- 164 000	- 100 000
		<u>-20 219 100</u>	<u>-19 653 103</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>21 148 903</b>	<b>21 600 236</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	18	11 737 695	11 737 695
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		22 046	96 447
Skatteskulder		79 275	77 075
Övriga kortfristiga skulder	19	0	25 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	199 869	215 280
		<u>301 190</u>	<u>413 802</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>12 038 885</b>	<b>12 151 497</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>33 187 788</b>	<b>33 751 734</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		15 000 000	15 000 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

5

# 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

Intäktsredovisning 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. Räkna 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. Föreningen har inget underskottsavdrag vid räkenskapsårets slut.

## "Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

1 365 kr per lägenhet eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten,

samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

## Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparation-

er 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 exempelvis rak och eller progressiv (ÅRL 4:4, BFAR2001:3) som tillämpas för fastigheten samt slutår.

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Rak	100	2108
Uppskrivningsfond - byggnad	Rak	100	2108
Installation fjärrvärme	Rak	50	2060
Standardförbättring - fasad	Rak	20	2029
Standardförbättring - tak	Rak	15	2024
Maskiner och inventarier	Rak	3	2014

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2012-01-01-- 2011-01-01--  
2012-12-31 2011-12-31

#### Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	912 125	843 732
Hyror, bostäder	147 871	123 672
Hyror, lokaler	31 798	74 403
Hyror, garage	31 200	24 700
Hyror, p-platser	9 860	12 240
	1 132 853	1 078 747

#### Not 2 Rabatter

Rabatter p.g.a. bruksvärdehöjning hyresrätter	- 7 744	0
	- 7 744	0

#### Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Kabel-tv-avgifter	22 500	22 050
Övriga intäkter	0	1
Inkassointäkter	320	160
	22 820	22 211

#### Not 4 Reparationer

Bostäder	17 838	6 625
Källarförråd	0	56 700
Vattenskador	231 786	85 300
Tvättstugor	6 610	3 528
Vatten/Avlopp	9 623	3 205
Värme	0	4 173
Ventilation	14 500	0
Elinstallationer	5 946	9 289
Tele/TV/Porttelefon	0	3 039
Övriga installationer	0	5 800
Huskropp	0	2 792
Vandalisering	0	2 251
	286 303	182 702

4

2012-01-01-- 2011-01-01--  
2012-12-31 2011-12-31

#### Not 5 Planerat underhåll

Tele/TV/Porttelefon	0	12 500
Fönster	0	223 319
Port och dörrar	0	16 312
	0	252 131

#### Not 6 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	9 741	12 061
Arvode ekonomisk förvaltning	0	43 260
Arvode förvaltning *	45 734	0
Kabel-TV	17 460	17 084
IT-kostnader	2 227	1 186
Systematiskt brandskyddsarbete	15 000	0
Städ	36 000	38 265
Förbrukningsmateriel	6 984	14 890
Vatten	54 384	55 958
El	28 902	70 478
Uppvärmning	218 415	95 987
Sophantering	32 707	30 989
	467 554	380 157

\* Fr.o.m. 2012 ingår ekonomisk förvaltning och underhållsplanering.

#### Not 7 Övriga kostnader

Telefon	3 157	2 864
Köpta tjänster	360	13 252
Konsultarvoden	33 520	15 088
Bankkostnader	0	1 891
Advokat och rättegångskostnader	0	24 625
Juridiska kostnader	50 800	200
Revisionsarvode, externt	11 650	14 312
Övriga externa kostnader	3 330	3 142
	102 817	75 374

#### Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	22 000	0
Summa	22 000	0
Sociala kostnader	6 921	15 710
	28 921	15 710

#### Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader	83 477	83 477
Uppskrivning - byggnad	133 705	133 705
Installation fjärrvärme	42 204	42 204
Standardförbättringar - tak och fasad	49 590	49 590
Maskiner och inventarier	1 182	0
	310 158	308 976

	2012-01-01-- 2012-12-31	2011-01-01-- 2011-12-31
<b>Not 10 Ränteintäkter</b>		
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	220	209
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	6 054	5 114
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	48	28
	<u>6 322</u>	<u>5 351</u>
<b>Not 11 Räntekostnader</b>		
Räntekostnader, fastighetslån	453 204	431 019
Räntekostnader skattekonto	571	0
	<u>453 775</u>	<u>431 019</u>
<b>Not 12 Byggnader och mark</b>		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	8 293 800	8 293 800
Mark	3 470 455	3 470 455
Standardförbättringar	2 984 607	874 409
	<u>14 748 862</u>	<u>12 638 664</u>
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	0	2 110 198
	<u>0</u>	<u>2 110 198</u>
Summa anskaffningsvärden	14 748 862	14 748 862
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 196 551	- 113 073
Installation fjärrvärme	- 42 204	0
Standardförbättringar	- 73 876	- 24 286
	<u>- 312 631</u>	<u>- 137 359</u>
Årets avskrivning byggnader	- 83 477	- 83 477
Årets avskrivning installation fjärrvärme	- 42 204	- 42 204
Årets avskrivning standardförbättringar - tak och fasad	- 49 590	- 49 590
Summa årets avskrivningar	<u>- 175 271</u>	<u>- 175 271</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 487 902	- 312 630
Ackumulerade uppskrivningar		
Vid årets början - byggnad	12 969 425	13 103 130
Vid årets början - mark	5 558 685	5 558 685
Årets avskrivning på uppskrivet belopp - byggnad	- 133 705	- 133 705
Summa ackumulerade uppskrivningar	<u>18 394 405</u>	<u>18 528 110</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	32 655 365	32 964 342
Varav		
Byggnader	20 849 492	21 066 675
Mark	9 029 140	9 029 140
Standardförbättringar (fjärrvärme, tak, fasad)	2 776 733	2 868 527
Taxeringsvärden		
bostäder	12 468 000	12 468 000
lokaler	630 000	630 000
Totalt taxeringsvärde	<u>13 098 000</u>	<u>13 098 000</u>
varav byggnader	9 162 000	9 162 000

	2012-12-31	2011-12-31
<b>Not 13 Maskiner och inventarier</b>		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början	0	0
	0	0
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	3 545	0
	3 545	0
Summa anskaffningsvärden	3 545	0
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	0	0
	0	0
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	- 1 182	0
	- 1 182	0
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 1 182	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 363	0

	2012-12-31	2011-12-31
<b>Not 14 Andelar i koncernföretag</b>		
Ingående anskaffningsvärde Kastanjetten Fastighets AB	0	92 750
Ingående nedskrivningar	0	0
Årets avyttring	0	- 92 750
Utgående värde eget kapital	0	0

Fastigheten förvärvades 2009 genom köp av samtliga aktier i Kastanjetten Fastighets AB för 18 943 000 kr. Aktiebolaget sålde sen fastigheten för bokfört värde 11 157 000 kr till Brf Amiralsgatan 29 varefter värdet av aktierna skrevs ned och fastighetens värde skrevs upp med 18 843 000 kr. Det kvarvarande aktiebolaget såldes under 2011.

<b>Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetald kabel-tv-avgift	4 379	4 365
Periodiserade kostnader månadsrapporter	0	330
Övriga förutbetalda kostnader	1 480	0
Upplupna ränteintäkter	1 054	585
Förutbetalda försäkringspremier	10 705	9 741
	17 618	15 021

<b>Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen</b>				
Likviditetsplacering via Riksbyggen		250 000		300 000
	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
	90 dagar	150 000	2,35	2013-01-04
	90 dagar	100 000	2,35	2013-03-04

Not 17	Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	
		Uppskrivnings- fond	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Resultat
Vid årets början	18 528 110	231 914	22 351 190	142 125	-19 653 103	
Återföring uppskrivningsfond	- 133 705					133 705
Disposition enl årsstämmobeslut					0	0
Förändring av underhållsfond						- 164 000
Avsättning till underhållsfond					164 000	
Uttag ur underhållsfond					0	
Justering insatser och uppl. avgifter		668 729	- 668 729			
Nya insatser och uppl. avgifter			84 369			
Årets resultat						- 535 702
Vid årets slut	18 394 405	900 643	21 766 830	306 125	-20 219 100	

2012-12-31 2011-12-31

Not 18	Fastighetslån		
Fastighetslån		11 737 695	11 737 695
Skuld vid årets slut		11 737 695	11 737 695

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	3,55%	2015-09-01	3 745 000			3 745 000
STADSHYPOTEK	3,19%	3-mån	500 000			500 000
STADSHYPOTEK	3,14%	3-mån	3 747 695			3 747 695
STADSHYPOTEK	4,19%	2020-09-01	3 745 000			3 745 000
			11 737 695			11 737 695

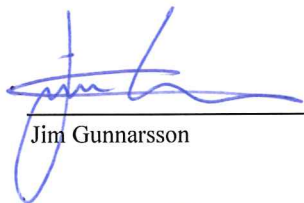
2012-12-31 2011-12-31

Not 19	Övriga kortfristiga skulder		
Depositioner		0	25 000
		0	25 000

Not 20	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och sociala avgifter		6 921	0
Upplupna räntekostnader		43 476	49 561
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll		0	1 338
Upplupna elkostnader		2 468	2 455
Upplupna värmekostnader		38 884	22 682
Upplupna kostnader för renhållning		0	1 126
Upplupna revisionsarvoden		8 900	8 500
Upplupna styrelsearvoden		22 000	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 000	62 500
Förutbetalda hyror och avgifter		74 220	67 118
		199 869	215 280

7

Malmö, 2013-04-16



Jim Gunnarsson



Olof Friberg



Patrik Torstensson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19/4 2013

Malmö, 2013-04-19



Thomas Swenson  
Auktoriserad revisor  
Ernst & Young AB

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Amiralsgatan 29, org.nr 769619-6968

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Amiralsgatan 29 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.

#### 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 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.

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 2012 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 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 Amiralsgatan 29 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.

#### Revisorernas 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.

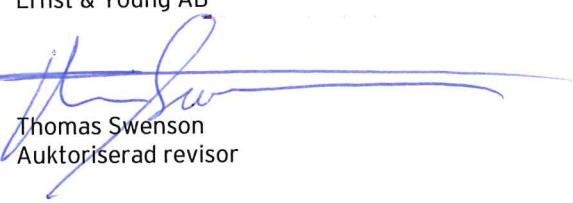
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Uttalanden

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

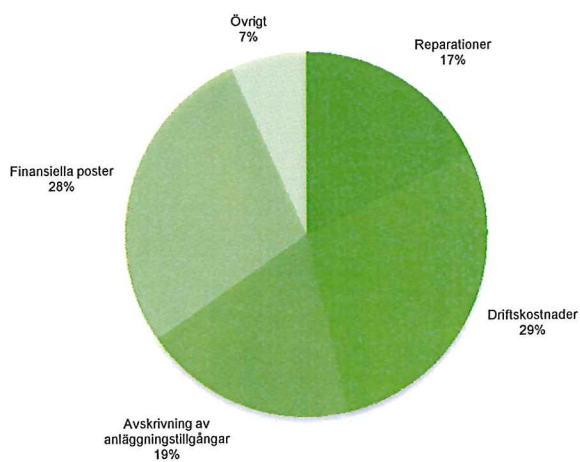
Malmö den 19 april 2013

Ernst & Young AB

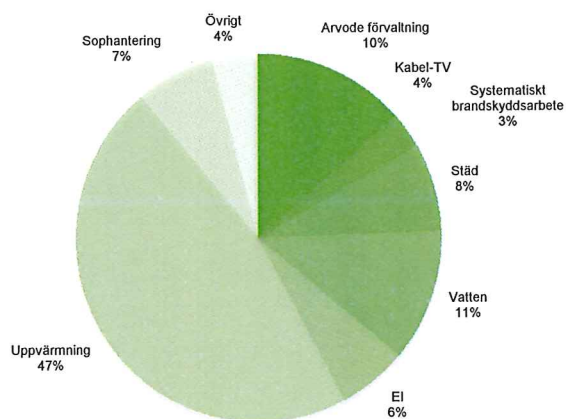
  
Thomas Swenson  
Auktoriserad revisor

# Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2012	2011
Reparationer	286 303	182 702
Planerat underhåll	0	252 131
Fastighetsavgift/skatt	40 425	38 850
Driftskostnader	467 554	380 157
Övriga kostnader	102 817	75 374
Personalkostnader	28 921	15 710
Avskrivning av anläggningstillgångar	310 158	308 976
Finansiella poster	453 775	431 019
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 689 953</b>	<b>1 684 918</b>



Driftskostnadsfördelning	2012	2011
Fastighetsförsäkring	9 741	12 061
Arvode ekonomisk förvaltning	0	43 260
Arvode förvaltning	45 734	0
Kabel-TV	17 460	17 084
IT-kostnader	2 227	1 186
Systematiskt brandskyddsarbete	15 000	0
Städ	36 000	38 265
Förbrukningsmateriel	6 984	14 890
Vatten	54 384	55 958
El	28 902	70 478
Uppvärmning	218 415	95 987
Sophantering	32 707	30 989
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>467 554</b>	<b>380 158</b>



Nyckeltalsanalys för driftskostnader	2012	2011
BOA + LOA (kvm):	1764	1685
	Kr / kvm	Kr / kvm
Fastighetsförsäkring	6	7
Arvode ekonomisk förvaltning	0	26
Arvode förvaltning *	26	0
Kabel-TV	10	10
IT-kostnader	1	1
Systematiskt brandskyddsarbete	9	0
Städ	20	23
Förbrukningsmateriel	4	9
Vatten	31	33
El	16	42
Uppvärmning	124	57
Sophantering	19	18
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>265</b>	<b>226</b>

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

## Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse 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 resultat-räkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## 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 bostadsrätts-havarnas 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 tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rättshavaren 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.

## Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter. Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll. Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t.ex. ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **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 nyttjande. 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.

---

# BRF AMIRALSGATAN 29

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF AMIRALSGATAN 29 i samarbete  
med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostads-  
rättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk  
förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice  
samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både  
långivare och köpare bra möjligheter att bedöma  
föreningens ekonomi. Spara därför alltid  
årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:  
tel. 0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

