

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Slottshörnet

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-01-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-07-20 och nuvarande stadgar registrerades 2004-01-07 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Viske 8	2004	Malmö
Viske 9	2004	Malmö

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

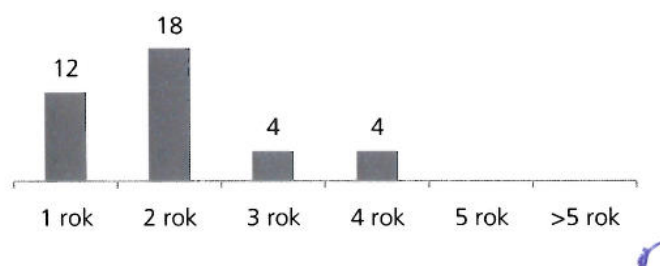
Fastigheterna bebyggdes 1935 och består av 2 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1937.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 605 kvadratmeter, varav 2 605 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 34 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Viske 8	Förvärvad 2004
Viske 9	Förvärvad 2004

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Värmeslingor häng- och stuprännor	2011	Klart
Underhåll av källarfönster	2011 - 2012	Målning, pågående
Underhåll av ytterdörrar gårdssidan	2011 - 2012	Klart
Renovering källartrapp/gårdstrapp	2010	Klart
Erikstorpsgatan 5		
Avloppsstambyte	2010	Klart
Dörrbyte till säkerhetsdörrar	2009	Klart
Rörstambyte	2008	Varm och kallvatten utfört 2007.
Fönsterbyte till 3-glasfönster	2007 - 2008	Klart
Elstambyte	2006	Klart

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internet & tv leverantör	ComHem för Viske 8
Internet & tv leverantör	Canal Digital för Viske 9
Fastighetsskötsel	Sekant Fastighetsservice
El nät	Eon
El	Mälarenergi
Vatten och värme	VA syd
Sophämtning	Ragnsells
Skadedjursbekämpning	Nomor skadedjursbekämpning
Tvättmaskin, torktumlare & torkrum	Electrolux Laundry Systems Sweden AB
Bevakning	Örestadsbevakning

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 34 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 3 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 5 andrahandsuthyrningar.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Anders Riadh Tjernlund Jemail	Ledamot
Malin Sandra Elisabet Christensson	Ledamot
Lene Dalsjö Bull	Ledamot
Lena Christina Bull	Ledamot

Karl Olof Daniel Landing	Suppleant
Nichlas Cristopher Karlsson	Suppleant
Blenda Gertrud Erika Leijon	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Styrelsen har under 2012 haft tolv (12) ordinarie styrelsemöte varav ett (1) konstituerande samt ett (1) extra styrelsemöte och ett (1) informationsmöte.

Revisor

Ann Theander	Ordinarie Extern	Grant Thornton Sweden AB
--------------	------------------	--------------------------

Valberedning

Stephanie Wihlborg
Sara Månsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-09.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Omförhandling av avtalet gällande teknisk förvaltning (städ och fastighetsskötsel).

Garantibesiktning efter avloppsstambytet.

Energibesiktning.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Byte av ekonomisk förvaltare - ny ekonomisk förvaltare från och med 2013-01-01 är Bredablick.

Föreningens ekonomi

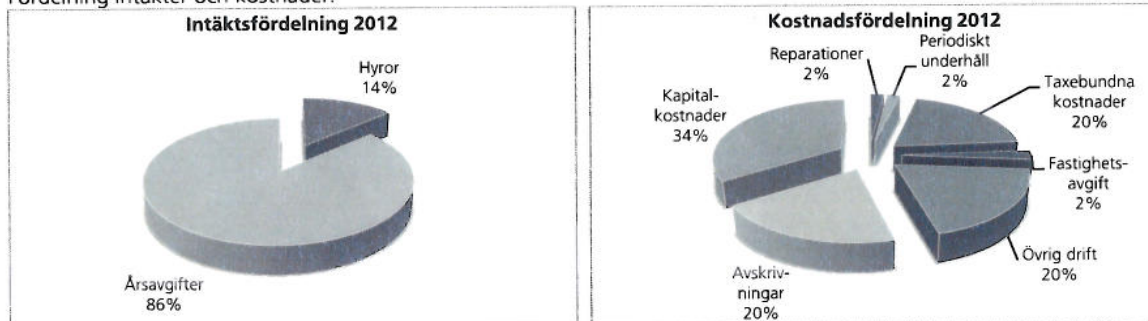
Styrelsen har under 2012 jobbat aktivt med:

- att bevaka och säkra bästa ränta till föreningens lån.
- att delta i hyresförhandlingar för föreningens hyresrätter.
- att skapa förutsättningar för en nollbudget 2013.
- att granska avtal och förhandlat fram lägre pris på el och teknisk förvaltning (städ och fastighetsskötsel).

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2012 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2018.

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2012-01-01 med 10 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 605 kvm bostäder.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	801	678	636	578
Hyror/kvm hyresrättsyta	1 083	1 010	922	916
Lån/kvm bostadsrättsyta	8 086	8 116	8 105	4 709
Elkostnad/kvm totalyta	18	16	21	15
Värmekostnad/kvm totalyta	109	104	117	106
Vattenkostnad/kvm totalyta	27	24	27	28
Kapitalkostnader/kvm totalyta	276	276	212	161

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	65 347
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-2 495 019
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-50 000
summa ansamlad förlust	-2 479 672

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråktagas	38 039
att i ny räkning överförs	-2 441 633

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Handwritten mark

RESULTATRÄKNING		2012	2011
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 162 287	1 856 691
Övriga rörelseintäkter		9 545	13 559
		2 171 832	1 870 250
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-184 436	-206 000
Reparationer		-40 815	-467 051
Periodiskt underhåll		-38 039	0
Taxebundna kostnader		-425 278	-407 626
Övriga driftskostnader		-73 130	-45 907
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-51 870	-49 476
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-99 834	-96 233
Personalkostnader		-56 247	-55 722
Avskrivningar		-425 278	-436 898
		-1 394 926	-1 764 913
RÖRELSERESULTAT		776 906	105 338
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		7 537	1 052
Räntekostnader		-719 096	-719 825
		-711 559	-718 773
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		65 347	-613 435
SKATT			
Skatt ändrad taxering		0	12 118
		0	12 118
ÅRETS RESULTAT		65 347	-601 317

BALANSRÄKNING	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	39 438 089	39 863 367
	39 438 089	39 863 367
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	39 438 089	39 863 367
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	23	38 632
Skattefordringar	14 020	16 414
Övriga fordringar	33 745	33 493
Förutbetalda kostnader Not 5	33 536	31 818
Upplupna intäkter	5 296	0
	86 620	120 357
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	587 249	0
SBC klientmedel i SHB	145 243	393 138
	732 492	393 138
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	819 112	513 495
SUMMA TILLGÅNGAR	40 257 201	40 376 862

N

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		18 941 134	18 941 134
Upplåtelseavgifter		4 531 082	4 531 082
Fond för yttre underhåll	Not 7	129 861	79 861
		23 602 077	23 552 077
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-2 545 020	-1 893 703
Årets resultat		65 347	-601 317
		-2 479 673	-2 495 020
SUMMA EGET KAPITAL		21 122 404	21 057 057
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	18 809 900	18 897 138
		18 809 900	18 897 138
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	70 619	54 000
Leverantörsskulder		60 502	50 393
Upplupna kostnader	Not 9	113 504	118 366
Förutbetalda avgifter och hyror		80 272	199 908
		324 897	422 667
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		40 257 201	40 376 862
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 8	19 026 500	19 026 500
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2012	2011
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,00 %	1,00 %
Elanläggning	3,33 %	3,33 %
Stambyte	1,57 %	1,57 %
Fönster	3,23 %	3,23 %
Inventarier		Utrangerad

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	2012	2011
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 869 778	1 583 920
Hysesintäkter	292 509	272 771
	2 162 287	1 856 691

Not 2	2012	2011
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	51 272	51 772
Fastighetsskötsel enl beställning	1 963	0
Snöröjning/sandning	3 369	25 602
Städning entreprenad	57 150	59 096
Myndighetstillsyn	5 925	0
Bevakning	3 893	0
Gård	2 501	9 973
Serviceavtal	50 242	59 557
Förbrukningsmateriel	7 941	0
Fordon	180	0
	184 436	206 000

Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	17 027
Brf Lägenheter	2 333	0
Tvättstuga	844	56 115
Vind	0	112 270
Entré/trapphus	19 932	1 780
Lås	250	4 111
Värmeanläggning/undercentral	17 456	0
Elinstallationer	0	1 035
Skador/klotter/skadegörelse	0	18 039
Vattenskada	0	256 674
	40 815	467 051

	2012	2011
Not 2 fortsättning		
Periodiskt underhåll		
Stambyte	38 039	0
	38 039	0
Taxebundna kostnader		
El	45 740	42 214
Värme	282 890	270 781
Vatten	70 007	62 713
Sophämtning/renhållning	26 641	24 020
Grovsopor	0	7 898
	425 278	407 626
Övriga driftskostnader		
Försäkring	34 102	5 946
Självrisk	0	1 457
Kabel-TV	39 028	38 504
	73 130	45 907
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	51 870	49 476
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Revisionsarvode extern revisor	14 930	6 089
Föreningskostnader	93	0
Fritids och Trivselkostnader	542	0
Förvaltningsarvode	62 921	60 262
Förvaltningsarvoden övriga	0	10 563
Administration	6 969	3 759
Korttidsinventarier	12 019	0
Föreningsavgifter	380	1 280
Bostadsrätterna Sverige Ek För	1 980	4 780
OBS konto	0	9 500
	99 834	96 233
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internerisor	42 800	42 400
Sociala kostnader	13 447	13 322
	56 247	55 722
Avskrivningar		
Byggnad	165 570	165 570
Förbättringar	259 707	271 327
	425 278	436 898
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 394 926	1 764 913

Not 3	2012-12-31	2011-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	42 287 943	41 916 072
Nyanskaffningar	0	371 871
Utgående anskaffningsvärde	42 287 943	42 287 943
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-2 424 576	-1 987 678
Årets avskrivningar enligt plan	-425 278	-436 898
Utgående avskrivning enligt plan	-2 849 854	-2 424 576
Planenligt restvärde vid årets slut	39 438 089	39 863 367
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	13 009 106	13 009 106
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 000 000	17 000 000
Taxeringsvärde mark	10 691 000	10 691 000
	27 691 000	27 691 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	27 691 000	27 691 000
	27 691 000	27 691 000
Not 4	2012-12-31	2011-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	0	66 613
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	-66 613*
Utgående anskaffningsvärde	0	0
*Tvättstugeutrustning utrangeras 2011 då den hyrda utrustningen felaktigt bokats som inventarie.		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	0	-19 977
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	19977
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	0	0
Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 5	2012-12-31	2011-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	19 398	17 836
kabel-TV	9 966	9 757
Serviceavtal	4 172	4 225
	33 536	31 818


Not 6 EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	18 941 134	0	0	18 941 134
Upplåtelseavgifter	4 531 082	0	0	4 531 082
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	129 861	50 000	0	79 861
Summa bundet eget kapital	23 602 077	50 000	0	23 552 077
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-2 545 020	-50 000	-601 317	-1 893 703
Årets resultat	65 347	65 347	601 317	-601 317
Summa ansamlad förlust	-2 479 673	15 347	0	-2 495 020
Summa eget kapital	21 122 404	65 347	0	21 057 057

Not 7 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2012	2011
Vid årets början	79 861	262 500
Reservering enligt stadgar	50 000	50 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-232 639
Vid årets slut	129 861	79 861

Not 8 SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2012-12-31	Belopp 2012-12-31	Belopp 2011-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	3,480 %	3 379 000	3 379 000	2013-12-04
SBAB	3,480 %	3 345 250	3 372 250	2013-12-04
SBAB	3,580 %	3 492 596	3 510 789	2014-09-04
SBAB	3,540 %	694 072	697 072	2013-02-04
SBAB	3,310 %	2 983 342	2 994 667	2015-01-13
SBAB	3,470 %	2 986 259	2 997 360	2013-12-04
SBAB	3,390 %	2 000 000	2 000 000	2013-08-14
Summa skulder till kreditinstitut		18 880 519	18 951 138	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-70 619	-54 000	
		18 809 900	18 897 138	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 527 424 Kr.

Not 9 UPPLUPNA KOSTNADER	2012-12-31	2011-12-31
El	2 261	1 566
Värme	46 792	31 557
Ränta	64 451	74 147
Självrisk	0	1 457
Extern revisor	0	9 639
	113 504	118 366

MALMÖ den 19 / 3 2013

Lena Christina Bull
Ledamot


Malin Sandra Elisabet Christensson
Ledamot


Lene Dalsjö Bull
Ledamot


Anders Riadh Tjernlund Jemail
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 22 / 3 2013


Ann Theander
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Slottshörnet

Org.nr. 769610-3188

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Slottshörnet 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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed 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 föreningens finansiella ställning per den 31 december 2012 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Slottshörnet 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

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 den 22 mars 2013



Ann Theander

Auktoriserad revisor