

Årsredovisning 2012

Brf. Gamen 1

Årsredovisning för räkenskapsåret 2012

Styrelsen för Brf. Gamen 1 får härmed avge följande årsredovisning för föreningens förvaltning tiden 2012-01-01 - 2012-12-31.

Styrelser och revisorer

Ordinarie ledamöter

		<u>Period</u>
Joakim Hidestål	Ordförande	2012-01-01 - 2012-12-31
Pernilla Cullin	Ledamot	2012-01-01 - 2012-12-31
Seth Findlay Brehmer	Ledamot	2012-01-01 - 2012-12-31
Fredrik Åkesson	Ledamot	2012-01-01 - 2012-06-07
Helena Nilsson	Ledamot	2012-06-08 - 2012-12-31
Tommy Johansson	Ledamot/kassör	2012-06-08 - 2012-12-31

Suppleanter

Sara Terborn		2012-01-01 - 2012-06-07
Helena Nilsson		2012-01-01 - 2012-06-07
Hans Berg		2012-06-08 - 2012-12-31
Henrik Grimshorn		2012-06-08 - 2012-12-31
Fredrik Åkesson		2012-06-08 - 2012-12-31

Revisorer

Lars Grundell

Firmatecknare

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i föreningen.

Försäkring

Fastigheten är fullförsäkrad i Länsförsäkringar

Lägenheter och lokaler

Antal lägenheter och lokaler är oförändrat.

Fastigheten innehåller 12 st lägenheter och 3 st lokaler. Den totala ytan är 1344 kvm, varav 1201 kvm är lägenheter och 143 kvm är lokaler.

Lokaler

Hyreskontrakt nr 1113-102,3
Edmond Hair
Innehavare: Urje Nedzipovska

Hyreskontrakt nr 875.3000.208.103,5
ATG ombud/tobaksbutik

Hyreskontrakt nr 1/2005
Nilsson Sushi
Innehavare: Helena Nilsson

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 juni 2012.

Föreningen har haft en gemensam gårdsdag under året

Underhåll och reparationer/leverantörsavtal under 2012

En vattenläcka i trapphus utanför tvättstuga har reparerats. Ocab var huvudentreprenör. Avtal med IL Recycling har omförhandlats. Avtal med Klottrets fiende har avslutats. Ett av föreningens lån har lagts om till 5 år till lägre ränta. Föreningen har inventerat leverantörsavtal och omförhandlar avtal löpande. Serviceavtal med Eon på fjärrvärmeanläggningen har tecknats.

Förväntningar/planering för 2013

Reparation/service av fjärrvärmeanläggningen sker under 2013. Avtal på affärslokaler kommer att omförhandlas. Trappstädning/fastighetsskötsel sköts nu av styrelsen, då avtal med Cymko sagts upp. Ett av föreningens lån skall läggas om i maj månad. Föreningen räknar med sänkt ränta. Föreningen kommer att bygga balkonger till medlemmar som anmält att de önskar. Balkongerna bekostas av medlemmarna själva. Byggfirma är RK teknik. Andelstal skall räknas om då byggnation/tillbyggnation av vindsvåningar avslutats. Föreningen räknar med oförändrade avgifter för medlemmarna. Baserat på omläggning lån/lägre ränta, avslutade/omförhandlade leverantörsavtal.

Uppdatering av underhållsplan kommer att genomföras. Översyn av fönster i trapphus på Norra Långgatan.

Förvaltning

Cymko Förvaltning AB har biträtt styrelsen vid handhavandet av föreningens ekonomiska förvaltning.

Nyckeltal

År	Avgifter/kvm	Belåning/kvm	Underhållsfond/kvm
2009	473 kr	6 332 kr	19 kr
2010	473 kr	6 246 kr	0 kr
2011	481 kr	6 208 kr	32 kr
2012	506 kr	6 196 kr	63 kr

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-223 826,01 kr
Årets resultat	-39 169,53 kr
Att disponera	<u>-262 995,54 kr</u>

Styrelsen föreslår att enligt stadgarna sätta av 0,3 % av taxeringsvärdet till fonden för yttre underhåll.

Resterande att balansera i ny räkning.

-37 767,00 kr
<u>-300 762,54 kr</u>

Resultaträkning

		2012 -01-01 2012 -12-31	2011 -01-01 2011 -12-31
	<i>Not</i>		
Nettoomsättning			
Årsavgifter och Hyresintäkter	1	908 608,00 kr	866 541,00 kr
Övriga intäkter och debiterade avgifter		30 116,98 kr	24 177,63 kr
		<u>938 724,98 kr</u>	<u>890 718,63 kr</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetsskötsel	2	-61 256,17 kr	-55 945,44 kr
Driftkostnader	3	-333 186,64 kr	-341 330,49 kr
Underhållskostnader	4	-88 956,59 kr	-40 375,25 kr
Externa rörelsekostnader	5	-70 470,73 kr	-70 016,37 kr
		<u>-553 870,13 kr</u>	<u>-507 667,55 kr</u>
Rörelseresultat före avskrivningar		384 854,85 kr	383 051,08 kr
Avskrivningar	6	-130 644,00 kr	-128 311,00 kr
		<u>-130 644,00 kr</u>	<u>-128 311,00 kr</u>
Rörelseresultat efter avskrivningar		254 210,85 kr	254 740,08 kr
Ränteintäkter		1 838,62 kr	1 315,85 kr
Räntekostnader		-303 097,00 kr	-289 382,00 kr
		<u>-301 258,38 kr</u>	<u>-288 066,15 kr</u>
Resultat efter finansiella poster		-47 047,53 kr	-33 326,07 kr
Skatt på kapitalinkomst		7 878,00 kr	0,00 kr
Årets resultat		-39 169,53 kr	-33 326,07 kr

Balansräkning

	Not	2012 -12-31	2011 -12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	7		
Byggnader och mark		12 941 060,00 kr	12 993 708,00 kr
Fastighetsförbättringar		1 875 395,00 kr	1 945 266,00 kr
Maskiner och inventarier		16 250,00 kr	24 375,00 kr
		<hr/>	<hr/>
		14 832 705,00 kr	14 963 349,00 kr
Summa anläggningstillgångar		14 832 705,00 kr	14 963 349,00 kr
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkning för skatter o avgift		660,00 kr	292,00 kr
Interimsfordringar		17 322,00 kr	21 439,00 kr
		<hr/>	<hr/>
		17 982,00 kr	21 731,00 kr
Kassa och bank		353 738,50 kr	291 098,99 kr
Summa omsättningstillgångar		371 720,50 kr	312 829,99 kr
Summa tillgångar		<hr/> 15 204 425,50 kr	<hr/> 15 276 178,99 kr
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		-8 346 620,00 kr	-8 346 620,00 kr
Upplåtelseavgifter		601 120,00 kr	601 120,00 kr
Yttre fondavsättning		-75 833,00 kr	-38 066,00 kr
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		223 826,01 kr	152 732,94 kr
Årets resultat		39 169,53 kr	33 326,07 kr
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital		-7 558 337,46 kr	-7 597 506,99 kr
Långfristiga skulder			
Inteckningslån	7	-7 441 028,00 kr	-7 456 028,00 kr
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		-7 441 028,00 kr	-7 456 028,00 kr
Kortfristiga skulder			
Depositionsavgifter		-36 000,00 kr	-36 000,00 kr
Leverantörsskulder		-75 809,00 kr	-53 751,00 kr
Skatteskulder		28 485,00 kr	29 541,00 kr
Redovisningskonto för moms		-9 407,04 kr	-14 691,00 kr
Upplupna utgiftsräntor		-36 027,00 kr	-31 668,00 kr
Förbetalda avgifter/ hyror		-37 021,00 kr	-88 363,00 kr
Övriga interimsskulder		-39 281,00 kr	-27 712,00 kr
		<hr/>	<hr/>
		-205 060,04 kr	-222 644,00 kr
Summa eget kapital och skulder		<hr/> -15 204 425,50 kr	<hr/> -15 276 178,99 kr
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		7 922 850,00 kr	7 922 850,00 kr
Ansvarsförbindelser			
		Inga	Inga

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.
Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.
Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter</u>		
Hyresintäkt lokal, index	209 049,00 kr	263 184,00 kr
Hyresintäkter lokaler moms fria	54 135,00 kr	0,00 kr
Garage	25 464,00 kr	25 464,00 kr
Årsavgifter	607 728,00 kr	577 893,00 kr
Div.avgift momsplikt	12 232,00 kr	0,00 kr
	<u>908 608,00 kr</u>	<u>866 541,00 kr</u>
<u>Övriga intäkter och debiterade avgifter</u>		
Övriga debiterade avgifter	10 580,00 kr	22 812,00 kr
Övriga avgifter	19 536,98 kr	1 365,63 kr
	<u>30 116,98 kr</u>	<u>24 177,63 kr</u>
<u>Not 2 Fastighetsskötsel</u>		
Fastighetsskötsel extraarbeten	8 881,03 kr	10 403,13 kr
Fastighetsskötsel	21 865,21 kr	19 782,94 kr
Städning	23 781,09 kr	19 783,94 kr
Hissbesiktning	979,31 kr	955,00 kr
Bevakningskostnader	1 311,72 kr	615,23 kr
Gångbanererenhållning	4 437,81 kr	4 405,20 kr
	<u>61 256,17 kr</u>	<u>55 945,44 kr</u>
<u>Not 3 Driftskostnader</u>		
Elkostnad	41 543,18 kr	47 978,08 kr
Värmekostnad	180 915,38 kr	181 268,28 kr
Vatten och avlopp	23 804,00 kr	27 520,61 kr
Soptömning	27 779,76 kr	30 292,95 kr
Fastig. försäkringspremie	7 380,00 kr	8 733,00 kr
Kabel TV avgift	13 032,32 kr	12 975,94 kr
Fastighetsskatt	34 820,00 kr	33 764,00 kr
Avdrag moms	0,00 kr	-3 533,72 kr
Förbrukningsmaterial	3 912,00 kr	2 331,35 kr
	<u>333 186,64 kr</u>	<u>341 330,49 kr</u>
<u>Not 4 Underhållskostnader</u>		
Rep. Va, sanitet	19 440,07 kr	15 653,28 kr
Rep. värme	0,00 kr	2 139,00 kr
Rep. El	0,00 kr	3 167,90 kr
Underhåll porttelefon/ kabel T	4 147,22 kr	0,00 kr
Underhåll hiss	12 245,74 kr	5 205,27 kr
Underhåll av lås	1 675,07 kr	1 411,97 kr
Rep. fasad	4 245,62 kr	5 590,74 kr
Övriga trädgårdskostnader	0,00 kr	5 746,40 kr
Underhåll övrigt	47 202,87 kr	1 460,69 kr
	<u>88 956,59 kr</u>	<u>40 375,25 kr</u>

Noter

Not 5 Externa rörelsekostnader

	2012	2011
Hyra för garage	27 120,16 kr	26 674,78 kr
Hyra av inventarier och verkty	0,00 kr	312,70 kr
Kontorsmaterial och trycksaker	555,00 kr	0,00 kr
Förvaltningskostnader övrigt	6 851,10 kr	4 572,84 kr
Revisionsarvoden externa	8 404,54 kr	8 404,54 kr
Kostnad möten/stämma	1 256,00 kr	1 500,00 kr
Förvaltningskostnad	20 341,10 kr	20 309,73 kr
Bankkostnader	1 692,83 kr	4 441,78 kr
Föreningsavgifter	4 250,00 kr	3 800,00 kr
	<u>70 470,73 kr</u>	<u>70 016,37 kr</u>

Not 6 Anläggningstillgångar

Byggnad

Ingående anskaffningsvärde	10 144 071,00 kr	10 144 071,00 kr
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>10 144 071,00 kr</u>	<u>10 144 071,00 kr</u>

Ingående avskrivningar byggnaden	-397 805,00 kr	-347 490,00 kr
Årets avskrivningar	-52 648,00 kr	-50 315,00 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-450 453,00 kr</u>	<u>-397 805,00 kr</u>
<i>Avskrivning sker enl progresiv plan med</i>	0,519%	

Fastighetsförbättringar 20-års

Ingående anskaffningsvärde	424 890,00 kr	424 890,00 kr
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>424 890,00 kr</u>	<u>424 890,00 kr</u>

Ingående avskrivningar fastighetsförbättringar	-131 770,00 kr	-110 525,00 kr
Årets avskrivningar	-21 245,00 kr	-21 245,00 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-153 015,00 kr</u>	<u>-131 770,00 kr</u>
<i>Avskrivning sker med</i>	5,00%	

Fastighetsförbättringar 40-års

Ingående anskaffningsvärde	1 863 850,00 kr	1 863 850,00 kr
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>1 863 850,00 kr</u>	<u>1 863 850,00 kr</u>

Ingående avskrivningar fastighetsförbättringar	-223 884,00 kr	-177 288,00 kr
Årets avskrivningar	-46 596,00 kr	-46 596,00 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-270 480,00 kr</u>	<u>-223 884,00 kr</u>
<i>Avskrivning sker med</i>	2,50%	

Fastighetsförbättringar 10-års

Ingående anskaffningsvärde	20 300,00 kr	20 300,00 kr
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>20 300,00 kr</u>	<u>20 300,00 kr</u>

Ingående avskrivningar fastighetsförbättringar	-8 120,00 kr	-6 090,00 kr
Årets avskrivningar	-2 030,00 kr	-2 030,00 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-10 150,00 kr</u>	<u>-8 120,00 kr</u>
<i>Avskrivning sker med</i>	10,00%	

Mark

	<u>3 247 442,00 kr</u>	<u>3 247 442,00 kr</u>
--	------------------------	------------------------

Totalt byggnader och mark

	<u>14 816 455,00 kr</u>	<u>14 938 974,00 kr</u>
--	-------------------------	-------------------------

Noter

		Gamen 1		2012	2011
Fastighetsbeteckning					
Fastigheten består av					
Antal lägenheter	Boyta	Antal lokaler	Lokalyta		
12	1201 kvm	3	143 kvm		
Taxeringsvärde byggnad		Bostadsdel		7 000 000,00 kr	7 000 000,00 kr
Taxeringsvärde mark		Bostadsdel		3 907 000,00 kr	3 907 000,00 kr
Taxeringsvärde byggnad		Lokaldel		1 442 000,00 kr	1 442 000,00 kr
Taxeringsvärde mark		Lokaldel		240 000,00 kr	240 000,00 kr
Summa				12 589 000,00 kr	12 589 000,00 kr

Maskiner och inventarier		2012	2011
Ingående anskaffningsvärde		40 625,00 kr	40 625,00 kr
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		40 625,00 kr	40 625,00 kr
Ingående avskrivningar fastighetsförbättringar		-16 250,00 kr	-8 125,00 kr
Årets avskrivningar		-8 125,00 kr	-8 125,00 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar		-24 375,00 kr	-16 250,00 kr
Avskrivning sker med 20,00%			
Totalt inventarier		16 250,00 kr	24 375,00 kr

Not 7 Inteckningslån	Räntesats	Villkorsändringsdag	2012	2011
Swedbank	2,95%	2017-08-25	2 851 250,00 kr	1 956 250,00 kr
Swedbank	4,20%	2014-04-25	2 228 278,00 kr	2 228 278,00 kr
Swedbank	4,01%	2013-05-24	2 361 500,00 kr	2 361 500,00 kr
SBAB			0,00 kr	910 000,00 kr
			7 441 028,00 kr	7 456 028,00 kr

Not 8 Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Not 9 Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	8 346 620 kr	-601 120 kr	38 066 kr	-152 733 kr	-33 326 kr
Överföring enligt stämmobeslut			37 767 kr	-71 093 kr	33 326 kr
Årets resultat					-39 170 kr
Belopp vid årets utgång	8 346 620 kr	-601 120 kr	75 833 kr	-223 826 kr	-39 170 kr

Malmö den 21/5 2013

Joakim Hidestål

Pernilla Cullin

Seth Findlay Brehmer

Helena Nilsson

Tommy Johansson

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits

Malmö den 27/5 2013

Lars Grundell

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gammen 1, org.nr 769609-6937

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar, 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 21 maj 2013


(Lars Grundell)

Auktoriserad revisor

