

Brf Örnen i Malmö
Org nr 716407-0406

Årsredovisning för räkenskapsåret 2011

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- kassaflödesanalys	7
- noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Styrelsens sammansättning

Ordinarie

Pia Sjöstrand
Heidemarie Petersson
Stefan Johansson
Daniele Sant
Daniel Sollerby

Suppleanter

Eva Alternäs
Ermin Sadikovic
Niklas Lagström
Sanny Hell

Revisor

KPMG AB

Föreningsrevisor

Ordinarie

Karin Williams

Suppleant

Eva Glimhed

Valberedning

Sven-Arne Sjöstrand
Karin Hopf
Anders Kronland

Styrelsemöten

Styrelsen har under året haft regelbundna protokollförda sammanträden, sammanlagt nio stycken.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 april 2011. Närvarande var 41 medlemmar varav 32 röstberättigade.

Lägenhetsfördelning

1 r o k	2 r o k	3 r o k	4 r o k	5 r o k	6 r o k
9	33	70	45	3	4

Antalet lägenheter = 164, total lägenhetsyta = 13 944 m²

Antal lokaler = 1, total lokalyta = 82 m²

Samtliga lägenheter har tillgång till källarförråd. Utöver detta har bostadsrättsföreningen några extra källarförråd som hyrs ut. Det finns också tillgång till en övernattningslägenhet och en relaxavdelning som kan hyras av delägarna.

Förvaltning

Fastighets AB Frontnine har biträtt styrelsen med den ekonomiska förvaltningen. Den tekniska förvaltningen har utförts av Örehus Fastighetsförvaltning AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret:

- grinden vid föreningens stora in- och utpassering på Spångatan har bytts ut till en ny,
- injustering har gjorts i en av våra större ventilationsanläggningar,
- två nya perspektivfönster monterats i en av våra tvättstugor,
- duschrummet i den gemensamma övernattningslägenheten renoverats,
- nytt värmeaggregat/avfuktare i mattvättstugans torkrum installerats,
- skyddsplåtar på loftgångarnas fogar monterats för att förhindra vattenintrång,

- två trapphus har målats,
- fyra nya fasadskyltar med vår egen Örnenlogotype har satts upp.

Uppgraderingen av kabelnätet är genomfört och sedan våren är digital- och HD-TV tillgängligt för medlemmar med egen TV-box.

Vårt Nyhetsbrev har getts ut med fyra nummer och distribuerats till samtliga boende.

Ändring av detaljplanen för del av kvarteret Örnen vann laga kraft under sommaren och bygglov för ombyggnad av badhusets entrétorn till tre lägenheter har erhållits. Projektets upphandlingsfas avslutades vid årsskiftet och detaljplanering samt finansiering pågår för genomförandet av projektet.

I slutet av året påbörjades resten av uppfräschningen av övernattningsslägenheten. Det arbetet är klart under februari månad 2012. Även vissa delar av våra barnlekplatser revs av säkerhetsmässiga skäl i slutet av året. Ny lekmiljö och lekredskap planeras för nästa år.

Försäkringsuppgift

Fastighetsförsäkring med fullvärde har varit tecknad hos Trygg-Hansa. Detta gäller också det av föreningen kollektivt tecknade bostadsrättstillägget.

Ekonomi

Ären 2010 och 2011 har avgifterna varit oförändrade. Dessförinnan sänktes de med 5 procent årligen under perioden 2006-2009.

Genomsnittlig årsavgift för år 2011 uppgick till 705 kr/m². Oförändrade avgifter gäller också för år 2012.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, 3 850 295 kronor, disponeras enligt följande.

Balanserat resultat	4 446 180
Årets resultat före fondförändring	-345 885
Avsättning till underhållsfond	-250 000
Anspråkstagande av reparationsfond	-
Summa överskott	<u>3 850 295</u>
Balanseras i ny räkning	<u>3 850 295</u>

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

✓
x f 13

Resultaträkning	Not	2011	2010
Nettoomsättning			
Årsavgifter bostäder		9 817 333	9 815 424
Hyror intäkter	2	133 414	137 603
Summa nettoomsättning		9 950 747	9 953 027
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-3 479 269	-3 712 422
Underhållskostnader	4	-837 221	-1 101 413
Fastighetsskatt och kommunala fastighetsavgifter		-221 678	-217 578
Personalkostnader	5	-115 781	-114 730
Övriga kostnader		-43 770	-91 994
Avskrivning av anläggningstillgångar	7, 8	-886 692	-861 024
Summa kostnader		-5 584 411	-6 099 161
Rörelseresultat		4 366 336	3 853 866
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		30 647	4 345
Bankkostnader		-7 768	-7 210
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-4 735 100	-4 007 615
Summa resultat från finansiella poster		-4 712 221	-4 010 480
Resultat efter finansiella poster		-345 885	-156 614
Årets förlust		-345 885	-156 614
Tillägg till resultaträkning			
Avsättning till underhållsfond		-250 000	-250 000
Anspråktagande av fond		-	-
Förändring av underhållsfond		-250 000	-250 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-595 885	-406 614


X/12 18

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	131 260 231	132 145 773
Inventarier	8	9 200	10 350
Pågående arbeten		1 256 082	891 221
		<u>132 525 513</u>	<u>133 047 344</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier och andelar		100	100
		<u>100</u>	<u>100</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>132 525 613</u>	<u>133 047 444</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		310 545	311 916
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	168 355	60 865
Övriga kortfristiga fordringar		-	-
		<u>478 900</u>	<u>372 781</u>
<i>Kassa och bank</i>	9	<u>2 304 570</u>	<u>2 560 470</u>
Summa Omsättningstillgångar		<u>2 783 470</u>	<u>2 933 251</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>135 309 083</u>	<u>135 980 695</u>


2011/12/31

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter		12 041 989	12 041 989
Underhållsfond		1 047 878	797 878
Upplåtelscavgifter		-	-
		<u>13 089 867</u>	<u>12 839 867</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 446 181	4 852 794
Årets förlust		-345 885	-156 614
Avsättning till underhållsfond		-250 000	-250 000
		<u>3 850 296</u>	<u>4 446 180</u>
Summa Eget Kapital		<u>16 940 163</u>	<u>17 286 047</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	12	116 968 907	116 968 907
Summa långfristiga skulder		<u>116 968 907</u>	<u>116 968 907</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		168 344	337 209
Övriga kortfristiga skulder		54 992	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 176 677	1 388 532
Summa kortfristiga skulder		<u>1 400 013</u>	<u>1 725 741</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>135 309 083</u>	<u>135 980 695</u>
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar	14	126 611 000	126 611 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga



Kassaflödesanalys	Not	2011	2010
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-345 885	-156 614
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>			
Avskrivningar	7, 8	886 692	861 024
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		540 807	704 410
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital			
Ökning/minskning av rörelsefordringar		-106 119	51 437
Ökning/minskning av rörelseskulder		-325 727	410 274
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet		108 961	1 166 121
Investeringsverksamheten			
Förvärv/försäljning materiella anläggningstillgångar		-364 861	-902 721
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-364 861	-902 721
Finansieringsverksamheten			
Amortering av låneskulder	12	-	-36 672 761
Nya lån	12	-	36 600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	-72 761
Årets kassaflöde		-255 900	190 639
Likvida medel vid årets början		2 560 470	2 369 831
Likvida medel vid årets slut		2 304 570	2 560 470


KTH H

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Utöver fastighetsskatt är det vissa föreningar som betalar inkomstskatt. Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Underlaget för inkomstskatt utgörs av bland annat ränteintäkter som inte hör till fastigheten, utdelning och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter, samt vinster på inlösta och därefter sålda bostadsrätter. Beskattningsbara underlaget minskas med eventuella tidigare skattemässiga underskott. Föreningens underskott enligt senaste fastslagna taxering uppgår till 65 718 136 kr vilket innebär att statlig inkomstskatt endast redovisas till den överskjutande delen efter det att tidigare års underskott har utnyttjats.

Underhåll/underhållsfond

Enligt anvisningarna 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 från styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämman.

Värderingsprincip

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Byggnaden skrivs av enligt en progressiv annuitetsplan över 100 år. För räkenskapsåret 2011 motsvarar avskrivningen 0,69 % av byggnadens anskaffningsvärde. Fastighetsinventarier skrivs av enligt en rak plan över 10 år.

Antalet anställda

I likhet med tidigare år har föreningen under året inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 2 Hyresintäkter

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Hyresintäkter; garage och P-platser	1 376	-
Hyresintäkter förråd	7 200	6 900
Hyresintäkter, lokaler	103 992	102 468
Hyresintäkter övernattningslägenhet	20 846	28 235
Summa	<u>133 414</u>	<u>137 603</u>

Not 3 Driftskostnader

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Uppvärmning	-1 188 080	-1 309 738
El	-557 232	-646 383
Vatten och avlopp	-341 469	-331 121
Renhållning	-239 177	-232 069
Förvaltning, ekonomisk	-144 064	-141 936
Förvaltning, teknisk	-501 032	-491 076
Kabel-TV	-114 141	-188 265
Försäkringar	-105 152	-118 888
Telefon och porto	-1 884	-2 055
Snöröjning och gångbanor	-81 276	-88 006
Övriga driftskostnader	-21 918	-19 030
Bredband	-183 844	-143 855
Summa	<u>-3 479 269</u>	<u>-3 712 422</u>

Ja
X/1
4

Not 4 Underhållskostnader

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Reparation och underhåll, inre allmänt	-471 220	-408 226
Reparation och underhåll, yttre allmänt	-239 433	-487 681
Reparation och underhåll, bostäder	-18 035	-108 390
Reparation och underhåll, hissar	-56 287	-65 406
Reparation och underhåll, övrigt	-52 247	-31 710
Summa	-837 222	-1 101 413

Not 5 Styrelse- och personalkostnader

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<i>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</i>		
Arovde till styrelse och övriga förtroendevalda	-88 100	-87 300
Lagstadgade soc. avgifter	-27 681	-27 430
Summa	-115 781	-114 730

Not 6 Räntekostnader

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Räntekostnader fastighetslån	-4 735 100	-4 007 615
Summa	-4 735 100	-4 007 615

✓
XCY R

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	140 781 617	140 781 617
Nyanskaffningar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	140 781 617	140 781 617
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 635 844	-7 775 970
Årets avskrivningar	-885 542	-859 874
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 521 386	-8 635 844
Utgående restvärde enligt plan	131 260 231	132 145 773
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	9 380 000	9 380 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	112 625 000	112 625 000
Taxeringsvärde mark	52 190 000	52 190 000
Summa	164 815 000	164 815 000
<i>Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:</i>		
Lokaler	815 000	815 000
Bostäder	164 000 000	164 000 000

Not 8 Inventarier

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	535 676	524 176
- Årets anskaffning	-	11 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	535 676	535 676
Ingående ackumulerade avskrivningar	-525 326	-524 176
-Avskrivningar	-1 150	-1 150
Utgående ackumulerade avskrivningar	-526 476	-525 326
Utgående restvärde enligt plan	9 200	10 350

✓
x/x x

Not 9 Kassa och bank

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Transaktionskonto	2 304 570	2 560 470
Summa	2 304 570	2 560 470

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Försäkringspremier	119 610	9 920
Kabel-tv	28 535	26 618
Förutbet Garageplats Korpen	4 128	-
Tele2 Bredband	15 580	-
Övriga poster	502	24 327
Summa	168 355	60 865

Not 11 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	12 041 989	-	547 878	4 428 766	424 028
Insatser	-	-			
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			250 000	-250 000	-
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av styrelsen			-	-	-
Balansering av föregående års resultat				424 028	-424 028
Årets resultat					-156 613
Eget kapital 2010-12-31	12 041 989	0	797 878	4 602 794	-156 613
Insatser	-	-			
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			250 000	-250 000	-
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av styrelsen			-	-	-
Balansering av föregående års resultat				-156 613	156 613
Årets resultat					-345 885
Eget kapital 2011-12-31	12 041 989	0	1 047 878	4 196 181	-345 885


48

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2011-12-31	Lånebelopp 2010-12-31
Nordea	3,378 %	Rörligt	29 084 275	29 084 275
Nordea	3,378 %	Rörligt	31 000 000	31 000 000
Nordea	3,378%	Rörligt	36 600 000	36 600 000
Nordea	3,378 %	Rörligt	20 284 632	20 284 632
Totalt			116 968 907	116 968 907

Av ovan lån har föreningen tecknat tre stycken ränteswapar enligt nedan.

Utställare	Swap ränta	Förfalldatum	2011-12-31	2010-12-31
Nordea Markets	2,84%	2018-06-29	35 000 000	35 000 000
Nordea Markets	4,52%	2016-09-30	31 195 083	31 195 083
Nordea Markets	3,87%	2020-09-30	15 000 000	15 000 000
			81 195 083	81 195 083

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

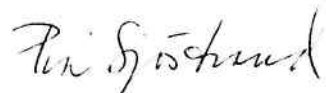
	2011-12-31	2010-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	757 751	694 429
Upplupna räntor	18 765	31 067
Upplupna driftskostnader	376 629	492 535
Upplupna styrelse- och revisionsarvoden	17 500	17 000
Upplupna underhållskostnader	2 844	74 637
Övrigt	3 188	78 864
Summa	1 176 677	1 388 532

Not 14 Ställda säkerheter

	2011-12-31	2010-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut.	126 611 000	126 611 000
	126 611 000	126 611 000


X/28 15

Malmö 2012- 03- 08



Pia Sjöstrand



Stefan Johansson



Daniel Sollerby

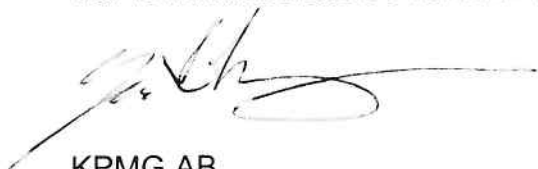


Heidemarie Petersson

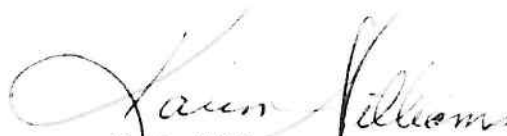


Daniele Sant

Vår revisionsberättelse har lämnats 2012-03-15



KPMG AB
Jonas Nihlberg
Auktoriserad revisor



Karin Williams
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Örnen i Malmö, org.nr 716407-0406

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Örnen i Malmö för år 2011.

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 och verkställande direktörens 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 2011-12-31 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Örnen i Malmö för år 2011.

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 och bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar, 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö 2012-03-15

KPMG AB

Jonas Nihlberg
Auktoriserad revisor

Karin Williams
Lekmannarevisor