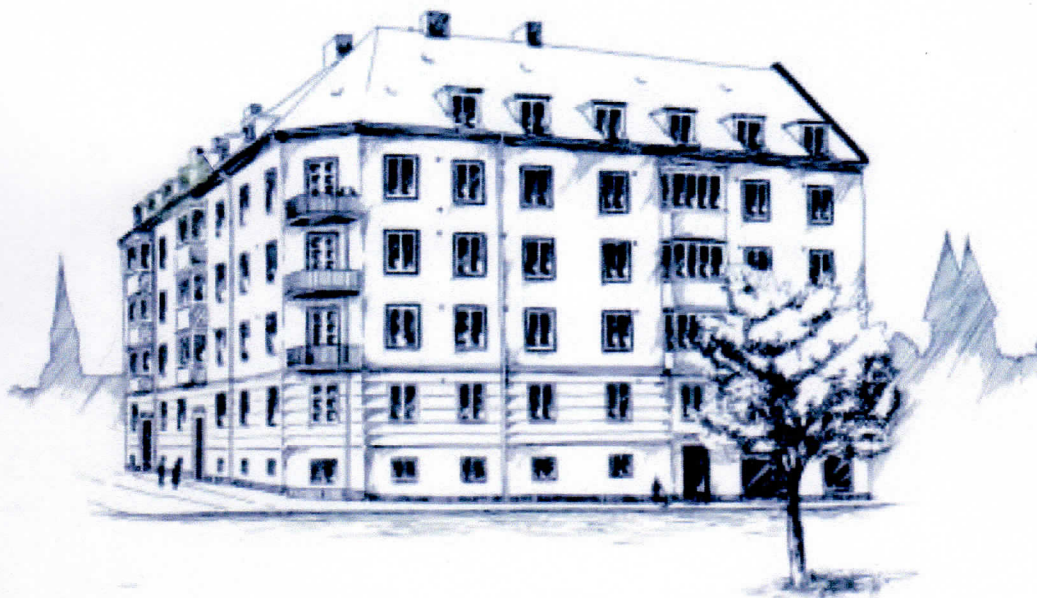


Årsredovisning

2012-01-01 - 2012-12-31

Brf Nyhem

Org. nr 745000-1511



Innehållsförteckning

| | |
|--|----|
| Förvaltningsberättelse | 3 |
| Resultaträkning | 8 |
| Balansräkning | 9 |
| Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser | 10 |
| Kassaflödesanalys | 11 |
| Tilläggsupplysningar | 12 |
| Underskrifter | 15 |

Kontaktinformation

Postadress: Brf Nyhem, Kung Oskars väg 9a, 222 40 LUND

Fax: 046-151 244

www.brfnyhem.se

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309

Telefon: 0752-46 46 20 (kundsupport)

Mail: backoffice@deloitte.se

www.deloitte.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

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

Föreningens fastighet/er

Byggnad

Föreningen förvärvade 1931-01-31 fastigheten Skjutsställen 7 i Lund kommun.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Kung Oskars väg 9A och B samt Spolegatan 24. Fastigheten byggdes 1931 och har värdeår 1931.

Lägenheter och lokaler

Den totala byggnadsytan uppgår till 2530 kvm, varav 2417 kvm utgör lägenhetsyta och 113 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning

21 st 1 rum och kök
23 st 2 rum och kök
3 st 3 rum och kök

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Väsentliga lokalavtal i föreningen är
Frisör, löptid 3 år
Café / Restaurang, löptid 3 år

Intäkter från lokalhyror utgör ca 7 % av föreningens totala intäkter.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

I föreningen finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetslokal
Övernattningsrum
Övrigt – Verkstad/hobbyrum

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos if skadeförsäkring AB. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Fastighetens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2006 och sträcker sig fram till 2015.

| Genomförd åtgärd | År |
|---|---------|
| Ny radiatorpump, värmecentralen | 2012 |
| Utbyte dagvattenrör, innegård | 2012 |
| Översyn av el & ventilation, hyreslokaler | 2012 |
| Spolning avloppsstammar | 2011 |
| Målning plåttak | 2010 |
| Målning fönster & portar | 2007 |
| Omputsning av fasad | 1998/99 |
| Rörstambyte för värme | 1997 |
| Nya radiatorer & värmeväxlare | 1997 |
| Elstambyte | 1997 |
| Nya fönster | 1997 |
| Rörstambyte | 1992 |

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

| Planerad åtgärd | År |
|---------------------------|------|
| Utbyte balkonger framsida | 2013 |
| Utbyte balkonger innegård | 2013 |
| Målning av betongsockel | 2013 |

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 1931-01-31 hos Bolagsverket och föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2011-01-11.

Organisationsanslutning

Föreningen är idag ansluten till Fastighetsägarna.

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen hade vid årets slut 70 medlemmar. Under året har 8 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 100 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 440 kr.

Föreningens policy avseende andrahandsuthyrning är att sådan som utgångspunkt alltid ska godkännas av styrelsen. Godkännande kan ges för maximalt sex månader åt gången och ny ansökan skall inkomma för varje ny sexmånadersperiod.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2012-05-22 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

| | |
|--------------------|------------------|
| Filip Redin | Ordförande |
| Helena Berggren | Vice Ordförande |
| Jacob Eriksson | Kassör |
| Per Jørstad | Fastighetsfrågor |
| Katarina Cedergren | Hyreslokaler |
| Bengt Bengtsson | Ledamot |

Revisor

Anders Thulin, Auktoriserad revisor
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning

Anders Lundin, sammankallande

| Nyckeltal | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
|---------------------------------------|------|------|------|------|------|
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 565 | 565 | 565 | 610 | 622 |
| Lån per kvm bostadsrättsyta, kr | 4067 | 4048 | 4029 | 4000 | 3971 |
| Värmekostnad/kvm totalyta | 112 | 110 | 130 | 109 | 143 |
| Vattenkostnad/kvm totalyta | 15 | 19 | 27 | 26 | 30 |

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och haft 12 protokollförda möten. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under året

Under hösten har grävarbeten på innegården ägt rum i syfte att byta ut ett trasigt dagvattenrör. Arbetet utfördes av GTB Dalby. I november ersattes även en trasig radiatorpump i värmecentralen. En större översyn av hyreslokalernas el- & ventilationsinstallationer ägde rum i november efter anlitande av Thulins elektriska AB samt Lindsells AB.



Förberedelsearbetet avseende det kommande utbytet av föreningens samtliga balkonger nådde sin slutfas under senhösten. Upphandling av entreprenaden sker under vintern 2012/13 med hjälp av Projekt & Byggledning AB. Utbytet förväntas ske under april-maj 2013. I vanlig ordning har föreningen därtill haft två städdagar under året där föreningsmedlemmar deltagit. Föreningen har slutligen även traditionsenligt arrangerat en årlig decemberglogg för medlemmarna.

Framtida utveckling

Under 2013 kommer balkongerna att renoveras och fasadens betongsockel att målas om.

Föreningens ekonomi

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Deloitte AB.

Övriga väsentliga avtal i föreningen:

| | |
|--------------------------|--------------------------------|
| Trappstädning | Edriss Städsvä |
| Kabel-TV | Comhem AB |
| Fjärrvärme | Lunds Energi AB |
| Underhåll Fjärrvärme | EVU Energi & VVS Utveckling AB |
| El | Lunds Energi AB |
| Bredband och IP telefoni | Perspektiv Bredband |
| Avfall och renhållning | Lunds Renhållningsverk |
| Fastighetssakkunniga | Fastighetsägarna AB |

Föreningens resultat för år 2012 är 33 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2011 på 116 Kkr. Förändringen mellan åren beror främst på att kostnaden för fjärrvärme samt räntan för fastighetslånen ökat under 2012.

I resultatet ingår avskrivningar med 242 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet 275 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

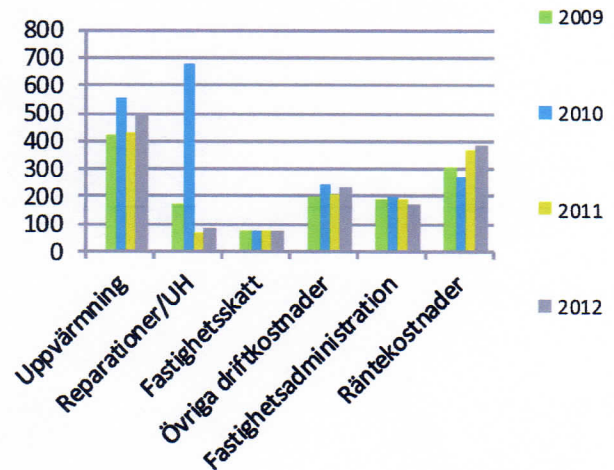
Innebörden av detta är att föreningens löpande verksamhet under året genererat ett likviditetsöverskott på 275 Kkr. Ser man till föreningens hela kassaflöde inklusive investering och finansiering har föreningen ett likviditetsöverskott på 262 Kkr.



Kostnadsutvecklingen i föreningen är förhållandevis stabil. De flesta kostnader har ökat marginellt jämfört med tidigare år.

Föreningens enskilt största kostnadspost är ränta för fastighetslånen och den har under år 2012 ökat och det har ett samband med den högre räntenivån som belastat föreningen.

Kostnadsutveckling



Resultatdisposition

| | |
|---|------------|
| Förslag till behandling av föreningens resultat | |
| Balanserat resultat | -1 596 285 |
| Årets vinst | 33 307 |
| | <hr/> |
| | -1 562 978 |
| Styrelsen föreslår att | |
| Till yttre fond avsätts | 88 038 |
| I ny räkning överföres | -1 651 016 |
| | <hr/> |
| | -1 562 978 |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

Så här tolkar du Årsredovisningen

Förvaltningsberättelsen

Avsnittet ger en förklaring till verksamheten. T.ex. en beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen. I förvaltningsberättelsen upplyser föreningen om sådant som inte finns med i balans- och resultaträkningen men som ändå är viktiga för att kunna bedöma föreningens ekonomi. Här redovisar även styrelsen sitt förslag på hur föreningens resultat för året ska disponeras.

Resultaträkningen

Här redovisas föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan att långsiktigt anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Därför kan resultatet variera från år till år, t.ex. om föreningen ett visst år tagit stora akuta reparationskostnader som inte täcktes av intäkterna just det året.

Årsavgifterna bör dock beräknas till en nivå där de tillsammans med eventuella hyresintäkter täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fond).

Intäkter

De viktigaste intäkterna i en bostadsrättsförening är medlemmarnas årsavgifter och hyresgästernas hyror. Hyror kan komma från t.ex. boende, garageplatser eller lokaler. En förening med många lokalhyresgäster kan oftast hålla en relativt låg avgiftsnivå – men kan samtidigt vara känslig mot hyresbortfall.

Kostnader inklusive avskrivningar

Föreningens kostnader utgörs till största delen av driftskostnader såsom el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driften räknas även underhåll och reparationer.

Kostnaden för större underhåll där föreningen förbättrar och förnyar en installation i fastigheten som t.ex. vid ett stambyte, får fördelas ut på flera år. Kostnaden skrivs av på en nyttjandeperiod. Under föreningens rörelsekostnader i resultaträkningen finns därför en post som kallas avskrivningar. Där redovisas en bokföringsmässig kostnad, som

ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. Ett slitage som bör finansieras genom att föreningens intäkter även täcker avsättningar till ett framtida planerat underhåll.

Finansiella intäkter och kostnader

Här redovisas vad föreningen har för räntekostnader på sina lån. Räntekostnaderna är oftast en stor post för föreningarna och här kan det vara av vikt att se över tilläggsupplysningarna kring långfristiga skulder i balansräkningen. Vilka bindningstider ligger och till vilken räntesats?

För att få reda på en viss lägenhets "räntekostnad" – kan man multiplicera lägenhetens andelstal med räntekostnaden.

Balansräkningen

I detta avsnitt redovisas en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar

I en förening finns främst två olika slags tillgångar. Anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar – där tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är självklart föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet, som kan vara både lägre och högre.

Omsättningstillgångar – t.ex. kassa och bank, där tillgången kan omsättas ganska enkelt.

En mått för att se hur föreningen mår likviditetsmässigt, är att se om omsättningstillgångarna uppgår till minst en fjärdedel av omsättningen, d.v.s. föreningens hyror och avgifter.

Eget Kapital

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening och alla medlemmar i en sådan förening ska betala in en insats. Föreningens egna kapital består därför främst av vid bildandet inbetalda insatser och senare tillkommande insatser och upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t.ex. insatser och upplåtelseavgifter. Det kallas bundet då det inte får delas ut till medlemmarna. Under bundet eget kapital redovisas även föreningens yttre fond.

Den yttre fonden består av avsättningar som gjorts tidigare år enligt föreningens stadgar. I praktiken är detta endast avsättningar som görs i bokföringen, och finns således inte på ett särskilt konto. Det är därför viktigt att dessa pengar återfinns i omsättningstillgångarna – då fonden ska användas. Om siktet sätts på att årsavgifter och hyresintäkter alltid ska täcka årets avsättning till den yttre fonden så kommer pengar även alltid finnas för det planerade underhållet.

Fritt eget kapital - utgörs av tidigare års resultatmässiga under- och överskott.

Skulder

Föreningens skulder delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter flera år. Då oftast mot en särskild amorteringsplan såsom t.ex. föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - kan vara förskottsinsbetalda hyror och avgifter samt obetalda fakturor som benämns som upplupna kostnader i balansräkningen. Dessa ska betalas inom ett år.

Ställda säkerheter

Avser pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är föreningens inbetalningar och utbetalningar under en period. I årsredovisningen visas flödet för hela året. Kassaflödesanalysen delas upp i tre grupper:


Löpande verksamheten – består av avgifter och hyror, övriga intäkter och utgifter, kortfristiga fordringar och kortfristiga skulder.

Investeringsverksamheten – består av nya förvärv. Köp av inventarier och gjorda installationer eller förbättringsarbeten på fastigheten.

Finansieringsverksamheten – utgörs t.ex. av nyupptagna lån och amorteringar.

Ett positivt kassaflöde visar att det finns möjligheter till utveckling och investeringar. Ett negativt kassaflöde under några år kan vara en bra varningssignal för framtiden då mer pengar flödar ut än vad som kommer in.

Tilläggsupplysningar

För att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed få en bättre bild av bakgrunden till föreningens ekonomiska ställning, ska en årsredovisning enligt årsredovisningslagen även innehålla tilläggsupplysningar. Typiska tilläggsupplysningar är en redovisning av föreningens långfristiga lån och vilka intäkter och kostnader som är förutbetalda (fakturor som är betalda men gäller nästa år) samt upplupna (fakturor som gäller för året men som ännu inte betalats) 


RESULTATRÄKNING

| | | 2012-01-01 | 2011-01-01 |
|---|-----|-------------------|-------------------|
| | Not | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
| Rörelsens intäkter m.m. | | | |
| Årsavgifter och hyresintäkter | 1 | 1 721 661 | 1 691 464 |
| Övriga rörelseintäkter | | 0 | 1 517 |
| | | <u>1 721 661</u> | <u>1 692 981</u> |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Driftskostnader | 2 | -786 173 | -686 016 |
| Fastighetsförsäkring | | -27 348 | -22 710 |
| Fastighetsskatt | | -75 615 | -72 654 |
| Fastighetsadministration | 3 | -177 376 | -194 864 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -242 086 | -238 922 |
| | | <u>-1 308 598</u> | <u>-1 215 166</u> |
| Rörelseresultat | | 413 063 | 477 815 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter | | 1 832 | 3 002 |
| Erhållna räntebidrag | | 0 | -1 500 |
| Räntekostnader | | -381 588 | -363 504 |
| | | <u>-379 756</u> | <u>-362 002</u> |
| Resultat efter finansiella poster | | 33 307 | 115 813 |
| Årets resultat | | 33 307 | 115 813 |

BALANSRÄKNING

| | | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | Not | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 4 | 9 437 998 | 9 674 403 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 5 | 37 914 | 43 595 |
| Pågående ombyggnationer | | <u>36 253</u> | <u>36 253</u> |
| | | 9 512 165 | 9 754 251 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Instas SBC | | <u>2 800</u> | <u>2 800</u> |
| | | 2 800 | 2 800 |
| Summa anläggningstillgångar | | 9 514 965 | 9 757 051 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 14 346 | 4 311 |
| Övriga fordringar | | 81 | 79 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 6 | <u>20 039</u> | <u>42 155</u> |
| | | 34 466 | 46 545 |
| Kassa och bank | | 1 434 954 | 1 172 736 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 469 420 | 1 219 281 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 10 984 385 | 10 976 332 |

BALANSRÄKNING

| | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|---|-------------------|--|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | |
| Eget kapital | 7 | |
| Bundet eget kapital | | |
| Inbetalda insatser och uppl. avg | 2 361 258 | 2 361 258 |
| Kapitaltillskott | 114 581 | 114 581 |
| Yttre fond | 137 817 | 49 779 |
| Reservfond | 6 000 | 6 000 |
| | <u>2 619 656</u> | <u>2 531 618</u> |
| Fritt eget kapital | | |
| Ansamlad förlust | -1 596 285 | -1 624 060 |
| Årets resultat | 33 307 | 115 813 |
| | <u>-1 562 978</u> | <u>-1 508 247</u> |
| Summa eget kapital | <u>1 056 678</u> | <u>1 023 371</u> |
| Långfristiga skulder | 8 | |
| Skulder till kreditinstitut | <u>9 525 555</u> | <u>9 598 892</u> |
| Summa långfristiga skulder | <u>9 525 555</u> | <u>9 598 892</u> |
| Kortfristiga skulder | | |
| Kortfristig del av långfristiga skulder | 70 891 | 68 446 |
| Leverantörsskulder | 82 469 | 71 521 |
| Aktuell skatteskuld | 6 354 | 5 863 |
| Övriga skulder | 32 699 | 32 789 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 9 <u>209 739</u> | <u>175 450</u> |
| Summa kortfristiga skulder | <u>402 152</u> | <u>354 069</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 10 984 385 | 10 976 332 |
| POSTER INOM LINJEN | | |
| Ställda säkerheter | 2012 | 2011 |
| Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar | | |
| Fastighetsinteckningar | <u>9 979 000</u> | <u>9 979 000</u> |
| | <u>9 979 000</u> | <u>9 979 000</u> |
| Ansvarsförbindelser | Inga | Inga  |

KASSAFLÖDESANALYS

| | 2012-01-01 2012-12-31 | 2011-01-01 2011-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 413 063 | 477 815 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 242 086 | 238 922 |
| Erhållen ränta mm | 1 832 | 1 502 |
| Erlagd ränta | -381 588 | -363 504 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 275 393 | 354 735 |
| Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital | | |
| Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar | -10 035 | 999 |
| Minskning(+)/ökning(-) av fordringar | 22 114 | -12 496 |
| Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder | 10 948 | -11 489 |
| Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder | 34 690 | -64 068 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 333 110 | 267 681 |
| Investeringsverksamheten | | |
| och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 0 | -14 086 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | -14 086 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Ändring kortfristiga finansiella skulder | 2 445 | 36 446 |
| Amortering långfristiga lån | -73 337 | -107 338 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -70 892 | -70 892 |
| Förändring av likvida medel | 262 218 | 182 703 |
| Likvida medel vid årets början | 1 172 736 | 990 033 |
| Likvida medel vid årets slut | 1 434 954 | 1 172 736 |

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden. När allmänna råd från Bokföringsnämnden saknas har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer och i tillämpliga fall från uttalanden av Far. När så är fallet anges detta i särskild ordning nedan. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

| | | |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Byggnad: | 31 år | 3,20 % |
| Fastighetsförbättringar: | 10 år - 75 år | 1,30 % - 10 % |
| Inventarier: | 10 år | 10 % |

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsskatt/ Fastighetsavgift

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2010 och dessa kommer att gälla fram till år 2013. Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,4 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 365 kr per lägenhet. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.


Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråkstagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Personal

Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsearvode har betalats ut med 20 000 kr enligt beslut av föregående års föreningsstämma. 

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

| Not 1 | Årsavgifter och hyresintäkter | 2012 | 2011 |
|--------------|--|-------------------|-------------------|
| | Årsavgift bostadsrätter | 1 506 645 | 1 474 261 |
| | Hyresintäkter lokaler | 140 737 | 138 079 |
| | Hyresintäkter bredband | 50 760 | 50 580 |
| | Övriga hyresintäkter | 23 519 | 28 544 |
| | | <u>1 721 661</u> | <u>1 691 464</u> |
| Not 2 | Driftskostnader | 2012 | 2011 |
| | Fastighetsskötsel | 0 | 3 572 |
| | Städning | 31 473 | 30 039 |
| | Reparationer och underhåll | 83 402 | 68 240 |
| | El | 135 490 | 156 684 |
| | Fjärrvärme | 362 838 | 275 105 |
| | Vatten och avlopp | 77 001 | 65 853 |
| | Sophämtning | 57 907 | 52 697 |
| | Kabel-tv | 34 369 | 33 826 |
| | Övriga driftkostnader | 3 693 | 0 |
| | | <u>786 173</u> | <u>686 016</u> |
| Not 3 | Fastighetsadministration | 2012 | 2011 |
| | Förvaltningsarvode | 63 363 | 61 836 |
| | Revisionsarvode | 19 234 | 27 289 |
| | Styrelsearvoden inkl soc avg | 25 090 | 38 731 |
| | Konsultarvode | 0 | 8 062 |
| | It-tjänster, bredband | 46 414 | 50 604 |
| | Förbrukningsmaterial och -inventarier | 848 | 797 |
| | Övriga administrativa kostnader | 22 427 | 7 545 |
| | | <u>177 376</u> | <u>194 864</u> |
| Not 4 | Byggnader och mark | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
| | Ingående anskaffningsvärde | <u>12 584 053</u> | <u>12 584 053</u> |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 12 584 053 | 12 584 053 |
| | Ingående avskrivningar | -2 909 650 | -2 673 245 |
| | Årets avskrivningar | -236 405 | -236 405 |
| | Utgående ackumulerade avskrivningar | <u>-3 146 055</u> | <u>-2 909 650</u> |
| | Utgående redovisat värde | 9 437 998 | 9 674 403 |
| | Redovisat värde byggnader | 249 479 | 264 683 |
| | Redovisat värde fastighetsförbättringar | 9 188 519 | 9 409 720 |
| | | <u>9 437 998</u> | <u>9 674 403</u> |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: | 29 346 000 | 29 346 000 |
| | varav byggnader: | 18 191 000 | 18 191 000 |

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

| Not 5 | Inventarier, verktyg och installationer | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|-------|--|------------|------------|
| | Ingående anskaffningsvärde | 112 116 | 112 116 |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 112 116 | 112 116 |
| | Ingående avskrivningar | -68 521 | -66 004 |
| | Årets avskrivningar | -5 681 | -2 517 |
| | Utgående ackumulerade avskrivningar | -74 202 | -68 521 |
| | Utgående redovisat värde | 37 914 | 43 596 |

| Not 6 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|-------|--|------------|------------|
| | IF, försäkring | 7 037 | 5 847 |
| | Deloitte, förvaltningsarvode | 0 | 15 286 |
| | Com Hem, kabel-tv | 8 812 | 8 593 |
| | Perspektiv Bredband | 4 190 | 0 |
| | Fjärrvärme | 0 | 12 429 |
| | | 20 039 | 42 155 |

Not 7 Eget kapital

| | Insatser + uppl avg | Kapital tillskott | Yttre + reserv fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|--|------------------------|----------------------|------------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 2 361 258 | 114 581 | 55 779 | -1 624 060 | 115 813 |
| Resultatdisp. enl. beslut av fg års föreningsstämma | | | 88 038 | 27 775 | -115 813 |
| Årets resultat | | | | | 33 307 |
| Belopp vid årets utgång | 2 361 258 | 114 581 | 143 817 | -1 596 285 | 33 307 |

| Not 8 | Långfristiga skulder | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|-------|-----------------------------|------------|------------|
| | Amortering inom 2 till 5 år | 403 564 | 253 015 |
| | Amortering efter 5 år | 9 121 991 | 9 345 877 |
| | | 9 525 555 | 9 598 892 |

| Kreditgivare | Villkorsändring | Ränta % | Amortering 2013 | Skuld per 2012-12-31 |
|--------------|-----------------|---------|--------------------|-------------------------|
| Stadshypotek | 2013-02-05 | 3,19 | 0 | 4 385 280 |
| Stadshypotek | 2015-12-01 | 4,07 | 10 000 | 980 000 |
| Stadshypotek | 2013-10-30 | 3,19 | 19 290 | 154 316 |
| Stadshypotek | 2015-12-01 | 4,07 | 2 993 | 293 266 |
| Stadshypotek | 2015-12-01 | 4,07 | 38 608 | 3 783 584 |
| | | | 70 891 | 9 596 446 |


TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

| Not 9 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|-------|--|----------------|----------------|
| | Förutbetalda hyror/avgifter | 73 267 | 81 635 |
| | Upplupna räntor | 23 154 | 30 223 |
| | Upplupna driftkostnader | 73 183 | 17 310 |
| | Uppl kostn revision | 13 850 | 20 000 |
| | Uppl styrelsearvoden och soc avg | 26 285 | 26 284 |
| | | <u>209 739</u> | <u>175 450</u> |

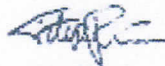
Lund 24 maj 2012



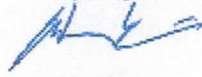
Katarina Cedergren



Bengt Bengtsson



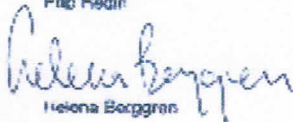
Filip Redin



Jacob Eriksson

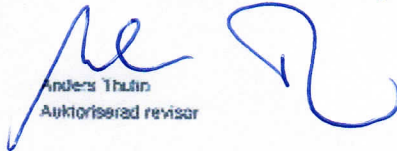


Per Jörsted



Helena Berggren

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 maj 2012



Anders Thulin
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nyhem, org. nr 745000-1511

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nyhem 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 av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nyhem 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.

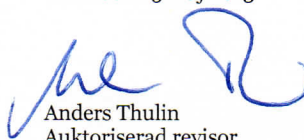
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag 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.

Lund den 25 maj 2013



Anders Thulin
Auktoriserad revisor