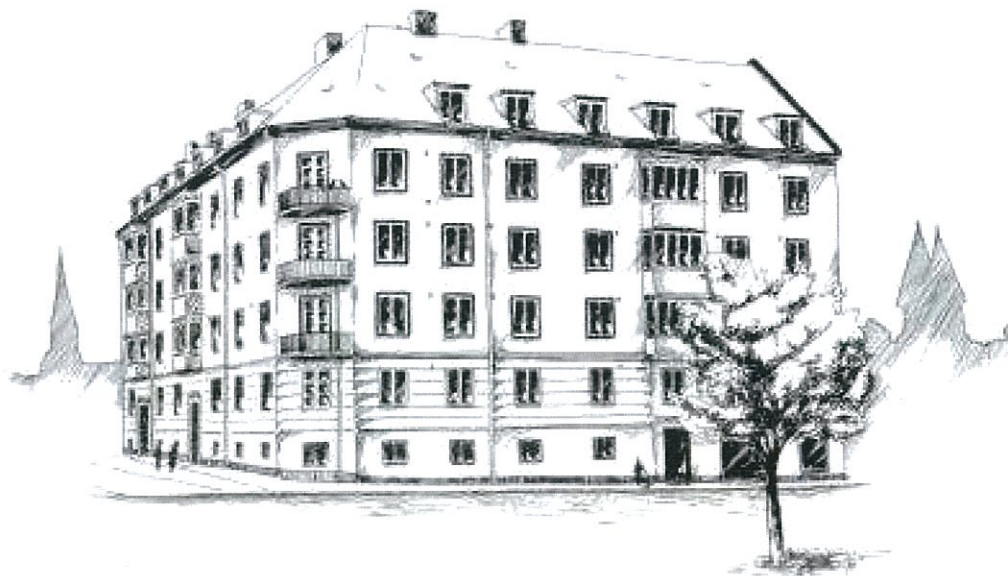


Årsredovisning

2013-01-01 - 2013-12-31

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
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 2 530 kvm, varav 2 417 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 8 % 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 skadeförsäkringar AB. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Fastighetens tekniska status

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

Genomförd åtgärd	År
Målning av gatufasadens betongsockel	2013
Byte av fastighetens samtliga balkonger	2013
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
Renovering av innegård	2014

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 79 medlemmar. Under året har 5 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser 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, 2013-05-26 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Filip Redin	Ordförande
Helena Falk	Vice Ordförande
Sofia Lundgren	Kassör
Alexander Nässlander	Fastighetsfrågor
Katarina Cedergren	Hyreslokaler

Revisor

Anders Thulin, Auktoriserad revisor
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning

Anders Lundin, sammankallande

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och haft 11 protokollförda möten. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under året

Under året har föreningen genomfört en balkongentreprenad som innefattade utbyte av de fyra trapphusbalkongerna mot innergården samt de tre lägenhetsbalkongerna i korsningen Spolegatan/Kung Oskars väg. I samband med balkongbytet målades även gatufasadens betongsockel. Som sakkunnigt ombud

anlitades Tommy Nylander, Projekt- & byggledning AB i Malmö, för att företräda föreningens intressen under såväl upphandlingen som genomförandet av entreprenaden. Tommy Nylander har sedan tidigare anlitats av föreningens föregående styrelser i samband med förberedelsearbetet inför entreprenaden.

Efter slutförd upphandling gavs Malmö plåt- & byggservice AB uppdraget att genomföra renoveringen. Kostnaden för entreprenaden uppgick till 561 000 kr exklusive konsultarvoden (inkl. moms). Renoveringen finansierades i sin helhet med sparade överskott från tidigare år.



Entreprenaden blev emellertid kraftigt försenad p.g.a. entreprenörens dröjsmål. Synpunkter har också i viss utsträckning framförts av föreningen i fråga om entreprenadens utförande. Förseningen och de efterföljande diskussionerna har resulterat i en uppskjuten slutbesiktning, vilken kommer äga rum den 20 mars 2014. Fram till godkänd slutbesiktning håller föreningen inne delbetalningar för entreprenaden uppgående till totalt 187 500 kr. För slutbesiktning har Björn Wahlberg, B.W. Byggkonsult AB i Lövestad, anlitats som besiktningsman av föreningen.

I vanlig ordning har föreningen även arrangerat två stycken städdagar under året där uppslutningen bland föreningsmedlemmarna varit mycket god. *nr*

Nyckeltal	2009	2010	2011	2012	2013
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	565	565	610	622	619
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	4048	4029	4000	3971	3941
Värmekostnad/kvm totalyta	110	130	109	143	147
Vattenkostnad/kvm totalyta	19	27	26	30	31

Framtida utveckling

Under våren 2014 planeras en renovering av föreningens innegård. Renoveringen omfattar anläggning av ny mark sten och utläggning av ny gräsmatta. De befintliga träsliperna som omger gräsmattan kommer också bytas ut mot en stenmur. Renoveringen sker i enlighet med aktuell underhållsplan och finansieras i sin helhet med sparade överskott från tidigare år.

Föreningens ekonomi

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Deloitte AB.

Övriga väsentliga avtal i föreningen:

Avfall och renhållning	Lunds renhållningsverk
Bredband & IP-telefoni	Perspektiv bredband
EI	Kraftringen AB
Fastighetssakkunniga	Fastighetsägarna AB
Fjärrvärme	Kraftringen AB
Hisservice	ThyssénKrupp AB
Kabel-TV	Comhem AB
Trappstädning	Edriss Städservice AB

Föreningens resultat för år 2013 är -524 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2012 på 33 Kkr. Förändringen mellan åren beror främst på nedlagda kostnader för balkongrenoveringen som uppgick till 625 tkr och där 576 tkr har kostnadsförts.

I resultatet ingår avskrivningar med 242 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet -282 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

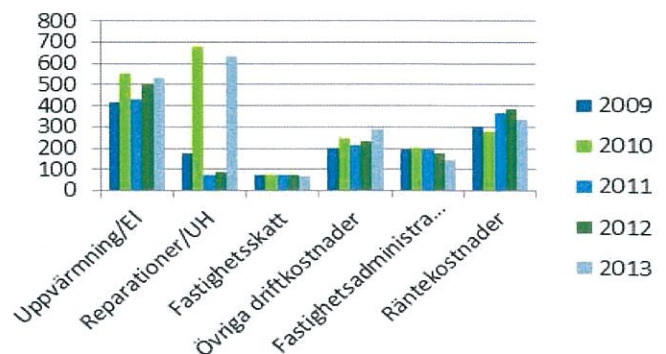
Innebörden av detta är att föreningens löpande verksamhet under året genererat ett likviditetsunderskott på 282 Kkr. Ser man till föreningens hela kassaflöde inklusive investering och finansiering har föreningen ett likviditetsunderskott på -271 Kkr.

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

Föreningens enskilt största kostnadspost är uppvärmning och den har under år 2013 ökat. Den näst största kostnadsposten är räntekostnaden. Den har minskat under året.



Kostnadsutveckling



Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat	
Balanserat resultat	-1 651 016
Årets vinst	-523 896
	<hr/>
	-2 174 912
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	98 355
I ny räkning överföres	-2 273 267
	<hr/>
	-2 174 912

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

		2013-01-01	2012-01-01
	Not	2013-12-31	2012-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 714 722	1 721 661
		<u>1 714 722</u>	<u>1 721 661</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-1 419 983	-832 586
Fastighetsförsäkring		-31 275	-27 348
Fastighetskatt		-68 720	-75 615
Fastighetsadministration	3	-142 209	-130 963
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-242 086</u>	<u>-242 086</u>
		-1 904 273	-1 308 598
Rörelseresultat		-189 551	413 063
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		1	1 832
Räntekostnader		<u>-334 346</u>	<u>-381 588</u>
		-334 345	-379 756
Resultat efter finansiella poster		-523 896	33 307
Resultat före skatt		-523 896	33 307
Årets resultat		-523 896	33 307

BALANSRÄKNING

		2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	9 201 593	9 437 998
Inventarier, verktyg och installationer	5	32 233	37 914
Pågående ombyggnationer		50 000	36 253
		<u>9 283 826</u>	<u>9 512 165</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Instas SBC		2 800	2 800
		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
Summa anläggningstillgångar		9 286 626	9 514 965
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 263	14 346
Aktuell skattefordran		1 204	0
Övriga fordringar		73	81
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	37 390	20 039
		<u>40 930</u>	<u>34 466</u>
Kassa och bank		1 164 397	1 434 954
Summa omsättningstillgångar		1 205 327	1 469 420
SUMMA TILLGÅNGAR		10 491 953	10 984 385

BALANSRÄKNING

	2013-12-31	2012-12-31
	Not	
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	225 855	137 817
Reservfond	6 000	6 000
	<u>2 707 694</u>	<u>2 619 656</u>
Fritt eget kapital		
Ansamlad förlust	-1 651 016	-1 596 285
Årets resultat	-523 896	33 307
	<u>-2 174 912</u>	<u>-1 562 978</u>
Summa eget kapital	<u>532 782</u>	<u>1 056 678</u>
Långfristiga skulder	8	
Skulder till kreditinstitut	9 460 450	9 525 555
Summa långfristiga skulder	<u>9 460 450</u>	<u>9 525 555</u>
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	65 104	70 891
Leverantörsskulder	199 596	82 469
Aktuell skatteskuld	0	6 354
Övriga skulder	31 195	32 699
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	202 826	209 739
Summa kortfristiga skulder	<u>498 721</u>	<u>402 152</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10 491 953	10 984 385
POSTER INOM LINJEN		
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	9 979 000	9 979 000
	<u>9 979 000</u>	<u>9 979 000</u>
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-189 551	413 063
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	242 086	242 086
Erhållen ränta mm	1	1 832
Erlagd ränta	-334 346	-381 588
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-281 810	275 393
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	12 083	-10 035
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-17 343	22 114
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	117 127	10 948
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-15 975	34 690
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-185 918	333 110
Investeringsverksamheten		
Förvärv av pågående nyanläggningar	-13 747	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-13 747	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-70 892	-70 892
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-70 892	-70 892
Förändring av likvida medel	-270 557	262 218
Likvida medel vid årets början	1 434 954	1 172 736
Likvida medel vid årets slut	1 164 397	1 434 954

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 2013 och dessa kommer att gälla fram till år 2016. Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 210 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. 

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2013	2012
27561			
	Årsavgift bostadsrätter	1 495 469	1 506 645
	Hyresintäkter lokaler	141 201	140 737
	Hyresintäkter bredband	50 490	50 760
	Övriga hyresintäkter	27 562	23 519
		<u>1 714 722</u>	<u>1 721 661</u>
Not 2	Driftskostnader	2013	2012
	Städning	33 000	31 473
	Reparationer och underhåll	629 641	83 402
	El	159 796	135 490
	Fjärrvärme	371 228	362 838
	Vatten och avlopp	78 291	77 001
	Sophämtning	58 086	57 907
	Kabel-tv/Bredband	86 083	80 783
	Övriga driftkostnader	3 858	3 692
		<u>1 419 983</u>	<u>832 586</u>
Not 3	Fastighetsadministration	2013	2012
	Förvaltningsarvode	62 978	63 363
	Revisionsarvode	30 296	19 234
	Styrelsearvoden inkl soc avg	25 221	25 090
	It-tjänster, bredband/ omf till driftkostnad	0	0
	Förbrukningsmaterial och -inventarier	1 870	848
	Övriga administrativa kostnader	21 844	22 428
		<u>142 209</u>	<u>130 963</u>

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 4	Byggnader och mark	2013-12-31	2012-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	12 584 053	12 584 053
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 584 053	12 584 053
	Ingående avskrivningar	-3 146 055	-2 909 650
	Årets avskrivningar	-236 405	-236 405
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 382 460	-3 146 055
	Utgående redovisat värde	9 201 593	9 437 998
	Redovisat värde byggnader	234 275	249 479
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	8 967 318	9 188 519
		9 201 593	9 437 998

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	32 785 000	29 346 000
	18 630 000	18 191 000

Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2013-12-31	2012-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	56 814	112 116
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 814	112 116
	Ingående avskrivningar	-18 900	-68 521
	Årets avskrivningar	-5 681	-5 681
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 581	-74 202
	Utgående redovisat värde	32 233	37 914

Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013-12-31	2012-12-31
	IF, försäkring	7 933	7 037
	Deloitte, förvaltningsarvode	16 216	0
	Com Hem, kabel-tv	9 051	8 812
	Perspektiv Bredband	4 190	4 190
		37 390	20 039

Not 7	Eget kapital	Insatser/ Kapitaltillskott	Kapital tillskott	Yttre + reserv fond	Balan. resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	2 361 258	114 581	143 817	-1 596 285	33 307
	Resultatdisp. enl. beslut av fg års föreningsstämma			88 038	-54 731	-33 307
	Årets resultat					-523 896
	Belopp vid årets utgång	2 361 258	114 581	231 855	-1 651 016	-523 896

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 8	Långfristiga skulder	2013-12-31	2012-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	260 416	403 564
	Amortering efter 5 år	9 200 034	9 121 991
		<u>9 460 450</u>	<u>9 525 555</u>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2014	Skuld per 2013-12-31
Stadshypotek	2014-02-06	2,76	0	4 385 280
Stadshypotek	2015-12-01	4,07	10 000	970 000
Stadshypotek	2016-10-30	3,16	13 504	135 024
Stadshypotek	2015-12-01	4,07	2 992	290 274
Stadshypotek	2015-12-01	4,07	38 608	3 744 976
			<u>65 104</u>	<u>9 525 554</u>

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2013-12-31	2012-12-31
	Förutbetalda hyror/avgifter	68 272	73 267
	Upplupna räntor	19 818	23 154
	Upplupna driftkostnader	68 451	73 183
	Uppl kostn revision	20 000	13 850
	Uppl styrelsearvoden och soc avg	26 285	26 285
		<u>202 826</u>	<u>209 739</u>

Lund 2014-05-15


Filip Redin


Helena Falk


Sofia Lundgren


Alexander Nässlander


Katarina Cedergren

Min revisionsberättelse har lämnats den ^{15/5} 2014.


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 2013.

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 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 2013.

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 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.

Lund den 15 maj 2014



Anders Thulin
Auktoriserad revisor