

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Rabatten

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

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-01-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-04-01 och nuvarande stadgar registrerades 2009-04-29 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Rabatten 5	1935	Malmö

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1935 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1935.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 524 kvadratmeter, varav 2 239 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 285 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

Antal rum	Antal lägenheter
1,5 r o k	28
2,5 r o k	13
4,0 r o k	1

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2016.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Värmepump	2012
Nytt låssystem till allmänna utrymmen	2012
relining av köksstammar	2011
Renovering av tak och fasad.	2009 - 2010
Byte av termostater på radiatorer i lägenheterna	2009 - 2010
Fullständig elrenovering	2007
Byte av fönster	2000

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	Bredablick tekniska förvaltning
Ekonomisk förvaltare	Bredablick förvaltning AB

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 42 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 4 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 8 andrahandsuthyrningar.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Lotta Alexandra Kristiansson	Ledamot
Martin Philip Löfgren	Ledamot
Claes Henrik Hammar	Ledamot
Arne Gunnar Lundberg	Ledamot
Anna Maria Hansson	Ledamot

Karl Olov Jan Johansson	Suppleant
Sandra Ann-Mari Stivhagen	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Lars Johansson	Ordinarie Extern	BoRevision i Sverige AB
----------------	------------------	-------------------------

Valberedning

Johan Nilsson	
Rebecka Striby	Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-17.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Byte av värmepump december 2012.

Byte av låscylindrar till allmänna utrymmen.

Utökat samarbete med grannföreningarna resulterade i planterandet av en häck runtom husen.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

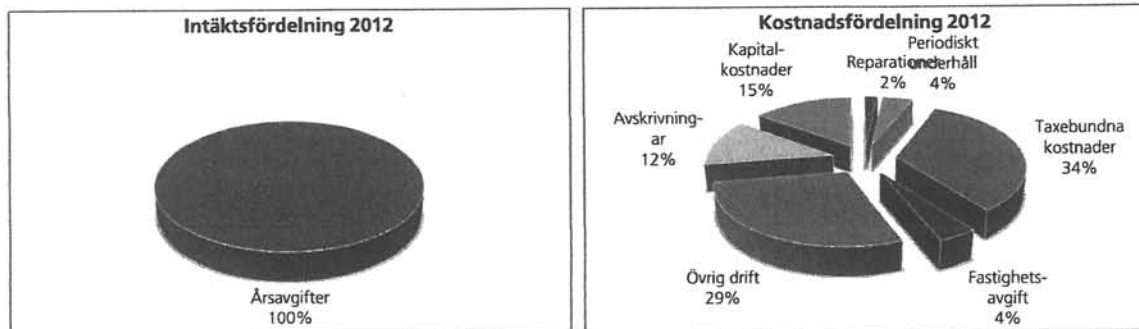
Byte av förvaltare. Både teknisk och ekonomisk förvaltning sköts fr o m 2013-01-01 av Bredablick förvaltning AB.

Inga större underhållsarbeten är planerade.

Föreningens ekonomi

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

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 2 239 kvm bostäder och 285 kvm lokaler.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	629	572	516	498
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 447	2 324	2 140	2 187
Elkostnad/kvm totalyta	22	24	32	47
Värmekostnad/kvm totalyta	152	147	158	115
Vattenkostnad/kvm totalyta	47	41	46	42
Kapitalkostnader/kvm totalyta	104	88	64	71

skicka utbetalningar

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

5

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat

ansamlad förlust före reservering till yttre fond

reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar

summa ansamlad förlust

-176 363

-737 079

-46 305

-959 747

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

78 903

-880 844

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

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2012	2011
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 588 055	1 443 984
Övriga rörelseintäkter		9 548	11 216
		1 597 603	1 455 200
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-206 152	-141 002
Reparationer		-32 286	-41 748
Periodiskt underhåll		-78 903	-41 521
Taxebundna kostnader		-596 581	-578 683
Övriga driftskostnader		-84 924	-83 174
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-73 728	-73 728
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-87 785	-79 321
Personalkostnader		-129 543	-84 097
Avskrivningar		-221 840	-183 267
		-1 511 742	-1 306 541
RÖRELSERESULTAT		85 861	148 660
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		1 054	3 040
Räntekostnader		-263 278	-222 699
		-262 224	-219 659
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-176 363	-71 000
SKATT			
Skatt ändrad taxering		0	5 261
		0	5 261
ÅRETS RESULTAT		-176 363	-65 739

minsk

borde minska på sikt

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	4 938 608	5 160 448
Maskiner och inventarier	Not 4	0	0
		4 938 608	5 160 448
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 938 608	5 160 448
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		285	21 406
Skattefordringar		63 491	63 495
Övriga fordringar		5 707	5 297
Förutbetalda kostnader	Not 5	29 497	28 631
		98 980	118 829
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		382 766	221 402
SBC klientmedel i SHB		586 906	343 954
		969 672	565 356
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 068 652	684 185
SUMMA TILLGÅNGAR		6 007 260	5 844 633

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 6		
Inbetalda insatser		93 616	93 616
Fond för yttre underhåll	Not 7	322 452	317 668
		416 068	411 284
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-783 384	-712 861
Årets resultat		-176 363	-65 739
		-959 747	-778 600
SUMMA EGET KAPITAL		-543 679	-367 316
AVSÄTTNINGAR			
Medlemmarnas reparationsfond	Not 8	13 510	13 510
		13 510	13 510
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	6 106 250	5 795 500
		6 106 250	5 795 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	68 750	70 000
Leverantörsskulder		159 864	48 662
Övriga kortfristiga skulder		1 817	1 817
Upplupna kostnader	Not 10	130 297	181 046
Förutbetalda avgifter och hyror		70 451	101 414
		431 179	402 939
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		6 007 260	5 844 633
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar		5 905 000	5 905 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

In räntor

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

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

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

	2012	2011
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	2,00%	2,00%
Fastighetsförbättringar (el)	4,00%	4,00%
Fastighetsförbättringar (tak och fasad)	3,33%	3,33%
Stambyte	5,00%	-
Inventarier	fullt avskrivna	fullt avskrivna

Avsättning till medlemmarnas reparationsfond görs enligt föreningens stadgar.

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

Not 1	2012	2011
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 588 055	1 443 984
	1 588 055	1 443 984

Not 2	2012	2011
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	129 750	127 400
Fastighetsskötsel enl beställn	3 283	0
Fastighetsskötsel gård beställ	65 500	0
Snöröjning/sandning	0	4 451
Gemensamma utrymmen	5 703	2 954
Gård	0	4 089
Förbrukningsmateriel	1 916	2 108
	206 152	141 002

Reparationer		
Tvättstuga	4 956	0
Entré/trapphus	0	1 195
Lås	12 433	1 990
VVS	0	11 267
Elinstallationer	0	9 656
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	7 533	0
Fönster	1 196	0
Skador/klotter/skadegörelse	5 438	0
Vattenskada	730	17 640
	32 286	41 748

Not 2 Forts.	2012	2011
Periodiskt underhåll		
Lägenhet	0	41 521
Lås	29 153	0
Mark/gård/utemiljö	49 750	0
	78 903	41 521
Taxebundna kostnader		
El	55 430	61 657
Värme	384 293	371 330
Vatten	117 878	103 215
Sophämtning/renhållning	36 795	36 174
Grovsopor	2 185	6 307
	596 581	578 683
Övriga driftskostnader		
Försäkring	30 588	29 767
Kabel-TV	54 336	53 407
	84 924	83 174
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	73 728	73 728
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Revisionsarvode extern revisor	4 245	7 094
Föreningskostnader	2 800	2 281
Styrelseomkostnader	973	0
Förvaltningsarvode	53 214	50 969
Förvaltningsarvoden övriga	0	2 438
Administration	15 303	11 539
Konsultarvode	6 250	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 000	5 000
	87 785	79 321
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har haft anställd personal		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	53 000	3 000
Löner	43 599	61 423
Sociala kostnader	32 944	19 673
	129 543	84 097
Avskrivningar		
Byggnad	15 265	15 265
Förbättringar	206 575	168 003
	221 840	183 267
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 511 742	1 306 541

ors!

||

ors!

Not 3	2012-12-31	2011-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	6 362 771	5 591 315
Nyanskaffningar	0	771 456
Utgående anskaffningsvärde	6 362 771	6 362 771
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-1 202 323	-1 019 055
Årets avskrivningar enligt plan	-221 840	-183 267
Utgående avskrivning enligt plan	-1 424 163	-1 202 323
Planenligt restvärde vid årets slut	4 938 608	5 160 448
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	124 600	124 600
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	11 388 000	11 388 000
Taxeringsvärde mark	4 047 000	4 047 000
	15 435 000	15 435 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	13 437 000	13 437 000
Lokaler	1 998 000	1 998 000
	15 435 000	15 435 000
Not 4	2012-12-31	2011-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	281 879	281 879
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	281 879	281 879
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-281 879	-281 879
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-281 879	-281 879
Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 5	2012-12-31	2011-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	15 541	15 047
Kabel-TV	13 956	13 584
	29 497	28 631

**Not 6
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	93 616	0	0	93 616
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	322 452	46 305	-41 521	317 668
Summa bundet eget kapital	416 068	46 305	-41 521	411 284
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-783 384	-46 305	-24 218	-712 861
Årets resultat	-176 363	-176 363	65 739	-65 739
Summa ansamlad förlust	-959 747	-222 668	41 521	-778 600
Summa ansamlad förlust	-543 679	-176 363	0	-367 316

**Not 7
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	2012	2011
Vid årets början	317 668	279 664
Reservering enligt stadgar	46 305	46 305
Omföring från reservfond	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-41 521	-8 301
Vid årets slut	322 452	317 668

**Not 8
Medlemmarnas reparationsfond**

	2012-12-31	2011-12-31
Vid årets början	13 510	13 510
Vid årets slut	13 510	13 510

**Not 9
SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats	Belopp 2012-12-31	Belopp 2011-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek	0,000 %	0	3 342 500	
Stadshypotek	0,000 %	0	1 988 000	
Stadshypotek	0,000 %	0	535 000	
Länsförsäkringar	2,580 %	5 900 000	0	2015-12-30
Länsförsäkringar	2,580 %	275 000	0	2015-12-30
Summa skulder till kreditinstitut		6 175 000	5 865 500	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-68 750	-70 000	
		6 106 250	5 795 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 831 250 Kr.

Not 10	2012-12-31	2011-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	4 459	5 666
Värme	59 255	41 129
Sophämtning	1 060	2 039
Extern revisor	7 698	11 000
Arvoden	44 000	11 000
Sociala avgifter	13 825	3 456
Semesterlöner	0	13 387
Fastighetsskötsel, entreprenad	0	59 800
Ränta	0	33 569
	130 297	181 046

MALMÖ den 15, 4 2013



Claes Henrik Hammar
Ledamot



Anna Maria Hansson
Ledamot



Lotta Alexandra Kristiansson
Ledamot



Arne Gunnar Lundberg
Ledamot



Martin Philip Löfgren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 30, 4 2013



Lars Johansson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Rabatten, org.nr. 746000-1899

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rabatten 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn 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.

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 den 31 december 2012 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Rabatten 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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av 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 bostadsrättslagen.

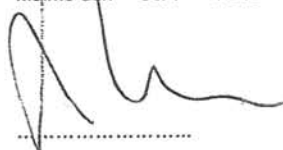
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med 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 behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 30/4 2013



Lars Johansson
BoRevision AB