

# ÅRSREDOVISNING 2012

## BRF HUNDEN

Orgnr 769619-3924



| Innehållsförteckning   | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 2-4  |
| Resultaträkning        | 5    |
| Balansräkning          | 6-7  |
| Tilläggsupplysningar   | 8-10 |

## Förvaltningsberättelse

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie ledamöter

|                     |                                                     |
|---------------------|-----------------------------------------------------|
| Anders Cederholm    | Ledamot, ordförande, ansvarig bygg och entreprenad  |
| Jörgen Klein        | Ledamot, vice ordförande, ansvarig löpande ekonomi  |
| Roland Olsson       | Ledamot, fastighetsansvarig                         |
| Annika Eriksson     | Ledamot, ansvarig löpande ekonomi                   |
| Johan Persson       | Ledamot, ansvarig löpande ekonomi och finans        |
| Gunilla Johansson   | Ledamot, hyresgästansvarig                          |
| Christian Bjärebörn | Ledamot, ansvarig för överlåtelser av bostadsrätter |

#### Styrelsesuppleanter

Mats Pahlmark

#### Ordinarie revisor

Johan Törnquist, Ernst & Young AB Kristianstad

#### Valberedning

|                |         |
|----------------|---------|
| Sofia Cinthio  | Ledamot |
| Annica Nilsson | Ledamot |

### Firmateckning

Firman tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hunden 10 i Kristianstads kommun med därpå uppförda två stycken byggnader, ett bostadshus och ett förråd/återvinningsbyggnad på gården. Fastighetens adress är Lasarettboulevarden 5 och Föreningsgatan 9 A-D i Kristianstad.

#### Lägenhetsfördelning:

|              |             |             |             |
|--------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>1 rok</b> | <b>2rok</b> | <b>3rok</b> | <b>4rok</b> |
| 6 st         | 23st        | 6st         | 2st         |

#### Därtill kommer:

1 förråd/återvinningsbyggnad  
3 parkeringsplatser

Total bostadsarea: 2 943 kvm

Årets taxeringsvärde: 23 600 000 kr

Föregående års taxeringsvärde: 23 600 000 kr

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Kristianstad

Hemförsäkringen och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättshavarna

m

## **Underhåll**

### Årets underhåll

Årets underhåll har främst bestått i totalrenovering av dels sex balkonger i hörnet av Föreningsgatan och Lasarettsboulevarden (runda) dels tre balkonger på Lasarettsboulevarden (fyrkantiga). Reparationerna har utförts av Sand och Vattenbläst i Tyringe AB med mycket gott resultat.

Härutöver har föreningen under verksamhetsåret utfört vissa mindre åtgärder, däribland reparation av tak och underhåll och service av hissar.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Kommande års underhåll kommer framförallt att koncentreras till mindre underhåll av fasaden, översyn och eventuellt utbyte av vissa takfönster och byte av varmvattenväxlare till varmvattnet. Detta underhåll kommer att finansieras genom försäljning av en lägenhet under våren/sommaren 2013, kassamedel och eventuellt också genom upptagande av nytt lån.

Vad avser balkongerna återstår tre i hörnet på innergården. Som nämnts i tidigare förvaltningsberättelse är dessa balkonger i bättre skick än de tidigare och ska utredas särskilt för att undersöka om dessa kan renoveras genom mindre kostsamma åtgärder. Härefter återstår vad avser balkongerna endast en mindre översyn och målning av räcken på tre balkonger som inte är i behov av större åtgärder, då de renoverats av fastighetens tidigare ägare.

Stambyte i fastigheten skedde 1986 vilket innebär att sådana åtgärder inte planeras att ske än under många år framöver.

I dagsläget innehas sex lägenheter som hyresrätter. Värdet för dessa lägenheter vid en försäljning och upplåtelse med bostadsrätt vid en försiktig värdering uppgå till totalt ca 4 mkr. Medel som frigörs vid försäljning av lägenheter som innehas av föreningen kommer oavkortat att gå till amortering och/eller underhåll av fastigheten.

Föreningens avgifter har fr o m april 2013 höjts med tre procent från att ha varit oförändrade sedan det att föreningen bildades 2010.

Årets resultat visar ett positivt resultat om 126 268 kr.

Avsättning till underhållsfond har skett i år med 70 800 kr enligt stadgarna.

## **Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling**

### Allmänt

Styrelsen har under året hållit sex protokollförda sammanträden.

### Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Inga överlåtelse av bostadsrätter har skett under 2012. Av föreningens 37 lägenheter är samtliga utom sex upplåtna med bostadsrätt.

2

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                  |            |
|------------------|------------|
| ansamlad förlust | -4 017 149 |
| Årets resultat   | 126 268    |
|                  | -3 890 881 |

|                                           |            |
|-------------------------------------------|------------|
| behandlas så att<br>i ny räkning överförs | -3 890 881 |
|-------------------------------------------|------------|

Summan på raden ansamlad förlust ovan är en avsättning gjord till initial reparationsfond i föreningen som bokats över eget kapital.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                      | 1201-1212  | 1101-1112  |
|--------------------------------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                      | 1 953 505  | 1 927 339  |
| Resultat efter<br>finansiella poster | 126 268    | -40 497    |
| Balansomslutning                     | 37 232 994 | 37 433 041 |
| Soliditet %                          | 52         | 53         |
| Kassalikviditet                      | 102        | 155        |

## RESULTATDISPOSITION

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

2

| <b>Resultaträkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2012-01-01<br/>2012-12-31</b> | <b>2011-01-01<br/>2011-12-31</b> |
|------------------------------------------------|------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter m m</b>                  |            |                                  |                                  |
| Nettoomsättning                                |            | 1 953 505                        | 1 927 339                        |
| <b>Summa</b>                                   |            | <b>1 953 505</b>                 | <b>1 927 339</b>                 |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                     |            |                                  |                                  |
| Övriga externa kostnader                       | 1          | -1 112 930                       | -1 119 061                       |
| Av/nedskr av materiella och imm anl.tillgångar | 2          | -56 582                          | -54 406                          |
| <b>Summa</b>                                   |            | <b>-1 169 512</b>                | <b>-1 173 467</b>                |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                         |            | <b>783 993</b>                   | <b>753 872</b>                   |
| <b>Finansiella poster</b>                      |            |                                  |                                  |
| Övriga ränteintäkter och liknande intäkter     |            | 4 694                            | 34 349                           |
| Räntekostnader och liknande kostnader          |            | -662 419                         | -828 718                         |
| <b>Summa</b>                                   |            | <b>-657 725</b>                  | <b>-794 369</b>                  |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>       |            | <b>126 268</b>                   | <b>-40 497</b>                   |
| <b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>                     |            | <b>126 268</b>                   | <b>-40 497</b>                   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                          |            | <b>126 268</b>                   | <b>-40 497</b>                   |

**Balansräkning****Not****2012-12-31****2011-12-31****TILLGÅNGAR****ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

3

36 789 715

36 846 297

**Summa****36 789 715****36 846 297****SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR****36 789 715****36 846 297****OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

49 130

22 698

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

21 345

20 545

**Summa****70 475****43 243****Kassa och bank****372 804****543 501****SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR****443 279****586 744****SUMMA TILLGÅNGAR****37 232 994****37 433 041**

|                                              | Not | 2012-12-31        | 2011-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                   |                   |
| <b>EGET KAPITAL</b>                          | 4   |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                   |                   |
| Inbetalda insatser och emissionsinsatser     |     | 20 892 460        | 20 892 460        |
| Yttre underhållsfond                         |     | 2 495 647         | 3 058 225         |
| <b>Summa</b>                                 |     | <b>23 388 107</b> | <b>23 950 685</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                   |                   |
| Balanserad vinst eller förlust               |     | -4 017 149        | -3 905 852        |
| Årets resultat                               |     | 126 268           | -40 497           |
| <b>Summa</b>                                 |     | <b>-3 890 881</b> | <b>-3 946 349</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>19 497 226</b> | <b>20 004 336</b> |
| <b>SKULDER</b>                               |     |                   |                   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 5   | 17 300 000        | 17 050 000        |
| <b>Summa</b>                                 |     | <b>17 300 000</b> | <b>17 050 000</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Leverantörsskulder                           |     | 50 335            | 77 900            |
| Övriga skulder                               |     | 99 149            | 46 872            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 286 284           | 253 932           |
| <b>Summa</b>                                 |     | <b>435 768</b>    | <b>378 704</b>    |
| <b>SUMMA SKULDER</b>                         |     | <b>17 735 768</b> | <b>17 428 704</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>37 232 994</b> | <b>37 433 040</b> |
| <b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>                    |     |                   |                   |
| Fastighetsinteckning                         |     | 21 505 000        | 21 505 000        |
| <b>ANSVARSFÖRBINDELSER</b>                   |     | Inga              | Inga              |

2

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd för mindre företag och ekonomiska föreningar.

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om annat ej anges.

### Nyckeltalsdefinitioner

#### Soliditet

Nyckeltalet beskriver hur stor andel av det totala kapitalet som har finansierats med eget kapital från ägarna.

Hög soliditet betyder låg belåning och lågt beroende av räntekostnader och tvärtom.

Obeskattade reserver ingår med 73,7 % i justerat eget kapital.

Äldre bestämmelser gäller för räkenskapsår som har påbörjats före den 1 januari 2009 (72 % \* obeskattade reserver).

#### Definition:

Justerat eget kapital / Totalt kapital

#### Kassalikviditet

Nyckeltalet beskriver betalningsförmågan på kort sikt genom att jämföra kortfristiga tillgångar med kortfristiga skulder.

Även kvarvarande utrymme på checkkrediten räknas in som likvida medel.

Värdet måste vara större än 100 % för att alla skulder skall kunna betalas.

#### Definition:

Omsättningstillgångar (exkl. varulager / pågående arbeten) + Outnyttjad checkkredit / Summa kortfristiga skulder

## NOTER

### Not 1 Övriga externa kostnader

|                                     | 2012-12-31       | 2011-12-31       |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| El                                  | 143 402          | 91 199           |
| Värme                               | 302 848          | 428 238          |
| Vatten & avlopp                     | 53 756           | 47 235           |
| Städning & renhållning              | 86 726           | 77 953           |
| Reparation & underhåll av fastighet | 388 428          | 218 068          |
| Övriga fastighetskostnader          | 20 311           | 50 520           |
| Försäkring & skatt                  | 52 277           | 57 145           |
| Övriga föreningskostnader           | 65 182           | 148 703          |
|                                     | <b>1 112 930</b> | <b>1 119 061</b> |

**Not 2 Avskrivningar och nedskrivningar**

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar  
Byggnader

enligt 80-årig annuitetsplan

**Not 3 Byggnader och mark**

|                                      | <b>2012-12-31</b> | <b>2011-12-31</b> |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden          | 28 837 406        | 28 837 406        |
| Utgående anskaffningsvärden          | <b>28 837 406</b> | <b>28 837 406</b> |
| Ingående avskrivningar               | -80 563           | -26 157           |
| <i>Förändringar av avskrivningar</i> |                   |                   |
| Årets avskrivningar                  | -56 582           | -54 406           |
| Utgående avskrivningar               | <b>-137 145</b>   | <b>-80 563</b>    |
| Ingående anskaffningsvärde mark      | 8 089 454         | 8 089 454         |
| Utgående anskaffningsvärde mark      | <b>8 089 454</b>  | <b>8 089 454</b>  |
| Utgående redovisat värde             | <b>36 789 715</b> | <b>36 846 297</b> |
| <i>Taxeringsvärden</i>               |                   |                   |
| Mark                                 | 5 400 000         | 5 400 000         |
| Byggnader                            | 18 200 000        | 18 200 000        |
| Summa                                | <b>23 600 000</b> | <b>23 600 000</b> |

**Not 4 Eget kapital 1**

|                                      | <b>Inbetalda insatser</b> | <b>Upplåtelseavgifter</b> | <b>Yttre underhållsfond</b> | <b>Balanserat resultat</b> | <b>Årets resultat</b> |
|--------------------------------------|---------------------------|---------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----------------------|
| IB                                   | 19 623 649                | 1 268 811                 | 3 058 225                   | -3 905 852                 | -40 497               |
| Årets förändring                     |                           |                           | -633 378                    |                            |                       |
| Disposition enligt årsstämmobeslut   |                           |                           |                             |                            |                       |
| Avsättning till Yttre underhållsfond |                           |                           | 70 800                      | -70 800                    |                       |
| Omföring av föregående års resultat  |                           |                           |                             | -40 497                    | 40 497                |
| Årets resultat                       |                           |                           |                             |                            | 126 268               |
| UB                                   | <b>19 623 649</b>         | <b>1 268 811</b>          | <b>2 495 647</b>            | <b>-4 017 149</b>          | <b>126 268</b>        |

Enligt föreningens ursprungliga ekonomiska plan borde det funnits en yttre reparationsfond på 3 737 500 kr för att täcka de kommande utgifterna för periodiskt underhåll. Därav har en initial avsättning bokförts med balanserat resultat som motkonto.

2

**Not 5 Långfristiga skulder**

**2012-12-31**

**2011-12-31**

Ingen amorteringsplan är fastställd.

**Underskrifter**

Kristianstad 2013-

05-10

Anders Cederholm

Sören Klein

Roland Olsson

Annika Eriksson

Johan Persson

Christian Bjärebörn

Gunilla Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats 2013-05-13

Johan Törnquist

Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Hunden, org.nr 769619-3924

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hunden 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 Brf Hunden för år 2012.

#### Styrelsens och verkställande direktörens 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 av 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.

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 bostadsrättslagen, 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.

Kristianstad den 13/5 2013

Johan Förnquist  
Auktoriserad revisor