

# Årsredovisning

2013-01-01 - 2013-12-31

Brf Bonden 13



## Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	11
Kassaflödesanalys	12
Tilläggsupplysningar	13
Underskrifter	16

### Kontaktinformation

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

Telefon: 0752-46 46 20 (kundsupport)

Mail: [backoffice@deloitte.se](mailto:backoffice@deloitte.se)

[www.deloitte.se](http://www.deloitte.se)

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

## Föreningens fastighet/er

### Byggnad

Föreningen bildades 2005-11-02 och den nuvarande ekonomiska planen upprättades 2007-09-21. Föreningen köpte sin fastighet, Timmermannen 29, med tillträde 2008-10-01.

Föreningen består av en fastighet, Timmermannen 29. På fastigheten finns ett flerbostadshus i 6 våningar uppfört. Byggnaderna inrymmer 47 bostadslägenheter samt 4 lokaler. Byggnaderna är belägna på Bondegatan 13, ursprungligen uppförda 1932.

### Lägenheter och lokaler

Den totala byggnadsytan uppgår till 2 214 kvm, varav 1 967 kvm utgör lägenhetsyta och 247 kvm lokalyta. I föreningen finns inga parkeringsplatser eller garage.

Lägenhetsfördelning  
47 st 1 rum och kök

Av dessa lägenheter är 44 upplåtna med bostadsrätt och 3 med hyresrätt.

Väsentliga lokalavtal i föreningen är

Café, avtal till 2016-12-31  
Kontor/lager, avtal till 2017-04-30  
Kontor, avtal till 2017-09-30  
Lagerlokal, avtal till 2014-01-31

Intäkter från lokalhyror utgör ca 20 % av föreningens totala intäkter.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

## Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

## Fastighetens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig till år 2015. Planen uppdateras fortlöpande.

Genomförd åtgärd	År
Stambyte	2010
Lokalrenovering	2010
Undercentral	2010

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till 5 650 tkr för den närmaste 5-års/10-årsperioden.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Fasadrenovering	2014	3 500
Fönsterrenovering	2014	1 000
Takrenovering	2014	1 000
Trapphusrenovering	2015	150

## Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med BeWe Service i Stockholm AB om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel.

## Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-11-02 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2007-09-21. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2005-11-02.

### **Organisationsanslutning**

Föreningen är idag ansluten till Bostadsrätterna.

Sara Edström	suppleant
Christoffer Delstrand	suppleant
Patrik von Rosen	suppleant

### **Medlemmar och hyresgäster**

Föreningen hade vid årets slut 53 (52) medlemmar. Under året har 7 (7) överlåtelser skett.

Därefter har styrelsen haft följande sammansättning på grund av ledamöter som lämnat föreningen samt önskemål från suppleanter att avstå sin plats.

Föreningen har vid årets slut 3 (3) hyresgäster (hyresrätter) och 4 hyresgäster (lokaler).

Daniel Myrberg	ledamot/ordf
Marie Mattfolk	ledamot
Linda Helsing	ledamot
Lars Segersten	suppleant
Sara Edström	suppleant
Patrik von Rosen	suppleant

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 110 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 440 kr.

### **Styrelsen**

Styrelsen hade sedan ordinarie föreningsstämma, 2013-05-06 och därmed påföljande styrelsekonstituering följande sammansättning:

### **Revisor**

Oskar Norman

### **Valberedning**

Johan Mellström  
Patrik Dahlström

Daniel Myrberg	ledamot/ordf
Marie Mattfolk	ledamot
Susanna Livijn Wexell	ledamot
Ted Mellström	ledamot
Linda Helsing	ledamot
Christoffer Glader	suppleant
Lars Segersten	suppleant

### **Styrelsesammanträden**

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och haft 6 protokollförda möten. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

## Händelser under året

Under året har föreningen fortsatt förarbetet med den underhållsplan som framställdes under 2010. Renovering av fasad, tak och fönster är den investering som kommer att prioriteras först. En ny projektledare för offertarbetet har utsetts vilket har försenat arbetet enligt tidigare plan.

Styrelsen har gjort en förundersökning av misstänkt fuktskada i entrén. Därtill har styrelsen förhandlat fram offert på postboxar till föreningen samt och offert på säkerhetsdörrar riktat till de boende. Installation av detta kommer att ske under 2014.

Några större övriga investeringar under 2013 har inte genomförts, eftersom styrelsen beslutat att prioritera föreningens nuvarande ekonomi och finansiering innan beslut om nyinvesteringar tas.

Under året har föreningen omfinansierat ett av lånen, till förbättrade villkor. Avtalsomförhandlingar gällande hyresavtal för en av lokalerna har genomförts. Därtill har avtalsdiskussioner genomförts löpande och nytt snöröjningsavtal har tecknats.

Under året så delegerades hyreshöjning av föreningens tre hyresrätter till förhandling genom SBC/Hyresnämnden.

Under hösten anordnade föreningen en värstädning av trapphus, innergård samt vind.

## Framtida utveckling

Under 2014 så kommer arbetet med föreningens underhåll och ekonomi att fortlöpa.

Ett av föreningens större lån kommer att omförhandlas, vilket kommer att bidra till förbättrad ekonomi genom att ränteläget nu är till fördel för föreningen. Därtill kommer det dock att finnas behov av nytecknande av lån i samband med den renovering av fasad, tak och fönster som är planerad, en plan för finansiering av detta kommer att utarbetas av styrelsen.

Hyreshöjningar för föreningens hyresrätter kommer att genomföras via förhandling genom SBC.

Under 2014 så kommer styrelsearbetet med att stärka säkerheten i huset att fortsätta. En ny entréport kommer att installeras.

Under det kommande året så kommer befintliga leverantörsavtal att fortsätta utvärderas och om möjligt omförhandlas för att förbättra föreningens villkor. En strategi för befintliga lokaler kommer att utarbetas i syfte att ge föreningen ett bättre förhandlingsläge vid kommande omförhandlingar.

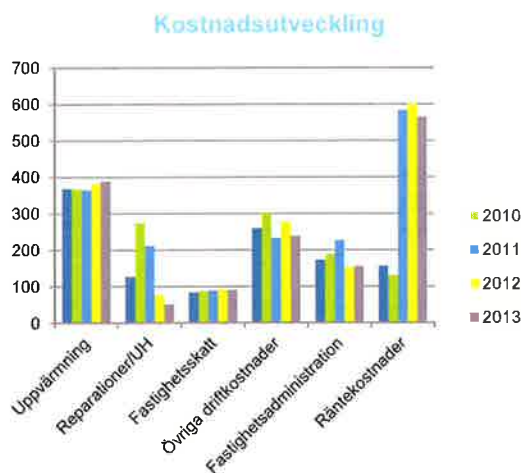
Möjligheten till att sälja ut delar av råvinden kommer vidare att undersökas under 2014.

## Föreningens ekonomi

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Deloitte AB.

Föreningens redovisade resultat för räkenskapsåret 2013 är -124 tkr, vilket kan jämföras med resultatet för 2012 på -222 tkr.

Förändringen mellan åren kan främst förklaras av omförhandlade lånevillkor samt lägre kostnader för drift och fastighetsskötsel under året.



I resultatet ingår avskrivningar med 395 tkr och exkluderar man dem blir resultatet 271 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens tillgångar och den posten påverkar inte likviditeten. Det positiva kassaflödet har under året använts för att minska föreningens checkkredit. Den ordinarie kostnadsutvecklingen i föreningen är stabil. De flesta löpande kostnader har minskat jämfört med tidigare år.

Under 2014 kommer det att finnas behov av nytecknande av lån i samband med den

kommande renoveringen och eventuellt likviditetsöverskott under året kommer att användas för att minska behovet av detta lån alternativt amortering av befintliga lån..

Nyckeltal	2009	2010	2011	2012	2013
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	498	595	662	683	685
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	3 310	7 186	7 958	7 844	7 651
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	25 887	25 887	25 887	25 887	25 887
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,6	1,4	4,2	4,1	4,0
Fastighetens belåningsgrad, % *	12,2	26,5	23,2	23,0	22,6

\*Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat	
Balanserat resultat	- 1 231 737
Årets förlust	-123 825
	<hr/>
	-1 355 562
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	137 145
I ny räkning överföres	-1 492 707
	<hr/>
	-1 355 562

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 eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

*Bundet eget kapital* - är t.ex. insatser. Det kallas bundet då det såsom anläggningstillgångar är svårt att realisera. Under bundet eget kapital redovisas även föreningens yttre fond. (Ibland även den inre fonden).

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
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 753 819	1 759 704
Övriga rörelseintäkter		10 003	7
		<u>1 763 822</u>	<u>1 759 711</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	2	-652 565	-714 084
Försäkringspremie		-28 305	-24 905
Fastighetsavgift/-skatt		-90 020	-92 275
Fastighetsadministration	3	-156 066	-153 670
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-395 213	-395 213
		<u>-1 322 169</u>	<u>-1 380 147</u>
<b>Rörelseresultat</b>		441 653	379 564
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		27	0
Räntekostnader		-565 505	-602 010
		<u>-565 478</u>	<u>-602 010</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-123 825</b>	<b>-222 446</b>

## BALANSRÄKNING

		2013-12-31	2012-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	62 420 472	62 813 697
Inventarier, verktyg och installationer	5	10 427	12 415
Pågående nyanläggningar		910	0
		<u>62 431 809</u>	<u>62 826 112</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		62 431 809	62 826 112
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		9 098	527
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	43 073	23 697
		<u>52 171</u>	<u>24 224</u>
<b>Kassa och bank</b>		0	40
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		52 171	24 264
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>62 483 980</b>	<b>62 850 376</b>

## BALANSRÄKNING

		2013-12-31	2012-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>		
<b>Eget kapital</b>	<b>7</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Eget kapital ekonomisk förening		48 891 765	48 891 765
Uppskrivningsfond		370 508	249 872
		<u>49 262 273</u>	<u>49 141 637</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 231 737	-888 655
Årets resultat		-123 825	-222 446
		<u>-1 355 562</u>	<u>-1 111 101</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>47 906 711</u>	<u>48 030 536</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Checkräkningskredit	9	144 996	357 058
Skulder till kreditinstitut	8	14 100 000	14 100 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>14 244 996</u>	<u>14 457 058</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		53 488	31 285
Aktuell skatteskuld		12 013	4 088
Övriga skulder		24 451	25 731
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	242 321	301 678
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>332 273</u>	<u>362 782</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>62 483 980</b>	<b>62 850 376</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar</b>			
Fastighetsinteckningar		21 750 000	21 750 000
		<u>21 750 000</u>	<u>21 750 000</u>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## KASSAFLÖDESANALYS

	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	441 653	379 564
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	395 213	395 213
Erhållen ränta mm	27	0
Erlagd ränta	-565 505	-602 010
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>271 388</b>	<b>172 767</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	0	4 615
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-27 947	1 432
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	22 203	-25 356
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-52 712	49 092
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>212 932</b>	<b>202 550</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förändring av pågående arbeten	-910	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-910</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Ändring checkkredit	-212 062	-208 961
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-212 062</b>	<b>-208 961</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>-40</b>	<b>-6 411</b>
Likvida medel vid årets början	40	6 451
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>40</b>

## 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.

#### **Värderingsprinciper m.m.**

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

#### **Materiella anläggningstillgångar**

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

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	50 - 100 år
Maskiner och inventarier	10 år

#### **Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### **Intäktsredovisning**

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

#### **Fastighetsavgift/Fastighetsskatt**

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2013 och dessa kommer att gälla fram till år 2016.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. 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. lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

#### **Personal**

Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsearvoden har betalats ut med 33 000 kr enligt beslut på föregående års föreningsstämma.

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

<b>Not 1</b>	<b>Årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	Årsavgifter	1 261 596	1 259 664
	Hyresintäkter, bostäder	144 208	140 747
	Hyresintäkter, lokaler	346 856	348 561
	Hyresintäkter, övrigt	1 159	10 732
		<u>1 753 819</u>	<u>1 759 704</u>
<b>Not 2</b>	<b>Driftskostnader</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	Fastighetsskötsel / Snöröjning	54 792	92 120
	Städ	31 692	32 699
	Reparation/underhåll	52 377	78 292
	El	30 254	28 128
	Fjärrvärme	359 181	355 302
	Vatten/avlopp	42 127	39 328
	Sophantering	44 989	35 831
	Övriga driftskostnader	37 153	52 384
		<u>652 565</u>	<u>714 084</u>
<b>Not 3</b>	<b>Fastighetsadministration</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	Ekonomisk förvaltning	65 451	65 584
	Konsultarvoden	26 062	345
	Övriga administrationskostnader	21 185	25 411
	Styrelsearvoden, inkl sociala avgifter	43 368	62 330
		<u>156 066</u>	<u>153 670</u>
<b>Not 4</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	<u>64 159 407</u>	<u>64 159 407</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 159 407	64 159 407
	Ingående avskrivningar	-1 345 710	-952 485
	Årets avskrivningar	<u>-393 225</u>	<u>-393 225</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-1 738 935</u>	<u>-1 345 710</u>
	Utgående redovisat värde	62 420 472	62 813 697
	Redovisat värde byggnader	24 191 155	24 446 474
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	13 284 782	13 422 688
	Redovisat värde mark	<u>24 944 535</u>	<u>24 944 535</u>
		62 420 472	62 813 697

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	45 715 000	40 212 000
varav byggnader:	24 662 000	17 104 000

### Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde	19 875	19 875
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 875	19 875
Ingående avskrivningar	-7 460	-5 472
Årets avskrivningar	-1 988	-1 988
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 448	-7 460
Utgående redovisat värde	10 427	12 415

### Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Försäkringspremier	23 055	20 535
Övriga förutbetalda kostnader	20 018	3 162
	43 073	23 697

### Not 7 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgift	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	47 709 978	1 181 787	249 872	-888 655	-222 446
Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma:			120 636	-343 082	222 446
Årets förlust					-123 825
Belopp vid årets utgång	47 709 978	1 181 787	370 508	-1 231 737	-123 825

### Not 8 Långfristiga skulder

	2013-12-31	2012-12-31
Amortering inom 2 till 5 år	0	464 000
Amortering efter 5 år	14 100 000	13 636 000
	14 100 000	14 100 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2013	Skuld per 2013-12-31
Nordea Hypotek AB	2015-12-16	4,50		6 100 000
Nordea Hypotek AB	2014-04-16	3,80		4 000 000
Nordea Hypotek AB	2016-03-16	2,95		4 000 000
			0	14 100 000

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

<b>Not 9 Checkräkningskredit</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Beviljad checkräkningskredit uppgår till:	2 400 000	2 400 000
<b>Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Styrelsearvoden, inkl sociala avgifter	43 368	43 369
Förutbetalda avgifter/hyror	80 760	81 857
Uppvärmning	47 748	56 010
Övriga upplupna kostnader	11 332	58 204
Upplupna räntekostnader	59 113	62 238
	<hr/>	<hr/>
	242 321	301 678

Stockholm 2014-05-01

Daniel Myrberg




Marie Mattfolk



Linda Helsing



Min revisionsberättelse har lämnats den <sup>29</sup>/<sub>4</sub> maj 2014.



Oskar Norman  
Förtroendevald revisor