

Årsredovisning

2011-01-01 - 2011-12-31

Brf Bonden 13



Innehållsförteckning

| | |
|--------------------------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse | 3 |
| Resultaträkning | 9 |
| Balansräkning | 10 |
| Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser | 11 |
| Kassaflödesanalys | 12 |
| Tilläggsupplysningar | 13 |
| Underskrifter | 15 |

Kontaktinformation

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

Telefon: 0752-46 46 20 (kundsupport)

Mail: backoffice@deloitte.se

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 st. bostadslägenheter samt 4 lokaler. Byggnaderna är belägna på Bondegatan 13 ursprungligen uppförda 1932.

Lägenheter och lokaler

Den totala byggnadsytan uppgår till 2201 kvm, varav 1967 kvm utgör lägenhetsyta och 234 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 2013-12-31
Kontor, avtal till 2014-04-30
Kontor, avtal till 2012-12-31
Lagerlokal, avtal till 2012-12-31

Intäkter från lokalhyror utgör ca 19 % 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 |

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

| Planerad åtgärd | År | Kostnad/Kkr. |
|--------------------|---------------|--------------|
| Fasadrenovering | 2012- 2013 | 2 000 |
| Trapphusrenovering | 2012 | 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 Fastighetsägarna/Bostadsrätterna etc.

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen hade vid årets slut 50 (47) medlemmar. Under året har 11 (7) överlåtelser skett.

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

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

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2011-05-05 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

| | |
|-----------------------|--------------|
| Marie Mattfolk | ledamot/Ordf |
| Hans Nordberg | ledamot |
| Tim Kolga | ledamot |
| Susanna Livijn Wexell | ledamot |
| Oskar Norman | Suppleant |

Revisor

Patrik Von Rosen

Valberedning

Soraya Esmailzadeh
Felicio Santiago De Costa

Styrelsesammanträden

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

Händelser under året

Stambytet som initierades under 2010, färdiggjordes och slutbesiktades under våren 2011. Styrelsen har sedan upprättat en fortsatt plan för föreningens framtida investeringar med utgångspunkt ur den underhållsplan som framställdes under 2010. Några fortsatta investeringar under 2011 har inte genomförts, eftersom styrelsen beslutade att prioritera fortsatt uppföljning av stambytet, med diverse kompletteringar samt att skapa en struktur för att öka förståelsen för föreningens nuvarande samt framtida ekonomi. Dels genom att se över och sätta ett par leverantörsavtal på plats samt skapa en plan för förnyelsen av avtal med längre löptid (som går ut under 2012). Styrelsen genomförde också en hyreshöjning av föreningens tre hyresrätter. Under våren anordnade föreningen en vårstädning av trapphus, innergår samt vind. Under året har även de två största lokalhyresavtalen omförhandlat, med en löptid på tre år.

Framtida utveckling

Planen för 2012 är att initiera gemensamma städdagar två gånger per år, en gång på våren, en gång på hösten. Detta för att dels öka sammanhållningen i fastigheten men också öka trivselen genom att ha städade och rena gemensamma ytor. Styrelsen planerar också att anordna en årlig gårdsfest för föreningen, under någon av sommarmånaderna. Planen för 2012 är att fortsätta arbetet med att bättra på föreningens ekonomi, dels genom att omförhandla nuvarande avtal, genom att agera mer kostnadsmedvetet samt initiera hyreshöjningar för kvarvarande hyresrätter. Under 2012 skall även ett av föreningens lån läggas om. Investeringarna som planeras genomföras under 2012 är fasadrenovering samt upprustning av trapphuset; innefattande ommålning av väggar, tak samt byte till säkerhetsdörrar alternativt ommålning av befintliga dörrar (beroende på vad respektive bostadsrättsägare själva finner nödvändigt). Under 2012 kommer det också att tas fram en plan angående flytt av tvättstuga samt förrådsutrymmen för att möjliggöra en eventuell försäljning av råvind; som kan byggas om till lägenhet/lägenheter, och på så sätt inbringa bra kapital till föreningen - för att möjliggöra framtida investeringar av fastigheten.

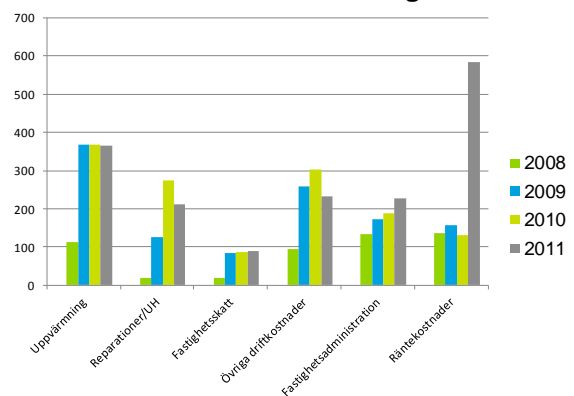
Föreningens ekonomi

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Deloitte AB. Föreningen har under året tecknat följande väsentliga avtal:

Hyreskontrakt för lokal; café
Hyreskontrakt för lokal; kontorslandskap
Städavtal

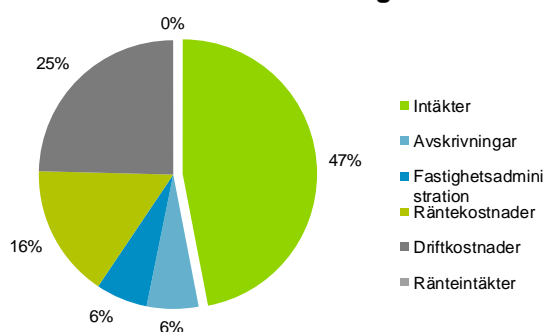
Föreningens resultat för år 2011 är – 373 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2010 på 2 Kkr. Förändringen mellan åren kan främst förklaras av ökade räntekostnader pga. av stambytet, samt övriga kostnader hänförliga till stambytet.

Kostnadsutveckling



I resultatet ingår avskrivningar med 380 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet 7 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Den ordinarie kostnadsutvecklingen i föreningen är stabil. De flesta löpande kostnader har ökat marginellt jämfört med tidigare år, med undantag för ytterligare kostnader som togs i samband med stambytet. Budgeten för 2012 ser bra ut, med ett överskott som skall kompensera för 2011 års negativa resultat.

Resultatfördelning



I samband med budgetarbetet inför 2012 beslutade föreningen att inga höjningar av avgifterna kommer att ske under 2012.

I föreningen pågår regelbundet ett arbete med att se över kostnaderna och förnärvarande håller man bl.a. på med fastighetskötselsavtalet, energieffektiviseringsavtalet, samt internetleverantörsavtalet.

| Nyckeltal | 2009 | 2010 | 2011 |
|---------------------------------------|-------|-------|-------|
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 498 | 595 | 662 |
| Lån per kvm bostadsrättsyta, kr | 3 310 | 7 186 | 7 958 |
| Genomsnittlig skuldränta, % * | 2,6 | 1,4 | 4,2 |
| Fastighetens belåningsgrad, % * | 12,2 | 26,5 | 23,2 |

*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 | - 515 180 |
| Årets förlust | -373 475 |
| | <hr/> |
| | -888 655 |
| Styrelsen föreslår att | |
| Till yttre fond avsätts | 120 636 |
| Ur yttre fond nyttjas | -120 636 |
| I ny räkning överföres | -888 655 |
| | <hr/> |
| | -888 655 |

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 förskottsinbetalda 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 | Not | 2011-01-01 2011-12-31 | 2010-01-01 2010-12-31 |
|---------------------------------------------------|------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Rörelsens intäkter m.m. | | | |
| Årsavgifter och hyresintäkter | 1 | 1 715 564 | 1 555 664 |
| Övriga rörelseintäkter | | 1 946 | 26 388 |
| | | <u>1 717 510</u> | <u>1 582 052</u> |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Driftskostnader | 2 | -788 871 | -918 824 |
| Försäkringspremier | | -20 254 | -22 890 |
| Fastighetsavgift/-skatt | | -89 314 | -88 139 |
| Fastighetsadministration | 3 | -228 854 | -194 909 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -379 723 | -257 307 |
| | | <u>-1 507 016</u> | <u>-1 482 069</u> |
| Rörelseresultat | | 210 494 | 99 983 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Resultat från övriga värdepapper och fordringar | | 0 | 42 011 |
| Ränteintäkter | | 311 | 49 |
| Räntekostnader | | -584 280 | -132 510 |
| | | <u>-583 969</u> | <u>-90 450</u> |
| Resultat före skatt | | -373 475 | 9 533 |
| Skatt på årets resultat | | <u>0</u> | <u>-7 719</u> |
| Årets resultat | | -373 475 | 1 814 |

| BALANSRÄKNING | | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | Not | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 4 | 63 206 922 | 49 901 647 |
| Maskiner och inventarier | 5 | 14 403 | 16 391 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | | 0 | 12 575 140 |
| | | <u>63 221 325</u> | <u>62 493 178</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | 63 221 325 | 62 493 178 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 4 615 | 1 767 |
| Övriga fordringar | | 4 520 | 123 199 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 6 | 21 136 | 19 709 |
| | | <u>30 271</u> | <u>144 675</u> |
| Kassa och bank | | 6 451 | 451 |
| Summa omsättningstillgångar | | 36 722 | 145 126 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 63 258 047 | 62 638 304 |

| BALANSRÄKNING | | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| | Not | | |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 7 | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Insatser/upplåtelseavgifter | | 48 891 765 | 48 891 765 |
| Fond för yttre underhåll | | 249 872 | 129 236 |
| | | <u>49 141 637</u> | <u>49 021 001</u> |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | -515 180 | -396 358 |
| Årets resultat | | -373 475 | 1 814 |
| | | <u>-888 655</u> | <u>-394 544</u> |
| Summa eget kapital | | <u>48 252 982</u> | <u>48 626 457</u> |
| Långfristiga skulder | 8 | | |
| Checkräkningskredit | 9 | 566 019 | 7 143 273 |
| Skulder till kreditinstitut | | 14 100 000 | 6 100 000 |
| Summa långfristiga skulder | | <u>14 666 019</u> | <u>13 243 273</u> |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 56 641 | 532 843 |
| Aktuell skatteskuld | | 11 799 | 10 765 |
| Övriga skulder | | 13 060 | -9 246 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10 | 257 546 | 234 212 |
| Summa kortfristiga skulder | | <u>339 046</u> | <u>768 574</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 63 258 047 | 62 638 304 |
| POSTER INOM LINJEN | | | |
| Ställda säkerheter | | | |
| Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar | | | |
| Fastighetsinteckningar | | 21 750 000 | 21 750 000 |
| | | <u>21 750 000</u> | <u>21 750 000</u> |
| Ansvarsförbindelser | | Inga | Inga |

KASSAFLÖDESANALYS

| | Not | 2011-01-01 2011-12-31 | 2010-01-01 2010-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----|--------------------------|--------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Rörelseresultat | | 210 494 | 99 983 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | 379 723 | 257 307 |
| Erhållen ränta mm | | 311 | 42 060 |
| Erlagd ränta | | -584 280 | -132 510 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | | 6 248 | 266 840 |
| Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital | | | |
| Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar | | -2 848 | -99 |
| Minskning(+)/ökning(-) av fordringar | | 117 252 | -98 698 |
| Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder | | -476 202 | 472 974 |
| Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder | | 46 674 | -24 483 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | -308 876 | 616 534 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Förvärv av fastighetsförbättringar | | -13 683 010 | -12 083 455 |
| Förändringa av pågående arbeten | | 12 575 140 | 0 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -1 107 870 | -12 083 455 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Upptagna långfristiga lån | | 8 000 000 | 7 143 273 |
| Ändring checkkredit | | -6 577 254 | 0 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | 1 422 746 | 7 143 273 |
| Förändring av likvida medel | | 6 000 | -4 323 648 |
| Likvida medel vid årets början | | 451 | 4 324 099 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Likvida medel vid årets slut | | 6 451 | 451 |

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 SRS. 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 2010 och dessa kommer att gälla fram till år 2013.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,4 % 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

Bolaget har inte haft några anställda. Styrelsearvoden har betalats ut med 66 900 kr enligt beslut av föregående års föreningsstämma.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

| Not 1 | Årsavgifter och hyror | 2011 | 2010 |
|-------|-------------------------|-----------------|-----------------|
| | Årsavgifter | 1 220 484 | 1 095 784 |
| | Hysesintäkter, bostäder | 141 375 | 124 987 |
| | Hysesintäkter, lokaler | 331 912 | 315 347 |
| | Hysesintäkter, övrigt | 21 793 | 19 546 |
| | | <hr/> 1 715 564 | <hr/> 1 555 664 |

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

| Not 2 | Driftskostnader | 2011 | 2010 |
|--------------|-----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Fastighetsskötsel / Snöröjning | 60 995 | 117 185 |
| | Städ | 41 870 | 36 406 |
| | Reparation/underhåll | 210 509 | 267 334 |
| | El | 26 881 | 25 614 |
| | Fjärrvärme | 338 424 | 341 796 |
| | Vatten/avlopp | 40 462 | 50 306 |
| | Sophantering | 40 325 | 43 128 |
| | Övriga driftskostnader | 29 405 | 37 055 |
| | | <u>788 871</u> | <u>918 824</u> |
| Not 3 | Fastighetsadministration | 2011 | 2010 |
| | Ekonomisk förvaltning | 64 137 | 60 485 |
| | Konsultarvoden | 49 863 | 14 872 |
| | Övriga administrationskostnader | 26 934 | 33 340 |
| | Styrelsearvoden, inkl sociala avgifter | 87 920 | 86 212 |
| | | <u>228 854</u> | <u>194 909</u> |
| Not 4 | Byggnader och mark | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
| | Ingående anskaffningsvärde | 50 476 397 | 50 476 397 |
| | Inköp | 13 683 010 | 0 |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 64 159 407 | 50 476 397 |
| | Ingående avskrivningar | -574 750 | -319 431 |
| | Årets avskrivningar | -377 735 | -255 319 |
| | Utgående ackumulerade avskrivningar | -952 485 | -574 750 |
| | Utgående redovisat värde | <u>63 206 922</u> | <u>49 901 647</u> |
| | Redovisat värde byggnader | 24 701 793 | 24 957 112 |
| | Redovisat värde fastighetsförbättringar | 13 560 594 | 0 |
| | Redovisat värde mark | 24 944 535 | 24 944 535 |
| | | <u>63 206 922</u> | <u>49 901 647</u> |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: | 40 212 000 | 40 212 000 |
| | varav byggnader: | 17 104 000 | 17 104 000 |
| Not 5 | Inventarier, verktyg och installationer | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
| | Ingående anskaffningsvärde | 19 875 | 19 875 |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 19 875 | 19 875 |
| | Ingående avskrivningar | -3 484 | -1 496 |
| | Årets avskrivningar | -1 988 | -1 988 |
| | Utgående ackumulerade avskrivningar | -5 472 | -3 484 |
| | Utgående redovisat värde | <u>14 403</u> | <u>16 391</u> |
| Not 6 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
| | Försäkringspremier | 17 985 | 17 369 |
| | Övriga förutbetalda kostnader | 3 151 | 2 340 |
| | | <u>21 136</u> | <u>19 709</u> |

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 7 Eget kapital

| | Insatskapital | Upplåtelse- avgift | Yttre fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|--------------------------------------------------------|---------------|-----------------------|---------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 47 709 978 | 1 181 787 | 129 236 | -396 358 | 1 814 |
| Resultatdisp. enl. beslut av fg års föreningsstämma | | | | | |
| Avsättning till yttre fond | | | 120 636 | -118 822 | -1 814 |
| Årets förlust | | | | | -373 475 |
| Belopp vid årets utgång | 47 709 978 | 1 181 787 | 249 872 | -515 180 | -373 475 |

Not 8 Långfristiga skulder

| | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|-----------------------------|------------|------------|
| Amortering inom 2 till 5 år | 303 000 | 0 |
| Amortering efter 5 år | 13 797 000 | 6 100 000 |
| | 14 100 000 | 6 100 000 |

| Kreditgivare | Villkors- ändring | Ränta % | Amortering 2012 | Lånebelopp 2011-12-31 |
|----------------|----------------------|---------|--------------------|--------------------------|
| Nordea Hypotek | 2015-12-16 | 4,50% | 0 | 6 100 000 |
| Nordea Hypotek | 2012-04-20 | 3,57% | 0 | 4 000 000 |
| Nordea Hypotek | 2013-03-20 | 3,92% | 0 | 4 000 000 |
| | | | 0 | 14 100 000 |

Not 9 Checkräkningskredit

| | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|-------------------------------------------|------------|------------|
| Beviljad checkräkningskredit uppgår till: | 2 400 000 | 10 000 000 |

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|----------------------------------------|------------|------------|
| Styrelsearvoden, inkl sociala avgifter | 68 407 | 68 407 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 81 730 | 66 559 |
| Uppvärmning | 40 541 | 51 394 |
| Övriga upplupna kostnader | 5 371 | 26 634 |
| Upplupna räntekostnader | 61 497 | 21 218 |
| | 257 546 | 234 212 |

Stockholm 2012-04-

Marie Mattfolk

Hans Nordberg

Susanna Livijn Wexell

Tim Kolga

Tobias Dahl

Min revisionsberättelse har lämnats den april 2012.

Patrik von Rosen
Förtroendevald revisor