

# Årsredovisning

2012-01-01 - 2012-12-31

Brf Skärkarlen 6

Org.nr 769618-1150



## Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	10
Kassaflödesanalys	11
Tilläggsupplysningar	12
Underskrifter	15

### Kontaktinformation

Postadress: Wergelandsgatan 2, bv, 168 48 Bromma  
Mail: [info@skarkarlen6.se](mailto:info@skarkarlen6.se)

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.

## Föreningens fastighet

### Byggnad

Föreningen förvärvade 2010-06-22 fastigheten Skärkarlen 6 i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet består av 2 flerbostadshus på adress Wergelandsgatan 2-14, Sigrid Undsets gata 30-34 samt Holbergsgatan 50-52. Fastigheten byggdes 1951 och har värdeår 1951.

### Tomträtt

Föreningen äger inte marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt. Tomträttsavgälden var per 2012-12-31 253 700 kr per år.

### Lägenheter och lokaler

Den totala byggnadsytan uppgår till 6 650 kvm, varav 5 153 kvm utgör lägenhetsyta och 319 kvm lokalyta. I föreningen finns 18 garageplatser. Föreningen hyr även ut parkeringar externt.

### Lägenhetsfördelning

9 st 1 rum och kök  
21 st 2 rum och kök  
22 st 3 rum och kök  
24 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 65 (61) upplåtna med bostadsrätt och 11 (15) med hyresrätt.

Väsentliga lokalavtal i föreningen är Bromma Deli, avtal till 2013-09-30  
Nordic Bike AB, avtal till 2015-09-30

Intäkter från lokalhyror utgör ca 3,8 % av föreningens totala intäkter.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

## Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

## Fastighetens tekniska status

Föreningen följer den tekniska beskrivning som upprättades 2010 i samband med ombildningen och sträcker sig 10 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Genomförd åtgärd	År
Säkerhetsdörrar	2010-2011
Rök-kanaler/Skorsten	2011
Nytt låssystem	2011
Tvättstugor	2011
Utemiljön	2012

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till ca 10 Mkr för den närmaste 10-årsperioden. Till det planerade underhållet är det tänkt att medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond samlas efter underhållsplan.

## Planerad åtgärd

Nytt sophanteringssystem installeras utomhus.

Tätning av fönster- och portar i entréerna.

Mark-och dräneringsarbete kring trappan utanför Wergelandsgatan 4.

## Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med Nordstaden om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel.

## Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-01-10 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2010-05-04. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2008-01-10.

### **Medlemmar och hyresgäster**

Föreningen hade vid årets slut 86 medlemmar. Under året har 5 överlåtelser skett och 4 upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Föreningen har vid årets slut 10 hyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 113 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 445 kr.

## Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2012-06-18 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Jonathan Kvarnström	ledamot/Ordf*
Britt Lundgren	ledamot/Sekr.
Carolina Ihrner	ledamot/Kassör
Marie Alsterfält	suppleant/Ledamot*
Mona Blixt	suppleant/Ledamot*
Mats Runeskog	suppleant
Peter Hamberg (avgick 4/1-13)	ledamot/Ordf
Pia Runeskog (avgick 13/11-12)	ledamot

\*=From 23/1-13

## Revisor

Staffan Zander, Baker Tilly Mapema

## Valberedning

Mike Moj, Nina Pierre och Suzanne Lindberg

## Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och haft 15 protokollförda möten. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

## Händelser under året

Andra halvan av 2012 har gått i sparandets tecken, inga stora investeringar har gjorts. Styrelsen har lagt stort fokus på att försöka förändra föreningens kostnader under det gångna året. Planering om tätning av portar och fönster i trapphusen samt nytt sophanteringssystem är åtgärder som på sikt sänker kostnaderna. Under första halvan av 2012 har föreningen genomfört följande åtgärder:

### Utemiljö

- ❖ "Ansiktet ut mot Wergelandsgatan" med nyplantering enligt antikvariebestämmelser, nya cykelställ, ledstänger, blomkrukor m.m.

## Framtida utveckling

- ❖ Nytt sophanteringssystem, igensättning av sopnedkast och nya botten tömmande behållare installeras utomhus.
- ❖ Mark- och dräneringsarbete runt trappan utanför Wergelandsgatan 4
- ❖ Ombyggnad torkrum
- ❖ Källarrenovering – uppfräschning källargångar och säkra källarförråd, från hönsnät till Troax.
- ❖ Garagerenovering
- ❖ Brandlarm i källare och trapphus
- ❖ Tätning av portar och fönster i trapphusen
- ❖ Arbete med översyn av föreningens stadgar.
- ❖ Tak över källartrappor.
- ❖ LED-lampor med sensorstyrning i allmänna utrymmen

## Föreningens ekonomi

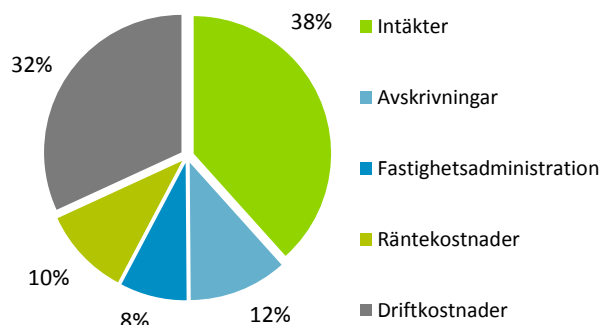
Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Deloitte AB.

Föreningens resultat för år 2012 är -1 799 Kkr, jämfört med resultatet för år 2011 på -2 287 Kkr.

I resultatet ingår avskrivningar med 891 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet -908 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Innebörden av detta är att föreningens verksamhet genererat ett likviditetsunderskott på 908 Kkr.

Under året har föreningen sålt fyra lägenheter till en total summa av 6 080 Kkr. Denna intäkt finns bokförd i balansräkningen. Föreningen har också haft kostnader i samband med försäljningarna, bl.a. renoveringar. Dessa ligger kostnadsförda i resultaträkningen.

## Resultatfördelning



Nyckeltal per bokslutsdagen	2010	2011	2012
Genomsnittlig Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	456	456	502
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	7 486	5 411	5 092
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	12 939	13 006	13 005
Genomsnittlig skuldränta, % *	3	3	4
Fastighetens belåningsgrad, % *	42	31	30

\*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	-2 813 283
Årets resultat	-1 799 046
	<hr/>
	-4 612 329
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond ömförs	182 907
I ny räkning överföres	-4 795 236
	<hr/>
	-4 612 329

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 finns tillgängliga när fonden ska användas. Om siktet sätts på att årsavgifter och hyresintäkter alltid ska täcka årets avsättning till den yttre fonden så kommer medel även finnas för det planerade underhållet i form av likvida medel eller låneutrymme efter amortering av lån.

*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

	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	2 962 220	3 030 174
Övriga rörelseintäkter		0	11 777
		<u>2 962 220</u>	<u>3 041 951</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	2	-2 269 867	-2 909 098
Fastighetsförsäkring		-77 299	-63 638
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift		-113 430	-108 664
Fastighetsadministration	3	-606 432	-649 994
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-891 098	-782 348
		<u>-3 958 126</u>	<u>-4 513 742</u>
<b>Rörelseresultat</b>		-995 906	-1 471 791
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		13	36 315
Räntekostnader		-803 152	-851 971
		<u>-803 139</u>	<u>-815 656</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-1 799 045	-2 287 447
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 799 045</b>	<b>-2 287 447</b>



## BALANSRÄKNING

### TILLGÅNGAR

	Not	2012-12-31	2011-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	76 710 793	72 461 941
Inventarier, verktyg och installationer	5	816 100	803 092
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	6	0	2 778 433
		<u>77 526 893</u>	<u>76 043 466</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>77 526 893</b>	<b>76 043 466</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		65 164	104 139
Övriga fordringar		3 053	9 659
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	208 076	213 369
		<u>276 293</u>	<u>327 167</u>
<b>Kassa och bank</b>		<b>3 289 418</b>	<b>761 505</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 565 711</b>	<b>1 088 672</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>81 092 604</b>	<b>77 132 138</b>

## BALANSRÄKNING

		2012-12-31	2011-12-31
	<b>Not</b>		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	8		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		62 064 970	55 984 970
Fond för yttre underhåll		274 360	91 453
		<u>62 339 330</u>	<u>56 076 423</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 813 283	-342 929
Årets resultat		-1 799 045	-2 287 447
		<u>-4 612 328</u>	<u>-2 630 376</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>57 727 002</u>	<u>53 446 047</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	22 694 430	22 724 272
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>22 694 430</u>	<u>22 724 272</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		20 287	0
Leverantörsskulder		213 375	232 982
Aktuell skatteskuld		9 486	10 857
Övriga skulder		1 811	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	426 213	717 981
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>671 172</u>	<u>961 820</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>81 092 604</b>	<b>77 132 139</b>

## POSTER INOM LINJEN

### Ställda säkerheter

**Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar**

Fastighetsinteckningar		30 700 000	30 700 000
		30 700 000	30 700 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## KASSAFLÖDESANALYS

	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-995 906	-1 471 791
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	891 098	782 348
Erhållen ränta mm	13	36 315
Erlagd ränta	-803 151	-851 971
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-907 946</b>	<b>-1 505 099</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	38 975	-104 139
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	11 899	-107 821
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-19 607	-25 323
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-291 328	336 414
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 168 007</b>	<b>-1 405 968</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Fastighetsförbättringar	-5 075 774	-31 330
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-77 184	-840 491
Pågående arbeten	2 778 433	-2 778 433
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 374 525</b>	<b>-3 650 254</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	6 080 000	53 084 970
Ändring kortfristiga finansiella skulder	20 287	0
Amortering långfristiga lån	-29 842	-7 975 728
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>6 070 445</b>	<b>45 109 242</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>2 527 913</b>	<b>-10 618 531</b>
Likvida medel vid årets början	761 505	11 380 036
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 289 418</b>	<b>761 505</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.

Byggnad 100 år, 1 %

Fastighetsförb. 5 år 20 % , 50 år 2 % resp. 100 år 1%

Inventarier 5 år 20 %

Installationer 20 år 5 %

#### **Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### **Fastighetsskatt/Fastighetsavgift**

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2010 och dessa kommer att gälla fram till år 2013. Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,4 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift för räkenskapsåret var 1 365 kr per lägenhet. För lokalerna betalar föreningen en 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. Avsättningen till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lansspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

#### **Intäktsredovisning**

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

#### **Personal**

Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsearvoden har utbetalats med 75 Kkr enligt beslut på 2011 års föreningsstämma och 12 Kkr enligt beslut på 2012 års föreningsstämma.

### UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2012	2011
	Årsavgifter bostäder	2 025 565	1 889 739
	Hyresintäkter bostäder	716 673	928 056
	Hyresintäkter lokaler	111 248	94 712
	Hyresintäkter garage	102 540	94 926
	Övriga intäkter	6 194	22 741
		<u>2 962 220</u>	<u>3 030 174</u>

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

<b>Not 2</b>	<b>Driftkostnader</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	Fastighetsskötsel	77 243	77 822
	Städ	106 971	81 725
	Yttre skötsel	197 081	191 413
	Reparationer och underhåll	336 959	476 476
	Fastighetsel	110 709	105 951
	Fjärrvärme	722 085	1 205 669
	Vatten	87 632	93 171
	Sophämtning	203 261	146 405
	Teknisk förvaltning	58 300	69 594
	Övriga driftskostnader	369 626	460 872
		<u>2 269 867</u>	<u>2 909 098</u>
<b>Not 3</b>	<b>Fastighetsadministration</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	Arvode ekonomisk förvaltning	124 847	121 904
	Kostnader för styrelsemöten och dyl	2 897	372
	Övriga försäljningskostnader lgh	167 680	276 724
	Konsultarvoden	47 632	14 136
	Telefonkostnader	8 291	14 245
	Revisionsarvode	19 637	18 701
	It-tjänster	58 097	38 445
	Bankkostnader	6 107	5 001
	Styrelsearvoden inkl soc avgifter	111 388	40 000
	Övriga administrativa kostnader	59 856	120 466
		<u>606 432</u>	<u>649 994</u>
<b>Not 4</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	73 594 175	73 076 264
	Fastighetsförbättringar	5 075 774	517 911
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	78 669 949	73 594 175
	Ingående avskrivningar	-1 132 234	-387 285
	Årets avskrivningar	-826 922	-744 949
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 959 156	-1 132 234
	Utgående redovisat värde	76 710 793	72 461 941
	Redovisat värde byggnader	71 197 798	71 928 247
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	5 512 995	533 694
		<u>76 710 793</u>	<u>72 461 941</u>

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 100 år.

### **Taxeringsvärde**

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	60 969 000	60 969 000
varav byggnader:	37 511 000	37 511 000

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

<b>Not 5 Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	840 491	0
Inköp	77 184	840 491
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	917 675	840 491
Ingående avskrivningar	-37 399	0
Årets avskrivningar	-64 176	-37 399
Utgående ackumulerade avskrivningar	-101 575	-37 399
Utgående redovisat värde	816 100	803 092

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 20 år.

<b>Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	2 778 433	0
Inköp	0	2 778 433
Omklassificeringar	-2 778 433	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	2 778 433
Utgående redovisat värde	0	2 778 433

<b>Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
Förutbetald försäkringspremie	36 390	32 113
Förutbetalt arvode ekonomisk förvaltning	0	26 233
Förutbetald tomträttsavgäld	69 650	63 425
Övriga förutbetalda kostnader	102 036	91 598
	208 076	213 369

### **Not 8 Eget kapital**

	<b>Insatskapital</b>	<b>Upplåtelse-avgifter</b>	<b>Yttre fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	54 624 072	1 360 898	91 453	-342 930	-2 287 447
Resultatdisp. enl. beslut av fg års föreningsstämma			182 907	-2 470 354	
Ökning av insatskapital	3 390 977	2 689 023			488 402
Årets förlust					-1 799 045
Belopp vid årets utgång	58 015 049	4 049 921	274 360	-2 813 284	-3 598 090

<b>Not 9 Långfristiga skulder</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
Amortering inom 2 till 5 år	99 305	0
Amortering efter 5 år	22 595 125	22 724 272
	22 694 430	22 724 272

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2013	Skuld per 2012-12-31
SBAB	2013-05-14	3,04%		8 675 000
SBAB	2015-05-11	3,86%		8 675 000
SBAB	2013-06-27	3,92%	20 287	5 364 717
			20 287	22 714 717

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

<b>Not 10</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
	Upplupna räntor	64 674	67 471
	Förskottsbetalda avgifter/hyror	114 969	144 848
	Upplupen värmekostnad	159 786	448 014
	Upplupna elkostnader	16 389	14 126
	It-tjänster	0	31 300
	Snöröjning	49 332	0
	Övriga upplupna kostnader	21 063	12 222
		<u>426 213</u>	<u>717 981</u>

Stockholm 2013-

Carolina Ihrner

Marie Alsterfält

Jonathan Kvarnström

Britt Lundgren Gertzell

Mona Blixt

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2013.

Baker Tilly Mapema