

Årsredovisning

2011-01-01 - 2011-12-31

Bf Norrgård U.p.a



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	10
Kassaflödesanalys	11
Tilläggsupplysningar	12
Underskrifter	15
- Bilaga 1	

Kontaktinformation

Postadress: Tomtebogatan 15, 113 39 Stockholm

Mail: bfnorgard@gmail.com

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

Telefon: 0752-46 46 20 (kundsupport)

Mail: backoffice@deloitte.se

www.deloitte.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att äga och förvalta fastigheten Eldaren 2 inom Stockholm för att bereda bostäder åt sina medlemmar.

Föreningens fastighet/er

Byggnad

Föreningen förvärvade 1918-05-08 fastigheten Eldaren 2 i Stockholms kommun.

Fastigheten består av två flerbostadshus med tillhörande tomtmark på adress Tomtebogatan 15. Fastigheten byggdes 1907 och har värdeår 1983.

Lägenheter och lokaler

Den totala byggnadsytan uppgår till 2 581 kvm, varav 2 368 kvm utgör lägenhetsyta och 213 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning:

- 14 st 1 rum och kök
- 18 st 2 rum och kök
- 7 st 3 rum och kök
- 1 st 4 rum och kök

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Väsentliga lokalavtal i föreningen:

- Ett avtal till 2012-12-31
- Ett avtal till 2013-09-30
- Ett avtal till 2013-12-31

Intäkter från lokalhyror utgör ca 16 % av föreningens lokal- och hyresintäkter.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med Panter Fastighetsförvaltning om fastighetsskötsel.

Föreningsfrågor

Bostadsföreningen registrerades 1918-04-27 hos Bolagsverket. Föreningens nuvarande gällande stadgar antogs vid föreningsstämma 2010-05-24.

Organisationsanslutning

Föreningen är ansluten till Bostadsrätterna (f d Sveriges Bostadsrätts Centrum, SBC)

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen hade vid årets slut 50 medlemmar. Under året har 7 överlåtelser skett. 1 lägenhet var vid årets slut upplåten i andra hand.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 500 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med 300 kr.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2011-04-14 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Marie Frost	ordförande
Malin Karlsson	fastighetsansvarig
Maria Odenfors Jonsson	ledamot
Ebba Hultkvist	ledamot (t o m 2011-08-16)
Gunnar Kindahl	suppleant

Revisorer

Maria Hynning	Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB
Lucia Cornejo	intern revisor
Jan Kempny	suppleant

Valberedning

Anne Kempny och Unni Hansson

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året arbetat kontinuerligt och haft 14 protokollförda möten. Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetens tekniska status

Föreningens underhållsplan uppdateras årligen i samband med budgetprocessen. Större genomförda åtgärder framgår nedan

Genomförd åtgärd	År
V/A-stammar	
- Byte	1983
- Spolning	2009
Fönster	
- Byte	1983
- Målning	2010
El	1984
Tak	
- Omläggning plåt	1984
- Målning	2011
Gårdsbjälklag/markytor (inkl dagvattensystem)	2011
OVK (ej godkänd)	2011

Planerade större underhållsåtgärder för den närmaste 5-10-årsperioden framgår nedan. Den enskilt största åtgärden är renovering av trapphusen, vilken bör inkludera modernisering av el och hissar samt säkerhetsdörrar. När i tiden ett sådant projekt kan genomföras är framförallt en ekonomisk fråga.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr
Ventilation	2012	500-1000
Balkonger	2012	250
Tvättstuga	2013	50-100
Trapphus	2015	3000
Stamspolning	2016	50-100
Fönster målning	2020	150-200

Händelser under året och framtida utveckling

Gård

Under året har renovering av gårdsbjälklaget genomförts, ett projekt som varit på tal i föreningen under flera års tid. Bakgrunden till projektet är att rostangrepp konstaterats på de balkar som är del i den bärande konstruktionen i överbyggnaden över de källarlokalerna som ligger under gården. Vatten har läckt ner i källaren och sprickor i taket noterats.

Styrelsen anlät Fastighetsägarna för att upphandla entreprenaden och agera projektledare. Avtal tecknades med GW Asfalt under sommaren och arbetet genomfördes under perioden september-december. Arbetet gick bra och balkarna var i bättre skick än vi vågat hoppas. Efter renoveringen är balkarna nu skyddade (ingjutna) från att kunna rosta i framtiden och belastningen på konstruktionen är betydligt mindre bland annat genom att modernare (lättare) fyllnadsmaterial har använts.

Renoveringen blev också ett naturligt tillfälle att göra gården finare. Ett förslag till utformning arbetades fram av styrelsen och förankrades på en extra föreningsstämma under hösten. Kostnaden för det yttre utförandet på gården, vilket inkluderar rabatter längs murarna, rundel, cykelskjul, el och belysning blev väsentligt lägre än uppskattat och stannade på 310 kkr (exklusive växter).

Som en del av gårdsrenoveringen förbättrades även lösningen för avrinning från tak och gård, så att mer vatten nu går direkt ner i dagvattensystemet under gården, vilket minskar risken för läckage och översvämningar. Dagvattensystemet renoverades också genom nya brunnar och rördragningar under gården och i källaren.

Tak

Utöver gårdsprojektet genomfördes under hösten reparation och målningsarbeten på våra yttertak. Även skyddsanordningar i form av stegar och snörasskydd kompletterades.

Ventilation

Under året har en Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) genomförts med icke godkänt resultat. Luffflödena i huset är för låga vilket föreningen är skyldig att åtgärda. Som ett första steg har ventilationssystemet dokumenterats. Planen är att försöka behålla befintlig självdragslösning, vilket är den lösning som med några undantag dominerar i fastigheten. Åtgärder i nästa steg inkluderar rensning av kanaler, vidgning av tilluftsventiler och upprensning bland felaktiga lösningar för frånluft i lägenheterna.

Balkong

Föreningen har under året sökt och beviljats bygglov för balkonger och altandörrar i fastigheten. Bygglovet förutsätter dock att räcken på befintliga balkonger byts ut för att harmonisera med nya balkonger. En lösning på detta har tagits fram och bygget planeras till hösten.

Föreningens ekonomi

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Deloitte AB.

Avgifter och hyror

Fördelningen av de sammanlagda årsavgifter som tas ut i föreningen varierar något över åren, vilket hänger samman med att en del av avgiftsuttaget hänförs till räntekostnader och amorteringar kopplat till de individuella lånen. Årsavgifterna har dock legat på samma nivå under drygt tio år och behöver justeras något uppåt för att bemöta ökande kapital- och energikostnader. För 2012 höjs avgifterna med 2-5%. Den genomsnittliga årsavgiftsnivån uppgår efter höjningen till 591 kr/kvm (gemensam del 508 kr/kvm).

Lån

Föreningen har under året ökat sin belåning för att finansiera större underhållsåtgärder. Ökningen har skett dels genom upptagande av ett nytt lån i november och dels genom frivilliga kapitaltillskott från medlemmar. Ett befintligt lån löpte ut och har lagts om under året.

Lånefördelning

Sammantaget har föreningens låneskuld förändrats enligt nedan under året:

Lånebelopp 2011-01-01: 8 808 984
varav gemensamt: 5 235 229 (59,4%)
varav individuellt: 3 573 755 (40,6%)

Förändringar under året:
amorteringar - 217 811
nytt lån + 3 300 000
kapitaltillskott +/- 322 096

Lånebelopp 2011-12-31: 11 891 173
varav gemensamt: 8 728 330 (73,4%)
varav individuellt 3 162 843 (26,6%)

Resultat och kostnadsutveckling

En förening måste ha intäkter som överstiger de faktiska utgifterna (alla kostnader exklusive avskrivningar) och dessutom ha medel över för framtida underhåll samt eventuella amorteringar.

Föreningens resultat för år 2011 är – 98 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2010 på 245 Kkr. Förändringen mellan åren kan främst förklaras av lägre årsavgifter, renovering av tak och genomgång av ventilation.

I resultatet ingår avskrivningar med 142 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet 44 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 likviditetsöverskott med 44 Kkr.

Kostnadsutvecklingen i föreningen är förhållandevis stabil. De flesta kostnader har ökat marginellt jämfört med tidigare år.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2011 ökat mot föregående år. Amortering har skett under året och möts upp av ett nytt lån samt ökade räntenivåer.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat	
Balanserat resultat	562 404
Årets resultat	-98 260
	<hr/>
	464 144
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	165 894
Nyttjande av yttre fond	-269 126
I ny räkning överföres	567 376
	<hr/>
	464 144

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

Så här tolkar du Årsredovisningen

Förvaltningsberättelsen

Avsnittet innan denna del kallas förvaltningsberättelse och där ges i text en förklaring till verksamheten. Bland annat 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, beroende på om föreningen ett visst år kanske fick en oväntad reparationskostnad som inte täcktes av intäkterna just för det året. Årsavgifterna bör dock beräknas till en nivå där de tillsammans med eventuella hyresintäkter täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtidat 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 mm. 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 fiktiv kostnad, som ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. Ett

slitage som bör finansieras genom att intäkterna även täcker avsättningar till ett framtida planerat underhåll. I Balansräkningen under anläggningstillgångar syns sedan den totala kostnad som skrivits av på olika underhållsåtgärder under åren. Det kan vara av vikt att se vilka åtgärder som skrivits av och om intäkterna täckt årskostnaden för de samma. När tillgången skrivits av helt kan det vara dags att t.ex. installera en ny värmepump och då är det alltid bra om det finns sparade medel för detta. Om inte kan en avgiftsförändring vara på gång.

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 vid räkenskapsårets slut. Enkelt kan det förklaras med att tillgångarna visar hur mycket pengar föreningen har – föreningens förmögenhet och skulderna samt det egna kapitalet visar hur föreningen finansierat densamma.

Tillgångar

I en förening finns främst två olika slags tillgångar. Omsättningstillgångar – t.ex. kassa och bank, där tillgången och kan omsättas (användas) ganska enkelt, och anläggningstillgångar – där tillgångarna är bundna i t.ex. fastigheten 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. 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. Insatser är bundet eget kapital dvs. det är såsom anläggningstillgångar svårt att realisera. Föreningens fria egna kapital utgörs av tidigare års resultatmässiga under- och överskott samt den yttre fonden. (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. Det balanserade resultatet (tidigare års vinster och förluster) bör givetvis vara positivt eftersom föreningen annars t.ex. finansierar avsättningar till fonden med inbetalda insatser och upplåtelseavgifter. Har föreningen ett större balanserat underskott, behöver det dock inte betyda att föreningen har dålig ekonomi. Underskottet kan bero på att stora reparationsåtgärder gjorts på fastigheten tidigare år. Därför kan det vara bra att jämföra flera års balansräkningar och se hur det balanserade resultatet förändrats över tiden.

Skulder

Föreningens skulder delas upp i långfristiga- och kortfristiga skulder. Kortfristiga skulder kan vara förskottsinbetalda hyror och avgifter samt obetalda fakturor som benämns som upplupna kostnader i balansräkningen. Dessa ska betalas inom ett år.

Långfristiga skulder ska betalas först efter flera år. Då oftast mot en särskild amorteringsplan såsom t.ex. föreningens fastighetslån. I tilläggsupplysningarna finns information om vilka lån som ligger bakom skulden. Större lån och dess räntesatser är viktiga att uppmärksamma. Likaså de bindningstider som ligger. Ska ett lån med låg ränta snart sättas om, kan en ökad räntekostnad vara ett faktum, om föreningen inte får samma räntesats på det nya lånet.

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 verksamhet* – består av avgifter och hyror, övriga intäkter, kundfordringar och kortfristiga skulder.

Investeringsverksamheten – består av nya förvärv. Köp av inventarier och gjorda installationer eller förbättringsarbeten på fastigheten.

Finansieringsverksamheten – utgörs t.ex. av 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.

RESULTATRÄKNING	Not	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 667 227	1 716 186
Övriga rörelseintäkter	2	53 083	8 225
		<u>1 720 310</u>	<u>1 724 411</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 092 770	-767 893
Fastighetsförsäkring		-23 324	-22 805
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift		-81 060	-80 060
Fastighetsadministration	4	-139 499	-152 932
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-141 725	-142 621
		<u>-1 478 378</u>	<u>-1 166 311</u>
Rörelseresultat		241 932	558 100
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		13 463	8
Räntekostnader		-353 655	-312 676
		<u>-340 192</u>	<u>-312 668</u>
Resultat efter finansiella poster		-98 260	245 432
Årets resultat		-98 260	245 432

**BALANSRÄKNING
TILLGÅNGAR****2011-12-31****2010-12-31****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	5	14 027 300	11 102 299
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	0
Pågående nyanläggningar	7	15 510	18 750
		<u>14 042 810</u>	<u>11 121 049</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Insats SBC		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
		2 800	2 800

Summa anläggningstillgångar

14 045 610

11 123 849

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar		48 068	0
Övriga fordringar		20 754	20 591
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	<u>30 312</u>	<u>35 682</u>
		99 134	56 273

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	9	<u>1 300 000</u>	<u>0</u>
		1 300 000	0

Kassa och bank

1 986 653

1 753 291

Summa omsättningstillgångar

3 385 787

1 809 564

SUMMA TILLGÅNGAR**17 431 397****12 933 413**

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
Bundet eget kapital			
Insatser och upplåtelseavgifter		1 325 825	1 325 825
Kapitaltillskott		961 626	639 530
Yttre fond		1 086 357	920 463
		<u>3 373 808</u>	<u>2 885 818</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		562 404	482 865
Årets resultat		-98 260	245 432
		<u>464 144</u>	<u>728 297</u>
Summa eget kapital		3 837 952	3 614 115
Långfristiga skulder	11		
Skulder till kreditinstitut		11 716 361	8 576 840
Summa långfristiga skulder		<u>11 716 361</u>	<u>8 576 840</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		174 812	232 144
Leverantörsskulder		1 168 978	69 155
Aktuell skatteskuld		7 679	7 193
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	525 615	433 966
Summa kortfristiga skulder		<u>1 877 084</u>	<u>742 458</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 431 397	12 933 413
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter	13		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder			
Fastighetsinteckningar		12 080 400	12 080 400
		<u>12 080 400</u>	<u>12 080 400</u>
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS**2011-01-01
2011-12-31****2010-01-01
2010-12-31****Den löpande verksamheten**

Rörelseresultat	241 932	558 100
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	141 725	142 621
Erhållen ränta mm	13 464	8
Erlagd ränta	-353 655	-312 676

**Kassaflöde från den löpande verksamheten
före förändringar av rörelsekapital**

43 466 388 053

Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital

Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-48 068	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	5 207	-4 871
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	1 099 823	-7 520
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	92 135	-85 386

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 192 563 290 276

Investeringsverksamheten

Förvärv av byggnader och mark	-3 066 726	0
Förvärv av pågående nyanläggningar	3 240	-18 750

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-3 063 486 -18 750

Finansieringsverksamheten

Kapitaltillskott	322 096	639 530
Upptagna långfristiga lån	3 300 000	0
Amortering långfristiga lån	-217 811	-232 144

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

3 404 285 407 386

Förändring av likvida medel

1 533 362 678 911

Likvida medel vid årets början	1 753 291	1 074 380
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut**3 286 653 1 753 291**

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.

Avskrivningar på byggnad 1,5 % av anskaffningsvärdet t o m 2002. Fr o m 2003, 1 %.

Avskrivningar på fastighetsförbättring 2 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på datainventarier 30 % av anskaffningsvärdet.

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. Föreningen betalar idag en fastighetsavgift på 1 302 kr per lägenhet. 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. Föreningen gör en årlig avsättning med 0,3 % av taxeringsvärdet.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2011	2010
	Årsavgifter	1 365 802	1 416 345
	Hyresintäkter lokaler	291 840	296 241
	Övriga intäkter	9 585	3 600
		<hr/> 1 667 227	<hr/> 1 716 186

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 2 Övriga rörelseintäkter	2011	2010
Vidarefakturerering	48 068	0
Övrigt	5 015	0
	<u>53 083</u>	<u>0</u>

Vidarefakturerering avser kostnad för låsbyte i samband med gårdsrenovering.

Not 3 Driftskostnader	2011	2010
Fastighetsskötsel	12 250	44 457
Städ	41 244	41 248
Reparationer och underhåll	503 662	189 306
El	88 837	61 547
Uppvärmning	264 544	308 286
Vatten och avlopp	37 611	37 665
Sophämtning	31 728	30 917
Kabel-TV, bredband	67 945	25 024
Övriga driftskostnader	44 949	29 443
	<u>1 092 770</u>	<u>767 893</u>

Not 4 Fastighetsadministration	2011	2010
Ekonomisk förvaltning	56 990	62 709
Revision	36 500	13 875
Konsultarvode	0	18 748
Styrelsearvode inkl soc avgifter	10 271	33 983
Övriga administrationskostnader	35 738	23 617
	<u>139 499</u>	<u>152 932</u>

Not 5 Byggnader och mark	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärde	14 459 345	14 459 345
Inköp	3 066 726	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>17 526 071</u>	<u>14 459 345</u>
Ingående avskrivningar	-3 357 046	-3 215 489
Årets avskrivningar	-141 725	-141 557
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-3 498 771</u>	<u>-3 357 046</u>
Utgående redovisat värde	14 027 300	11 102 299
Redovisat värde byggnader	37 543	38 995
Bokfört värde fastighetsförbättringar	13 686 157	10 759 704
Redovisat värde mark	303 600	303 600
	<u>14 027 300</u>	<u>11 102 299</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	55 298 000	55 298 000
varav byggnader:	26 121 000	26 121 000

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärde	5 800	5 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 800	5 800
Ingående avskrivningar	-5 800	-4 736
Årets avskrivningar	0	-1 064
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 800	-5 800
Utgående redovisat värde	0	0

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärde	18 750	0
Inköp	15 510	18 750
Omklassificeringar	-18 750	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 510	18 750
Utgående redovisat värde	15 510	18 750

Balkongprojekt med planerad start 2012.

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2011-12-31	2010-12-31
Brandkontoret	3 784	3 698
Com Hem	0	6 229
Deloitte	26 528	25 755
	30 312	35 682

Not 9 Övriga kortfristiga placeringar	2011-12-31	2010-12-31
Kategori		
Kortfristig placering	1 300 000	0
	1 300 000	0

Not 10 Eget kapital

	Inbetalda Insatser	Upplåtelse- avgifter	Kapital- tillskott	Yttre fond	Balanserat resultat	Redovisat resultat
Belopp vid årets ingång	98 825	1 227 000	639 530	920 463	482 865	245 432
Kapitaltillskott			322 096	0		
Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma:				165 894	79 538	-245 432
Årets förlust						-98 260
Belopp vid årets utgång	98 825	1 227 000	961 626	1 086 357	562 403	-98 260

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 11 Långfristiga skulder	2011-12-31	2010-12-31
Amortering inom 2 till 5 år	699 248	928 576
Amortering efter 5 år	11 017 113	7 648 264
	<u>11 716 361</u>	<u>8 576 840</u>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2012	Låneskuld 2011-12-31
Nordea	2015-06-17	3,600%	85 068	3 062 326
Nordea	2016-08-17	3,950%		2 078 231
Nordea	rörligt	3,961%	89 744	3 450 616
Nordea	2014-11-19	3,550%		3 300 000
			<u>174 812</u>	<u>11 891 173</u>

Av föreningens totala låneskuld är 26,6 % hänförlig till de individuella lånen.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2011-12-31	2010-12-31
Upplupen ränta	62 694	44 955
Fjärrvärme	33 061	46 312
El	35 732	6 973
Övriga upplupna kostnader	70 316	58 364
Förutbetalda årsavgifter / hyresintäkter	<u>323 812</u>	<u>277 362</u>
	525 615	433 966

Not 13 Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar	2011-12-31	2010-12-31
Pantbrev för Stockholm Eldaren 2		
<u>Innehavare</u>	<u>Belopp</u>	<u>Inom läge</u>
NB Hypotek	443 000	443 000
NB Hypotek	5 952 000	6 395 000
NB Hypotek	3 205 000	9 600 000
NB Hypotek	399 000	9 999 000
NB Hypotek	2 081 000	12 080 400
Eget innehav	0	0

STOCKHOLM 2012-

Marie Frost

Malin Karlsson

Maria Odenfors Jonsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2012.

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB

Maria Hynning
Godkänd revisor

Lucia Cornejo
Lekmannarevisor

Fördelning av de individuella lånen per 2011-12-31

Lägenhet nummer	Andel %	Belopp kr
4	2,1128	66 824
5	0,0000	0
6	4,1480	131 194
7	1,4350	45 386
8	2,7289	86 309
9	0,0000	0
10	3,5498	112 275
11	0,0000	0
12	2,7468	86 876
13	4,5197	142 950
14	3,6273	114 724
15	1,7252	54 566
16	0,0000	0
17	0,0000	0
18	3,1006	98 066
19	1,6874	53 370
20	2,7568	87 193
21	4,6469	146 973
22/23	1,7590	55 634
24	4,0844	129 185
25	2,7865	88 134
26	3,0768	97 314
27	2,9817	94 306
28	3,8141	120 633
29	1,4549	46 015
30	2,5619	81 029
31	1,5920	50 354
32/33	0,0000	0
34	1,5483	48 969
35	1,8127	57 331
36	2,7111	85 746
37	2,4745	78 264
38	1,5841	50 103
39	1,8584	58 778
40	4,2931	135 784
41	2,9118	92 095
42/43	0,0000	0
44	6,0720	192 047
45	5,4638	172 812
46	6,3740	201 601
Summa	100,0000	3 162 843