

# Årsredovisning

2012-01-01 - 2012-12-31

Bf Norrgård u p a

Org.nr 702001-5470



## Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	10
Kassaflödesanalys	11
Tilläggsupplysningar	12
Underskrifter	16
- Bilaga 1	

### Kontaktinformation

Postadress: Bf Norrgård u p a, Tomtebogatan 15, 113 39 Stockholm  
Mail: [bfnorrgard@gmail.com](mailto:bfnorrgard@gmail.com)

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309  
0752-46 46 20 (kundsupport)  
[backoffice@deloitte.se](mailto:backoffice@deloitte.se)  
[www.deloitte.se](http://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 2581 kvm, varav 2368 kvm utgör lägenhetsyta och 213 kvm lokalyta.

Lägenheterna är fördelade enligt följande:

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

Inga hyresrätter finns i föreningen.

Föreningen har tre uthyrda lokaler.

Lokalavtalen löper enligt följande (samtliga med nio månaders uppsägningstid):

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

Intäkter från lokalhyror utgör ca 18 % av föreningens totala intäkter.

### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

## Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med Panter Fastighetsförvaltning om fastighetsskötsel.

## Föreningsfrågor

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

## Organisationsanslutning

Föreningen är ansluten till Bostadsrätterna (f d Sveriges BostadsrättsCentrum, SBC).

## Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 49 medlemmar. Under året har sex (6) överlåtelser skett. Inga andrahandsupplåtelser var aktuella vid årets slut.

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

## Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2012-04-18 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Malin Karlsson	ordförande
Rickard Rehme	fastighetsansvarig
Marie Frost	kassör
Anna Skog	sekreterare
Angelica Höglund	suppleant
Maria Odenfors	suppleant
Jonsson	

## Revisorer

Lucia Cornejo intern revisor  
Jan Kempny intern revisor

(Jan Kempny har ersatt vår tidigare revisor Maria Hynning, som slutat på Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB.)

## Valberedning

Unni Hansson  
Anne Kempny

## Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året arbetat kontinuerligt och haft 12 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 budgetprocessen. Större genomförda åtgärder framgår nedan.

Genomförd åtgärd	År
Stambyte/spolning	1983/2009
Fönsterbyte/bättringsmålning	1983/2010
EI	1984
Tak/målning	1984/2011
Fasad	2003
Gårdsbjälklag, dagvattensystem	2011
Ventilation, OVK	2012

Planerade större underhållsåtgärder för den närmaste 5-10-årsperioden framgår nedan. Den enskilt största åtgärden är renovering av trapphusen. När i tiden ett sådant projekt kan genomföras är framförallt en ekonomisk fråga.

Planerad åtgärd	År	Kkr
Trapphus	2015	1 500

## Händelser under året och framtida utveckling

### Ventilation

Under året har en genomgång och upprustning av ventilationssystemet genomförts. Ur energieffektivitetssynpunkt tog styrelsen beslut om att återgå till självdragssystemet. Detta innebär att inga motordrivna fläktar får anslutas mot ventilationssystemet. Det får enbart vara kolfilterfläkt i köket.

Föreningen har en godkänd Obligatorisk Ventilationskontroll, vilken är giltig till 2018.

### Balkonger

Renovering av de befintliga balkongerna och uppförande av nya balkonger påbörjades under hösten. Arbetet kommer att slutföras i början av 2013.

## Föreningens ekonomi

Ekonomisk förvaltning  
Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Deloitte AB.

### Lån

Föreningen har under året fått kapitaltillskott från tre medlemmar som valt att betala av sina individuella lån. Hela beloppet, 279 837 kronor har amorterats. Inga övriga förändringar har skett av lånebilden utöver amorteringar.

### Lånefördelning

Sammantaget har föreningens låneskuld förändrats enligt nedan under året:

Lånebelopp 2012-01-01:	11 891 173
- varav gemensamt:	8 728 330 (73,4%)
- varav individuellt:	3 162 843 (26,6%)

Förändringar under året:

- amorteringar (gem)	- 244 975
- kapitaltillskott (ind.)	- 279 837

Lånebelopp 2012-12-31:	11 366 361
- varav gemensamt:	8 562 464 (75,3%)
- varav individuellt	2 803 897 (24,7%)

### Avgifter

Avgifterna för 2013 kvarstår på samma nivå som under 2012. Den genomsnittliga årsavgiftsnivån uppgår till 584 kr/kvm (gemensam del 510 kr/kvm).

### Resultat- och kostnadsutveckling

Föreningens resultat för år 2012 är - 803 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2011 på - 98 Kkr. Förändringen mellan åren beror främst på nedlagd kostnad för genomgång av ventilationssystemet.

Utvecklingen för de taxebundna kostnaderna i föreningen är förhållandevis stabila. De flesta kostnader har ändrats marginellt jämfört med tidigare år.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden som under år 2012 ökat vilket har ett samband med den upplåning som gjordes i november 2011.

Styrelsen bedömer att 250-400 kkr kan amorteras på lånen utöver vad som krävs enligt lånevillkoren under 2013. Extra amorteringar avses därför att göras löpande under året.

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	567 375
Årets förlust	-802 644
	<hr/>
	-235 269
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	165 894
lanspråktagande av medel ur fonden	-549 975
I ny räkning överföres	148 112
	<hr/>
	-235 269

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 underhållskostnader som inte täcktes av intäkterna just det året.

Årsavgifterna bör dock beräknas till en nivå där de tillsammans med eventuella hyresintäkter täcker rörelsens kostnader 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 avskrivningskostnaden. På så sätt skapar föreningen en avsättning 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, baseras på anskaffningsutgiften för fastigheten med avdrag för ackumulerade avskrivningar 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 de kortfristiga fordringarna täcker föreningens kortfristiga skulder.

### **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 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 inbetalda hyror och avgifter från medlemmar och hyresgäster som ännu inte förfallit för betalning (förskottsbetalningar) 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 avser nästa år) samt upplupna (fakturor som avser innevarande år 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	1 698 904	1 667 228
Övriga rörelseintäkter	2	7 950	53 083
		<u>1 706 854</u>	<u>1 720 311</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 667 494	-1 101 677
Fastighetsförsäkring		-24 124	-23 324
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift		-83 580	-81 060
Fastighetsadministration	4	-106 388	-130 593
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-204 548	-141 725
		<u>-2 086 134</u>	<u>-1 478 379</u>
<b>Rörelseresultat</b>		-379 280	241 932
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		15 452	13 463
Räntekostnader		-438 816	-353 655
		<u>-423 364</u>	<u>-340 192</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-802 644	-98 260
<b>Årets resultat</b>		<b>-802 644</b>	<b>-98 260</b>



# BALANSRÄKNING

## TILLGÅNGAR

		2012-12-31	2011-12-31
	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	14 003 327	14 027 300
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	0
Pågående nyanläggningar	7	0	15 510
		<u>14 003 327</u>	<u>14 042 810</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Insats SBC		2 800	2 800
		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		14 006 127	14 045 610
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		0	48 068
Övriga fordringar		20 842	20 754
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	24 656	30 312
		<u>45 498</u>	<u>99 134</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	9	0	1 300 000
		<u>0</u>	<u>1 300 000</u>
<b>Kassa och bank</b>		1 424 835	1 986 653
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 470 333	3 385 787
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>15 476 460</b>	<b>17 431 397</b>

## BALANSRÄKNING

		2012-12-31	2011-12-31
	<b>Not</b>		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	10		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser och upplåtelseavgifter		1 325 825	1 325 825
Kapitaltillskott		1 241 463	961 626
Yttre fond		983 125	1 086 357
		<u>3 550 413</u>	<u>3 373 808</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		567 375	562 404
Årets resultat		-802 644	-98 260
		<u>-235 269</u>	<u>464 144</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>3 315 144</u>	<u>3 837 952</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	11 191 549	11 716 361
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>11 191 549</u>	<u>11 716 361</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		174 812	174 812
Leverantörsskulder		59 713	1 168 978
Aktuell skatteskuld		3 870	7 679
Övriga skulder	12	233 102	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	498 270	525 615
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>969 767</u>	<u>1 877 084</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>15 476 460</b>	<b>17 431 397</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>	13		
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</b>			
Fastighetsinteckningar		12 080 400	12 080 400
		<u>12 080 400</u>	<u>12 080 400</u>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## KASSAFLÖDESANALYS

	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-379 280	241 932
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	204 548	141 725
Erhållen ränta mm	15 452	13 464
Erlagd ränta	-438 816	-353 655
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	-598 096	43 466
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	48 068	-48 068
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	5 568	5 207
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-1 109 265	1 099 823
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	201 947	92 135
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	-1 451 778	1 192 563
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av byggnader och mark	-180 575	-3 066 726
Förvärv av pågående nyanläggningar	15 510	3 240
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-165 065	-3 063 486
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Kapitaltillskott	279 837	322 096
Upptagna långfristiga lån	0	3 300 000
Amortering långfristiga lån	-524 812	-217 811
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	-244 975	3 404 285
<b>Förändring av likvida medel</b>	-1 861 818	1 533 362
Likvida medel vid årets början	3 286 653	1 753 291
	<hr/>	<hr/>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 424 835</b>	<b>3 286 653</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.

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 1 365 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.

### **Personal**

Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsearvoden har betalats ut med 21 500 kr enligt beslut av fg.års föreningsstämma.

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

<b>Not 1</b>	<b>Årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	Årsavgifter	1 384 033	1 365 802
	Hyresintäkter lokaler	309 246	291 840
	Övriga intäkter	5 625	9 585
		<u>1 698 904</u>	<u>1 667 227</u>

<b>Not 2</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	Vidarefakturering	0	48 068
	Övrigt	7 950	5 015
		<u>7 950</u>	<u>53 083</u>

Vidarefakturering avser kostnad för låsbyte i samband med gårdsrenovering.

<b>Not 3</b>	<b>Driftskostnader</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	Fastighetsskötsel	34 919	12 250
	Städ	41 567	41 244
	Reparationer och underhåll	904 590	503 662
	El	44 013	88 837
	Uppvärmning	322 336	264 544
	Vatten och avlopp	44 406	37 611
	Sophämtning	47 116	31 728
	Kabel-TV, bredband	79 993	67 945
	Övriga driftskostnader	148 554	53 856
		<u>1 667 494</u>	<u>1 101 677</u>

<b>Not 4</b>	<b>Fastighetsadministration</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	Förvaltningsarvode	55 140	56 990
	Revision	-2 500	36 500
	Konsultarvode	0	0
	Styrelsearvode inkl soc avgifter	28 255	10 271
	Övriga administrationskostnader	25 493	26 832
		<u>106 388</u>	<u>130 593</u>

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

<b>Not 5</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	17 526 071	14 459 345
	Inköp	167 975	3 066 726
	Försäljningar/utrangeringar	12 600	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 706 646	17 526 071
	Ingående avskrivningar	-3 498 771	-3 357 046
	Årets avskrivningar	-204 548	-141 725
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 703 319	-3 498 771
	Utgående redovisat värde	14 003 327	14 027 300
	Redovisat värde byggnader	36 091	37 543
	Bokfört värde fastighetsförbättringar	13 663 636	13 686 157
	Redovisat värde mark	303 600	303 600
		14 003 327	14 027 300
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	55 298 000	55 298 000
	varav byggnader:	26 121 000	26 121 000
<b>Not 6</b>	<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	5 800	5 800
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 800	5 800
	Ingående avskrivningar	-5 800	-5 800
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 800	-5 800
	Utgående redovisat värde	0	0
<b>Not 7</b>	<b>Pågående nyanläggningar och förskott avseende</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	15 510	18 750
	Inköp	0	15 510
	Omklassificeringar	-15 510	-18 750
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	15 510
	Utgående redovisat värde	0	15 510
<b>Not 8</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
	Brandkontoret	3 922	3 784
	Com Hem	20 734	0
	Deloitte	0	26 528
		24 656	30 312

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

<b>Not 9</b>	<b>Övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
	<b>Kategori</b>		
	Kortfristig placering	0	1 300 000
		0	1 300 000

### Not 10 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Kapital- tillskott	Yttre fond	Balanserat resultat
Belopp vid årets ingång	98 825	1 227 000	961 626	1 086 357	464 143
Kapitaltillskott			279 837		
Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma:				165 894	-165 894
Nyttjande av yttre fond				-269 126	269 126
Årets förlust					-802 644
Belopp vid årets utgång	98 825	1 227 000	1 241 463	983 125	-235 269

<b>Not 11</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
	Amortering inom 2 till 5 år	758 228	699 248
	Amortering efter 5 år	10 433 321	11 017 113
		11 191 549	11 716 361

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2013	Skuld per 2012-12-31
Nordea	2015-06-17	3,600	85 068	2 977 258
Nordea	2016-08-17	3,950	0	2 078 231
Nordea	rörlig	3,693	89 744	3 010 872
Nordea	2014-11-19	3,550	0	3 300 000
			174 812	11 366 361

Av föreningens samlade låneskuld är 25 % hänförlig till de individuella lånen.

<b>Not 12</b>	<b>Övriga kortfristiga skulder</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
	Inbetalning från medlem	233 102	0
		233 102	0

Balkongbyggnationer beräknas färdigställda 2013

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

<b>Not 13</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
	Upplupen ränta	59 343	62 694
	Fjärrvärme	56 607	64 354
	EI	3 967	4 439
	Övriga upplupna kostnader	46 213	70 316
	Förutbetalda årsavgifter / hyresintäkter	332 140	323 812
		<u>498 270</u>	<u>525 615</u>
<b>Not 14</b>	<b>Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
	NB Hypotek	443 000	443 000
	NB Hypotek	5 952 000	5 952 000
	NB Hypotek	3 205 000	3 205 000
	NB Hypotek	399 000	399 000
	NB Hypotek	2 081 000	2 081 000
		<u>12 080 000</u>	<u>12 080 000</u>

STOCKHOLM

Marie Frost

Anna Skog

Malin Karlsson

Richard Rehme

Min revisionsberättelse har lämnats den .

Lucia Cornejo  
Lekmannarevisor



**Fördelning av de individuella lånen per 2012-12-31**

Lägenhet nummer	Andel %	Belopp kr
4	2,3232	65 140
5	0,0000	-
6	4,5611	127 888
7	1,5779	44 242
8	3,0006	84 135
9	0,0000	-
10	3,9034	109 446
11	0,0000	-
12	3,0203	84 687
13	4,9698	139 348
14	3,9885	111 834
15	1,8970	53 191
16	0,0000	-
17	0,0000	-
18	3,4094	95 595
19	0,0000	-
20	3,0313	84 996
21	5,1097	143 270
22/23	1,9342	54 232
24	4,4912	125 930
25	3,0641	85 913
26	0,0000	-
27	3,2786	91 930
28	4,1939	117 594
29	1,5997	44 855
30	2,8171	78 987
31	1,7506	49 085
32/33	0,0000	-
34	1,7025	47 735
35	1,9932	55 887
36	2,9811	83 586
37	2,7209	76 292
38	1,7419	48 841
39	2,0435	57 297
40	0,0000	-
41	3,2018	89 775
42/43	0,0000	-
44	6,6767	187 208
45	6,0080	168 458
46	7,0089	196 521
<b>Summa</b>	<b>100,0000</b>	<b>2 803 897</b>