

Årsredovisning

2012-01-01 - 2012-12-31

Brf Kyrkbacken i Solna

Org.nr 769619-2223



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	12
Balansräkning	13
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	14
Kassaflödesanalys	15
Tilläggsupplysningar	16
Underskrifter	20

Kontaktinformation

Kyrkbacken 25, 169 62 Solna
Mail: styrelsen@brfkyrkbacken.se
www.brfkyrkbacken.se

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309
0752-46 46 20 (kundsupport)
backoffice@deloitte.se
www.deloitte.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen skall i sin verksamhet främja bostadsrätten som upplåtelseform.

Föreningens fastigheter

Byggnad

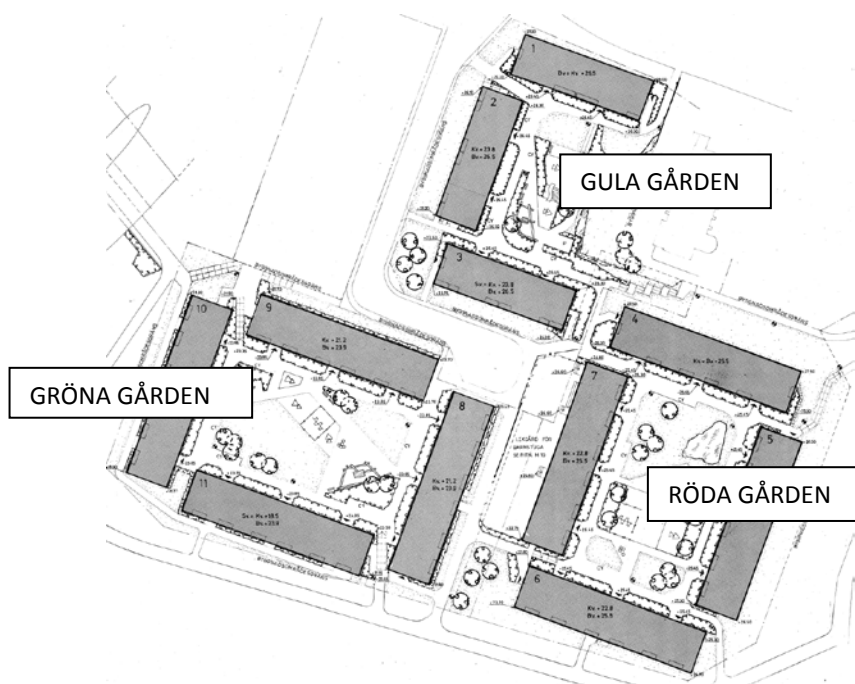
Föreningen förvärvade 2009-10-20 fastigheterna Sunnan 10, Sunnan 11 och Sunnan 13. Föreningens fastigheter består av 11 flerbostadshus på Kyrkbacken 1-35, 169 62 Solna. Fastigheterna byggdes 1973 och har värdeår 1973.

Tomtmark

Föreningens tre fastigheter står på fri grund, tomt med äganderätt, tomtarealen uppgår till 20.651 m²

Lägenheter och lokaler

Den totala byggnadsytan uppgår till 22 958 kvm, varav 21 856 kvm utgör lägenhetsyta och 1 102 kvm lokalyta. I föreningen disponerar 80 garageplatser hos brf Hagalunden och 89 platser hos Signalisten.



Lägenhetsfördelning

Antal	M2	LGH-typ
12	18,5	1 ROP
2	39,0	1 ROK
39	48,0	1 ROK
2	49,5	1 ROK
22	62,5	2 ROK
38	64,0	2 ROK
7	66,5	2 ROK
1	79,5	3 ROK
103	80,5	3 ROK
6	84,0	3 ROK
1	97,5	4 ROK
1	98,0	4 ROK
1	98,5	4 ROK
32	99,0	3+1 ROK
29	99,0	4 ROK

298 st

Av dessa lägenheter är 230 upplåtna med bostadsrätt och 68 med hyresrätt.

Föreningen har 23 uthyrda lokaler och förråd.

Intäkter från lokalhyror utgör ca 2,7 % av föreningens totala intäkter.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende en av verksamhetslokalerna på Kyrkbacken 29.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige Forsikrings ASA, Norge, filial Sverige. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter. Denna ersätter inte den vanliga hemförsäkringen utan är som namnet säger ett tillägg för boende i bostadsrätter.

Fastighetens tekniska status

Föreningen arbetar utifrån den tekniska beskrivning som togs fram vid köpet av fastigheten. Under 2013 kommer en uppdaterad underhållsplan framtagen av SBC.

Pågående åtgärd	År
Radonåtgärder, pågår	2012-

Planerad åtgärd	År
Tak- och fasadrenovering	2013-2015
Fönsterbyte	2013-2015
Balkongrenovering ev utbyggnad	2013-2015
Entredörrar	2013-2015

Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med Driftia Förvaltning AB om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel.

Tvättstuga

Föreningen har en gemensam tvättstuga på Kyrkbacken 12.

Sophus

Föreningen har två stycken sophus, ett används för hushållsavfall och det andra sophuset för grovsopor.

Föreningslokal, Styrelserum

Lokalen är 99 m2 och finns på Kyrkbacken 25-27, källarplan.

Undercentral

I föreningens undercentral, Kyrkbacken 17, har översyn av elektronik- och VVS-utrustning skett enligt avtal med ÅF-Kontroll.

Hagalunds samfällighetsförening

Föreningen är med ett 10% ägarskap delaktig i samfälligheten tillsammans med Solna Stad och övriga fastighetsägare i Hagalund. Föreningen är medlem av denna samfällighet sedan 2009. Samfälligheten bildades 1977 och består av sju stycken fastighetsägare varav föreningen är en. Samfälligheten har ansvar för drift och skötsel av en gemensamhetsanläggning som består av: Gångvägar, gångbroar, vägbommar, trappor, hiss (Hagalunds Centrum byggnad), gatubelysning, papperskorgar m.m.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-10-20 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2009-09-21. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2011-06-13.

Organisationsanslutning

Föreningen är idag medlem i Fastighetsägarna.

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen hade vid årets slut 321 medlemmar. Under året har 23 överlåtelser skett och 1 upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Föreningen har vid årets slut 68 hyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av prisbasbeloppet fn 1 113 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med 1% av prisbasbeloppet fn 445 kr.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2012-06-13 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Lars-Erik Svensson	Ordförande
Bengt Thorselius	Vice ordförande
Titti Schöldberg	Sekreterare
Kerstin Berg	Kassör
Anders Liljedahl	Ledamot
Berit Kaneteg	Ledamot
Inez Fagerlund	Ledamot
Eva Karlsson	Ledamot
Giovanni Marchesi	Ledamot

Revisorer

Föreningsstämman valde följande revisorer:

Ordinarie externrevisor	Mats Lehtipalo	ADECO Revisorer KB
Extern revisorsuppleant	Birger Nordmark	ADECO Revisorer KB
Intern revisorsuppleant	Jan-Olof Gustavsson	

Valberedning

Föreningens valberedning har bestått av

Giovanni Pattocchio	Sammanställande
Liselotte Mian	
Rickard Möller	

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och haft 25 protokollförda styrelsemöten samt ett 20-tal arbetsmöten. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Framtida utveckling

Gårdsgupper kommer att startas upp under 2013.

Tvättstugan kommer successivt att uppdateras med ny utrustning med tanke på maskinernas ålder. Ett nytt bokningssystem kommer att införas.

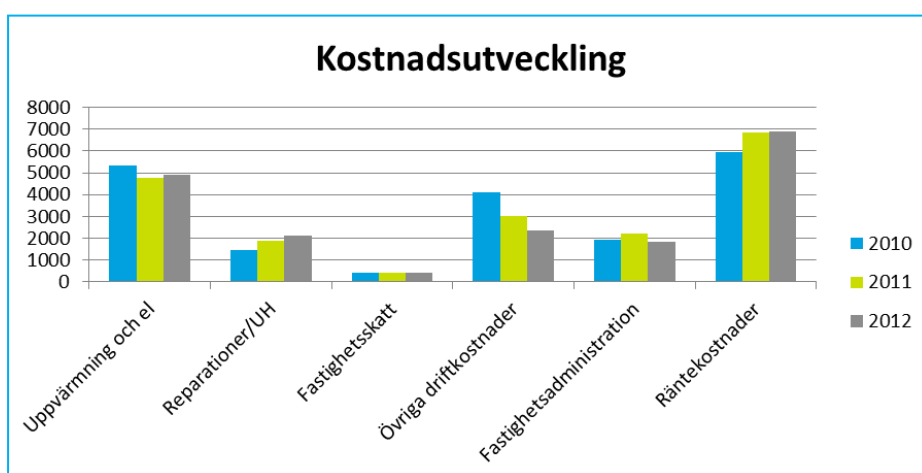
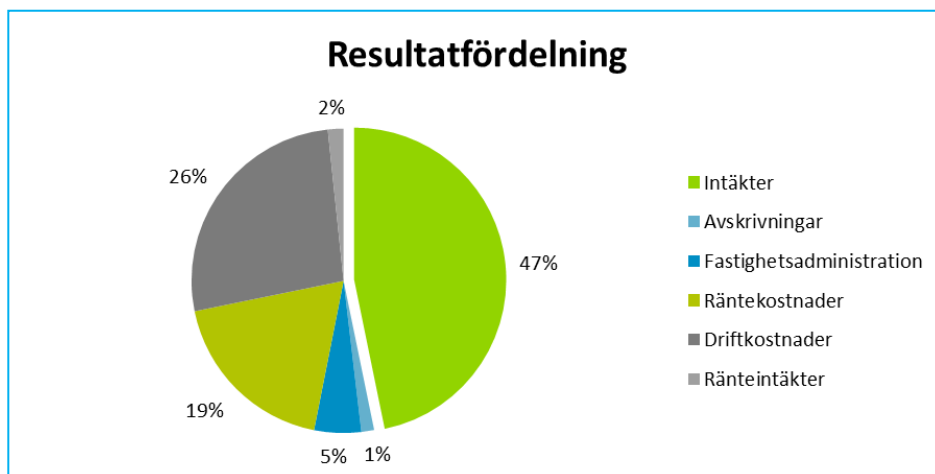
Föreningens ekonomi

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Deloitte AB.

Föreningen har under året tecknat följande väsentliga avtal:

Driftia för fastighetsskötsel och städ m.m.

Föreningens resultat för år 2012 är en förlust med 1 157 000 kr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2011 som var en förlust med - 1 609 000 kr. Förändringen mellan åren beror främst på högre intäkter och lägre kostnader för bland annat el och fastighetsskötsel.



Kostnadsutvecklingen i föreningen är förhållandevis stabil. Många driftskostnader har dock minskat marginellt jämfört med tidigare år förutom fjärrvärmen som stigit med 13 %.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade men i samband med budgetarbetet inför år 2013 diskuterade föreningen om en avgiftshöjning.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2012 ökat med 50 000 kr och det har ett samband med den något högre räntenivån som belastat föreningen.

Nyckeltal per bokslutsdagen	2010	2011	2012
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	618	641	639
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	11 072	10 927	10 858
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	13 923	13 951	13 928
Genomsnittlig skuldränta, % *	3,25	3,75	3,78
Fastighetens belåningsgrad, % *	47	46	46

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	- 4 416 689
Årets förlust	- 998 066
	- 5 414 755
Styrelsen föreslår att	
I ny räkning överföres	- 5 414 755
	- 5 414 755

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 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 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

		2012-01-01	2011-01-01
	Not	2012-12-31	2011-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	17 150 945	16 961 144
Övriga rörelseintäkter		157 181	175 664
		17 308 126	17 136 808
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-9 850 623	-10 040 702
Fastighetsförsäkring		-168 400	-154 607
Fastighetsskatt		-429 310	-413 146
Fastighetsadministration	3	-1 217 781	-1 697 828
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-342 091	-236 843
		-12 008 205	-12 543 126
Rörelseresultat		5 299 921	4 593 682
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		614 664	651 750
Räntekostnader		-6 912 651	-6 854 148
		-6 297 987	-6 202 398
Resultat efter finansiella poster		-998 066	-1 608 716
Årets resultat		-998 066	-1 608 716

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	393 984 760	394 155 092
Inventarier, verktyg och installationer	5	594 639	625 977
Pågående ombyggnation		884 683	894 283
		395 464 082	395 675 352

Summa anläggningstillgångar

395 464 082 395 675 352

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		390 122	0
Övriga fordringar		1 010 999	150 038
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	555 135	1 121 032
		1 956 256	1 271 070

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		0	20 000 000
		0	20 000 000

Kassa och bank

24 330 693 3 895 338

Summa omsättningstillgångar

26 286 949 25 166 408

SUMMA TILLGÅNGAR

421 751 031 420 841 760

BALANSRÄKNING

		2012-12-31	2011-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		234 583 178	233 476 356
Inbetalda upplåtelseavgifter		6 673 064	6 479 886
		241 256 242	239 956 242
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 416 689	-2 807 972
Årets resultat		-998 066	-1 608 716
		-5 414 755	-4 416 688
Summa eget kapital		235 841 487	235 539 554
Långfristiga skulder	8		
Skulder till kreditinstitut		182 867 246	182 867 246
Summa långfristiga skulder		182 867 246	182 867 246
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 012 543	712 651
Aktuell skatteskuld		39 052	39 245
Övriga skulder		198 129	21 599
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	1 792 574	1 661 465
Summa kortfristiga skulder		3 042 298	2 434 960
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		421 751 031	420 841 760

POSTER INOM LINJEN

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckningar	183 000 000	183 000 000
	183 000 000	183 000 000

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
---------------------	------	------

KASSAFLÖDESANALYS

	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	5 299 921	4 593 682
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	342 091	236 843
Erhållen ränta mm	614 664	651 750
Erlagd ränta	-6 912 651	-6 854 148
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-655 975	-1 371 873
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-390 122	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-295 064	-743 219
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	299 892	-39 832
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	317 045	-72 356
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-724 224	-2 227 280
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	-140 421	-6 461 183
Pågående ombyggnation	0	-837 283
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	0	-626 752
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-140 421	-7 925 218
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	1 106 822	3 381 035
Inbetalda upplåtelseavgifter	193 178	1 738 924
Ändring kortfristiga finansiella skulder	0	-136 000
Amortering långfristiga lån	0	-100 546
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 300 000	4 883 413
Förändring av likvida medel	435 355	-5 269 085
Likvida medel vid årets början	23 895 338	29 164 423
Likvida medel vid årets slut	24 330 693	23 895 338

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.

Dotterbolagets underprisöverlåtelse av fastigheterna till föreningen är enligt FAR SRS RedU 9 att betrakta som utdelning och ska enligt BFNAR 2003:3 ses som en återbetalning av investeringen i aktierna.

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 enligt nedan:

Byggnad: Utefter en seriell 60-årig avskrivningsplan.

Fastighetsförbättringar:

Hissar: Utefter en seriell 30-årig avskrivningsplan.

Säkerhetsdörrar: 10 %

Inventarier: 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. Föreningen betalar idag en fastighetsavgift på 1 365 kr per lägenhet. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Intäktsredovisning

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

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2012	2011
	Årsavgifter bostäder	10 697 040	10 629 635
	Hyresintäkter bostäder	5 246 595	5 195 812
	Hyresintäkter lokaler inkl fa skatt	467 924	403 726
	Hyresintäkter garage/p-pl	669 850	676 033
	Övriga hyresintäkter	69 536	55 938
		17 150 945	16 961 144
Not 2	Driftkostnader	2012	2011
	Fastighetsskötsel inkl tekniskförvaltning	386 972	623 189
	Städ	197 327	369 688
	Snöröjning	268 025	232 901
	Markskötsel	288 155	369 835
	El	1 806 054	2 004 255
	Fjärrvärme	3 127 676	2 780 994
	Vatten	543 679	585 984
	Sophämtning inkl samfällighetsavgift	403 355	536 715
	Reparation och underhåll	2 043 663	1 715 687
	Övriga driftkostnader	785 717	821 454
		9 850 623	10 040 702

617 480 kr av reparationerna 2011 avser kostnader för vatteskador som delvis ersatts och kommer ersättas av försäkringsbolaget.

Under övriga driftkostnader är tillagt 501 312 kr för 2011 och 627 575 kr för 2012 avseende hyra garageplatser. Detsamma gäller förbrukningsmaterial och - inventarier, där 81 623 kr för 2011 och 58 278 kr för 2012 är tillagt för förbrukningsmaterial och 5610 kr för 2011 och 22 673 kr för 2012 är tillagd för förbrukningsinventarier. Det har tidigare redovisats under fastighetsadministration men det är hänförligt till driften av fastigheten och har därför flyttats.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 3	Fastighetsadministration	2012	2011
	Ekonomisk förvaltning	267 582	268 023
	Styrelsearvoden och löner	295 337	294 319
	Sociala avgifter styrelsearvoden	73 876	101 522
	Revisionsarvode	45 688	40 375
	Försäljningskostnader lgh, bla mäklalarvoden	174 053	378 164
	Konsultarvoden, advokat kostnader	126 927	358 400
	Förlust pga hyresgäst och medlemmar	48 084	0
	Övriga administrativa kostnader	186 234	257 025
		1 217 781	1 697 828
Not 4	Byggnader och mark	2012-12-31	2011-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	394 649 230	388 188 047
	Årets anskaffning	140 421	6 461 183
		394 789 651	394 649 230
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående avskrivningar	-494 138	-258 070
	Årets avskrivningar	-310 753	-236 068
		-804 891	-494 138
	Utgående ackumulerade avskrivningar		
	Utgående redovisat värde	393 984 760	394 155 092
	Redovisat värde byggnader	293 073 287	293 243 619
	Redovisat värde mark	100 911 473	100 911 473
		393 984 760	394 155 092
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	162 315 000	162 315 000
	varav byggnader:	120 936 000	120 936 000

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2012-12-31	2011-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	626 752	0
	Inköp	0	626 752
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	626 752	626 752
	Ingående avskrivningar	-775	0
	Årets avskrivningar	-31 338	-775
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-32 113	-775
	Utgående redovisat värde	594 639	625 977

Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2012-12-31	2011-12-31
	Förutbetald försäkring	151 679	137 965
	Förutbetalt arvode ekonomisk förvaltning	0	13 166
	Förutbetald kostnad hyra garage	167 418	146 370
	Övriga förutbetalda kostnader	236 038	45 116
	Upplupna ränteintäkter samt försäkringsersättningar	0	778 415
		555 135	1 121 032

Not 7 Eget kapital

	Upplåtelse		Balanserat	Årets
	Insatser	avgifter	resultat	resultat
Belopp vid årets ingång	233 476 356	6 479 886	-2 807 972	-1 608 716
Under året inbetalda insatser	1 106 822	193 178		
Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma:			-1 608 717	1 608 716
Årets förlust				-998 066
Belopp vid årets utgång	234 583 178	6 673 064	-4 416 689	-998 066

Not 8	Långfristiga skulder	2012-12-31	2011-12-31
	Amortering efter 5 år	182 867 246	182 867 246
		182 867 246	182 867 246

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2013	Skuld per 2012-12-31
SBAB	2013-08-14	3,08		36 600 000
SBAB	2013-08-22	3,15		36 467 246
SBAB	2013-08-16	3,07		36 600 000
SBAB	2014-08-15	4,24		36 600 000
SBAB	2019-08-15	5,01		36 600 000
			0	182 867 246

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2012-12-31	2011-12-31
	Förskottsbetalda hyror/avgifter jan	709 265	987 974
	Uppl räntekostnad	168 228	0
	Uppl el och fjärrvärme	646 182	548 715
	Uppl kostnad fastighetsskötsel	185 859	124 776
	Övriga upplupna kostnader	83 040	0
		1 792 574	1 661 465

I upplupen fastighetsskötsel under 2011 ingår förutom grundavtal fastighetsskötsel 50 714 kr, även städ 28 437 kr, markskötsel 27 709 kr, snöröjning 17 916 kr. För 2012 avser 185 859 kr snöröjning för december.

Stockholm 2013-

Kerstin Berg

Inez Fagerlund

Berit Kaneteg

Eva Karlsson

Anders Liljedahl

Giovanni Marchesi

Lars-Erik Svensson

Titti Schöldberg

Bengt Thorselius

Min revisionsberättelse har lämnats den 2013.

Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i Far

Adeco Revisorer KB