

Årsredovisning

2011-01-01 - 2011-12-31
Bostadsrättsföreningen
Ritbrädet 1



Innehållsförteckning

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

Kontaktinformation

Brf Ritbrädet 1, Box 247, 126 60 Vällingby
info@ritbradet1.se
www.ritbradet1.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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Byggnad

Föreningen förvärvade 2009-10-14 fastigheten Ritbrädet 1 i Stockholms kommun. Köpeskillingen för fastigheten var 162 873 000 kronor och säljare var AB Svenska Bostäder, org.nr 556043-6429.

Föreningens fastigheter består av 11 flerbostadshus på Jämtlandsgatan 70 - 116. Fastigheten byggdes 1952 och har ett taxeringsvärde om 124 809 000 kronor.

Tomträtt

Föreningen äger inte marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt. Tomträttsavtal finns till Ritbrädet 1.

Tomträttsavgälden är per 2011-12-31, 605 900 kronor med en årlig nedsättning om 19 700 kronor enligt beslut i Stockholmstads kommunfullmäktige 2004-06-07. Avtalet gäller till och med 2021-09-30.

Lägenheter och lokaler

Den totala byggnadsytan uppgår till 14 320 kvm, varav 10 538 kvm utgör lägenhetsyta och 247 kvm lokalyta. I föreningen finns 4 st parkeringsplatser och 63 garage.

Lägenhetsfördelning

| | |
|-------|---------------|
| 37 st | 1 rum och kök |
| 70 st | 2 rum och kök |
| 53 st | 3 rum och kök |
| 15 st | 4 rum och kök |
| 3 st | 5 rum och kök |

Av dessa lägenheter är 129 (125) upplåtna med bostadsrätt och 50 (53) med hyresrätt.

Försäkring

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

Fastighetens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig 30 år framåt. Planen uppdateras fortlöpande.

| Genomförd åtgärd | År |
|-----------------------------|------|
| Låsbyten | 2010 |
| Stambyten port 100 samt 116 | 2010 |
| Takbyte 94 till 116 | 2010 |

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till ca 58 mkr för de kommande 30 åren. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. Som framgår av årsredovisningen är föreningens fria egna kapital negativt, varvid avsättningen inte innebär att det finns några medel att sätta av, utan avsättningen är endast en bokföringsmässig omdisponering av eget kapital. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

| Planerad åtgärd | År | Kostnad/kr |
|------------------------|-----------|------------|
| Målning vissa trapphus | 2012-2013 | 500.000 |
| Portbyten samtliga | 2014 | 1 200 000 |

Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med Flodafors Fastighetsbolag om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel.

Föreningsfrågor

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 30 maj 2007

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen hade vid årets slut 156 (150) medlemmar. Under året har 13 (33) överlåtelser skett och 3 (11) upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt.

Föreningen har vid årets slut 50 (53) bostadshyresgäster.

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

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2012-09-15, och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

| | |
|------------------|------------|
| Magnus Karlqvist | Ordförande |
| Saied Tagavi | Ledamot |
| Torbjörn Söder | Ledamot |
| Karin Söderberg | Ledamot |
| Malin Englund | Ledamot |
| Peter Malm | Ledamot |
| Veronica Johnsen | Ledamot |

Revisor

Mats Jakobsson, BDO Stockholm AB

Valberedning

| | |
|-------------------|----------------|
| John McAllister | Sammankallande |
| Sven-Åke Landberg | |
| Samuel Näslund | |

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och haft 8 protokollförda möten. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under året

Den enskilt största händelsen under året är avgiftshöjningen som trädde i kraft 1 juli 2011. Det var ingen önskvärd åtgärd men med den har vi nu en bra grund att bygga föreningens ekonomi på.

I början av 2011 avslutades två större arbeten i föreningen, injusteringen av värmesystemet samt komplettering av förråden.

Injusteringen kostade ca 1 miljon kronor och har gett en besparing på lite mer än 1 miljon

kronor under året. Alltså får vi full utdelning av åtgärden från och med 2012.

Efter en omfattande inventering fann vi att det fattades 17 stycken förråd i föreningen, Detta beror på att ettorna inte hade ett lägenhetsförråd när husen byggdes. Våldigt många hade även sitt förråd i ett annat hus än sitt eget, vilket krockar med det nya lås och passersystemet. Förråden är nu kompletterade samt flertalet har nu ett förråd i sin egen port.

Framtida utveckling

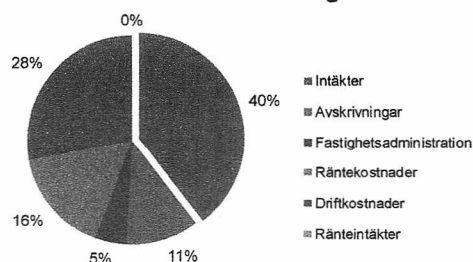
60 år gamla flerbostadsfastigheter kräver ett betydande löpande underhåll för att bli behållna sitt värde. För närvarande budgeterar föreningens styrelse för genomsnittliga underhållskostnader om 400 000 kronor per år utöver de löpande driftkostnaderna.

Föreningens ekonomi

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Deloitte AB.

Föreningens resultat för år 2011 är -3,9 miljoner kronor, vilket kan jämföras med resultatet för år 2010 på -5,9 miljoner kronor. Den positiva förändringen mellan åren kan främst förklaras av att föreningen ökat sina intäkter med 11 % under 2011 samt att driftskostnaderna (framförallt värmekostnaden) minskat betydligt.

Resultatfördelning



Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2011 ökat beroende på en högre rörlig marknadsränta.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 miljoner kronor och exkluderar man dessa (fiktiva kostnader) blir resultatet -1,8 miljoner kronor. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Dock bör denna post beaktas då den sätter ett värde på årets slitage av fastigheten – som en dag ska underhållas. Styrelsens arbete med att hitta sätt att minska föreningens kostnader samt att få balans i ekonomin fortsätter. Även

för 2012 budgeteras föreningen göra ett underskott då föreningens intäkter i dagsläget inte täcker de löpande kostnaderna. Därmed tvingas styrelsen flagga upp för fler avgiftshöjningar den kommande tiden för att stärka upp intäktssidan.

| Nyckeltal per bokslutsdagen | 2009 | 2010 | 2011 |
|---|--------|--------|--------|
| Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 391 | 415 | 616 |
| Lån per kvm bostadsrättsyta, kr | 12 863 | 11 819 | 11 467 |
| Insats per kvm bostadsrättsyta, kr | 13 192 | 13 192 | 13 192 |
| Genomsnittlig skuldränta, % * | 4,17 | 2,67 | 3,43 |
| Fastighetens belåningsgrad, % * | 49 | 49 | 49 |

*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 | -7 708 476 |
| Årets förlust | -3 906 377 |
| | <u>-11 614 853</u> |
| Styrelsen föreslår att | |
| Till yttre fond avsätts | 374 427 |
| I ny räkning överföres | -11 989 280 |
| | <u>-11 614 853</u> |

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

Så här tolkar du Årsredovisningen

Förvaltningsberättelsen

Avsnittet ger en förklaring till verksamheten. T.ex. en beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen. I förvaltningsberättelsen upplyser föreningen om sådant som inte finns med i balans- och resultaträkningen men som ändå är viktiga för att kunna bedöma föreningens ekonomi. Här redovisar även styrelsen sitt förslag på hur föreningens resultat för året ska disponeras.

Resultaträkningen

Här redovisas föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan att långsiktigt anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Därför kan resultatet variera från år till år, t.ex. om föreningen ett visst år tagit stora akuta reparationskostnader som inte täcktes av intäkterna just det året.

Årsavgifterna bör dock beräknas till en nivå där de tillsammans med eventuella hyresintäkter täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fond).

Intäkter

De viktigaste intäkterna i en bostadsrättsförening är medlemmarnas årsavgifter och hyresgästernas hyror. Hyror kan komma från t.ex. boende, garageplatser eller lokaler. En förening med många lokalhyresgäster kan oftast hålla en relativt låg avgiftsnivå – men kan samtidigt vara känslig mot hyresbortfall.

Kostnader inklusive avskrivningar

Föreningens kostnader utgörs till största delen av driftskostnader såsom el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driften räknas även underhåll och reparationer.

Kostnaden för större underhåll där föreningen förbättrar och förnyar en installation i fastigheten som t.ex. vid ett stambyte, får fördelas ut på flera år. Kostnaden skrivs av på en nyttjandeperiod. Under föreningens rörelsekostnader i resultaträkningen finns därför en post som kallas avskrivningar. Där redovisas en bokföringsmässig kostnad, som ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. Ett slitage som bör finansieras

genom att föreningens intäkter även täcker avsättningar till ett framtida planerat underhåll.

Finansiella intäkter och kostnader

Här redovisas vad föreningen har för räntekostnader på sina lån. Räntekostnaderna är oftast en stor post för föreningarna och här kan det vara av vikt att se över tilläggsupplysningarna kring långfristiga skulder i balansräkningen. Vilka bindningstider ligger och till vilken räntesats?

För att få reda på en viss lägenhets "räntekostnad" – kan man multiplicera lägenhetens andelstal med räntekostnaden.

Balansräkningen

I detta avsnitt redovisas en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar

I en förening finns främst två olika slags tillgångar. Anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar – där tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är självklart föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet, som kan vara både lägre och högre.

Omsättningstillgångar – t.ex. kassa och bank, där tillgången kan omsättas ganska enkelt.

En mått för att se hur föreningen mår likviditetsmässigt, är att se om omsättningstillgångarna uppgår till minst en fjärdedel av omsättningen, d.v.s. föreningens hyror och avgifter.

Eget Kapital

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening och alla medlemmar i en sådan förening ska betala in en insats. Föreningens egna kapital består därför främst av vid bildandet inbetalda insatser och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t.ex. insatser. Det kallas bundet då det såsom anläggningstillgångar är svårt att realisera. Under bundet eget kapital redovisas även föreningens yttre fond. (bland även den inre fonden).

Den yttre fonden består av avsättningar som gjorts tidigare år enligt föreningens stadgar. I praktiken är detta endast avsättningar som görs i bokföringen, och finns således inte på ett särskilt konto. Det är därför viktigt att dessa pengar återfinns i omsättningstillgångarna – då fonden ska användas. Om siktet sätts på att årsavgifter och hyresintäkter alltid ska täcka årets avsättning till den yttre fonden så kommer pengar även alltid finnas för det planerade underhållet.

Fritt eget kapital - utgörs av tidigare års resultatmässiga under- och överskott.

Skulder

Föreningens skulder delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter flera år. Då oftast mot en särskild amorteringsplan såsom t.ex. föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - kan vara 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 | 2011-01-01 2011-12-31 | 2010-01-01 2010-12-31 |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|
| Rörelsens intäkter m.m. | | | |
| Årsavgifter och hyresintäkter | 1 | 7 306 969 | 6 563 673 |
| Övriga rörelseintäkter | | 81 906 | 9 300 |
| | | <u>7 388 875</u> | <u>6 572 973</u> |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Driftkostnader | 2 | -4 891 238 | -6 797 499 |
| Fastighetsförsäkring | | -87 288 | -83 506 |
| Fastighetsskatt | | -259 846 | -255 396 |
| Fastighetsadministration | 3 | -903 039 | -1 199 174 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -2 091 679 | -1 823 467 |
| | | <u>-8 233 090</u> | <u>-10 159 042</u> |
| Rörelseresultat | | -844 215 | -3 586 069 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter | | 614 | 15 490 |
| Räntekostnader | | -3 062 776 | -2 379 188 |
| | | <u>-3 062 162</u> | <u>-2 363 698</u> |
| Resultat efter finansiella poster | | -3 906 377 | -5 949 767 |
| Årets resultat | | -3 906 377 | -5 949 767 |

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Inventarier, verktyg och installationer

Not

2011-12-31

2010-12-31

4 5

6

180 077 839

1 767 938

181 845 777

179 834 411

1 899 972

181 734 383**Summa anläggningstillgångar**

181 845 777

181 734 383

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Hyresfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7

88 295

41 288

281 407

410 990

119 935

52 780

156 110

328 825**Kassa och bank**

2 656 541

4 317 965

Summa omsättningstillgångar

3 067 531

4 646 790

SUMMA TILLGÅNGAR**184 913 308****186 381 173**

| BALANSRÄKNING | | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | Not | | |
| Eget kapital | 8 | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter | | 105 814 415 | 101 814 415 |
| Yttre Underhållsfond | | 435 273 | 60 846 |
| | | <u>106 249 688</u> | <u>101 875 261</u> |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | -7 708 476 | -1 384 281 |
| Årets resultat | | -3 906 377 | -5 949 767 |
| | | <u>-11 614 853</u> | <u>-7 334 048</u> |
| Summa eget kapital | | <u>94 634 835</u> | <u>94 541 213</u> |
| Långfristiga skulder | 9 | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 88 752 346 | 88 934 711 |
| Summa långfristiga skulder | | <u>88 752 346</u> | <u>88 934 711</u> |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Kortfristigdel av långfristiga skulder | | 133 220 | 49 449 |
| Leverantörsskulder | | 79 867 | 1 552 645 |
| Aktuell skatteskuld | | 281 377 | 255 396 |
| Övriga skulder | | 3 786 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10 | 1 027 877 | 1 047 759 |
| Summa kortfristiga skulder | | <u>1 526 127</u> | <u>2 905 249</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 184 913 308 | 186 381 173 |
| POSTER INOM LINJEN | | | |
| Ställda säkerheter | | | |
| Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder | | | |
| Fastighetsinteckningar | | 89 000 000 | 89 000 000 |
| | | <u>89 000 000</u> | <u>89 000 000</u> |
| Ansvarsförbindelser | | Inga | Inga |

KASSAFLÖDESANALYS

| | 2011-01-01 2011-12-31 | 2010-01-01 2010-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | -844 215 | -3 586 069 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 2 091 679 | 1 823 467 |
| Erhållen ränta mm | 614 | 15 490 |
| Erlagd ränta | -3 062 776 | -2 379 188 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | -1 814 698 | -4 126 300 |
| Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital | | |
| Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar | 31 640 | 7 231 |
| Minskning(+)/ökning(-) av fordringar | -113 805 | -77 968 |
| Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder | -1 472 778 | 1 156 453 |
| Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder | 9 884 | -2 437 095 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -3 359 757 | -5 477 679 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av byggnader och mark | 0 | -4 121 295 |
| Fastighetsförbättringar | -2 145 252 | -6 882 534 |
| Förvärv av markanläggningar | -47 856 | -708 367 |
| Förvärv av inventarier, verktyg och installationer | -9 965 | -1 948 674 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -2 203 073 | -13 660 870 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Inbetalda insatser | 2 835 123 | 7 994 745 |
| Upplåtelseavgifter | 1 164 877 | 2 547 341 |
| Amortering långfristiga lån | -98 594 | -15 840 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 3 901 406 | 10 526 246 |
| Förändring av likvida medel | -1 661 424 | -8 612 303 |
| Likvida medel vid årets början | 4 317 965 | 12 930 268 |
| Likvida medel vid årets slut | 2 656 541 | 4 317 965 |

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.

Materiella anläggningstillgångar

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning

och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

| | |
|-------------------------|--------|
| Byggnad | 100 år |
| Fastighetsförbättringar | 50 år |
| Markanläggningar | 20 år |
| Inventarier | 5 år |
| Installationer | 15 år |

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 var för räkenskapsåret 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, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omförelse mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Personal

Styrelsearvodet inkl soc.avg har kostnadsförts till 500 kr per lgh enl beslut av fg. års föreningsstämma
Lön har utbetalts enligt timrapporter.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

| Not 1 | Årsavgifter och hyresintäkter | 2011 | 2010 |
|--------------|---|-------------------|-------------------|
| | Hysesintäkter bostäder | 2 882 199 | 3 050 822 |
| | Årsavgifter bostäder | 3 963 902 | 2 883 175 |
| | Hysesintäkter lokaler | -7 384 | 119 924 |
| | Hysesintäkter parkering | 323 641 | 346 234 |
| | Övriga intäkter | 144 611 | 163 518 |
| | | <u>7 306 969</u> | <u>6 563 673</u> |
| Not 2 | Driftskostnader | 2011 | 2010 |
| | Fastighetskötsel | -1 124 829 | -1 201 049 |
| | Teknisk förvaltning | -87 154 | -90 803 |
| | Tomträttsavgäld | -142 047 | -22 330 |
| | Fjärrvärme | -1 775 378 | -2 677 770 |
| | Fastighetsel | -324 443 | -349 341 |
| | Vatten | -242 185 | -258 174 |
| | Sophämtning | -289 104 | -348 821 |
| | Snöröjning och sandning | -33 128 | -93 739 |
| | Reparationer och underhåll | -503 679 | -1 404 647 |
| | Övrigt | -369 291 | -350 825 |
| | | <u>-4 891 238</u> | <u>-6 797 499</u> |
| Not 3 | Fastighetsadministration | 2011 | 2010 |
| | Ekonomisk förvaltning inkl. revision | -238 002 | -237 438 |
| | Försäljningskostnader sålda lägenheter | -113 311 | -222 271 |
| | IT-tjänster | -134 182 | -136 029 |
| | Styrelsearvoden o övriga arvoden (inkl. soc.avgift) | -174 375 | -226 754 |
| | Övriga administrativa kostnader | -243 169 | -376 682 |
| | | <u>-903 039</u> | <u>-1 199 174</u> |

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

| Not 4 Byggnader och mark | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 181 269 329 | 170 265 500 |
| Inköp | 2 145 252 | 11 003 829 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | <u>183 414 581</u> | <u>181 269 329</u> |
| Ingående avskrivningar | -2 140 956 | -368 520 |
| Årets avskrivningar | -1 913 974 | -1 772 436 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | <u>-4 054 930</u> | <u>-2 140 956</u> |
| Utgående redovisat värde | 179 359 651 | 179 128 373 |
| | | |
| Redovisat värde byggnader | 170 536 007 | 172 279 875 |
| Redovisat värde fastighetsförbättringar | 8 823 644 | 6 848 498 |
| | <u>179 359 651</u> | <u>179 128 373</u> |
| | | |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: | 124 809 000 | 124 809 000 |
| varav byggnader: | 77 185 000 | 77 185 000 |
| | | |
| Not 5 Markanläggningar | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
| Ingående anskaffningsvärde | 708 367 | 0 |
| Inköp | 47 856 | 708 367 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | <u>756 223</u> | <u>708 367</u> |
| Årets avskrivningar | -35 706 | -2 329 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | <u>-38 035</u> | <u>-2 329</u> |
| Utgående redovisat värde | 718 188 | 706 038 |
| | | |
| Totalt bokfört värde byggnader och mark | 180 077 839 | 179 834 411 |
| | | |
| Not 6 Inventarier, verktyg och installationer | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
| Ingående anskaffningsvärde | 1 948 674 | 0 |
| Inköp | 9 965 | 1 948 674 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | <u>1 958 639</u> | <u>1 948 674</u> |
| Ingående avskrivningar | -48 702 | 0 |
| Årets avskrivningar | -141 999 | 0 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | <u>-190 701</u> | <u>-48 702</u> |
| Utgående redovisat värde | 1 767 938 | 1 899 972 |

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

| Not 7 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|-------|---|----------------|----------------|
| | Trygg Hansa | 67 612 | 64 587 |
| | Deloitte | 59 817 | 58 145 |
| | Sthlm Exploateringskontoret (tomträttsavgäld) | 125 300 | 5 582 |
| | Stokab | 17 213 | 17 213 |
| | Comhem | 11 465 | 10 583 |
| | | <u>281 407</u> | <u>156 110</u> |

Not 8 Eget kapital

| | Inbetalda insatser | Upplåtelseavgifter | Yttre-fond | Balanserat resultat | Årets-resultat |
|--|--------------------|--------------------|------------|---------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång | 99 267 074 | 2 547 341 | 60 846 | -1 384 281 | -5 949 767 |
| Ökning av insatskapital | 2 835 123 | 1 164 877 | | | |
| Omföring till Yttre fond | | | 374 427 | -6 324 195 | 5 949 767 |
| Resultatdisp enl beslut på fg. års föreningsstämma | | | | | |
| Årets förlust | | | | | -3 906 377 |
| Belopp vid årets utgång | 102 102 197 | 3 712 218 | 435 273 | -7 708 476 | -3 906 377 |


| Not 9 | Långfristiga skulder | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|-------|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| | Amortering inom 2 till 5 år | 532 880 | 319 613 |
| | Amortering efter 5 år | 88 219 466 | 88 615 098 |
| | | <u>88 752 346</u> | <u>88 934 711</u> |

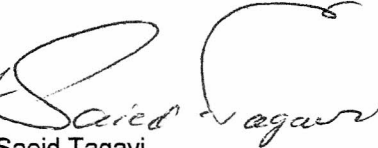
| Kreditgivare | Villkors-ändring | Ränta % | Amorteringar 2012 | Kapitalskuld 2011-12-31 |
|--------------|------------------|---------|-------------------|-------------------------|
| SBAB | 2014-08-14 | 3,67 | 0 | 17 000 000 |
| SBAB | 2012-10-17 | 3,88 | 68 592 | 17 917 563 |
| SBAB | 2015-08-20 | 3,64 | 64 628 | 17 968 003 |
| SBAB | 2012-08-16 | 3,21 | 0 | 18 000 000 |
| SBAB | 2013-08-15 | 3,79 | 0 | 18 000 000 |
| | | | <u>133 220</u> | <u>88 885 566</u> |


TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

| Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Förutbetalda hyror och avgifter | 445 642 | 390 197 |
| Flodafors | 241 194 | 171 192 |
| El o Fjärrvärme | 233 932 | 298 813 |
| Vatten o Sopor | 55 949 | 20 503 |
| Övriga upplupna kostnader | 51 160 | 167 054 |
| | <u>1 027 877</u> | <u>1 047 759</u> |

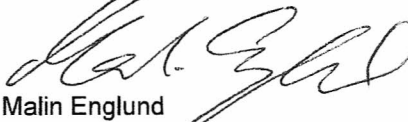
Stockholm


Magnus Karlqvist


Saeid Tagavi


Karin Söderberg


Peter Malm


Malin Englund

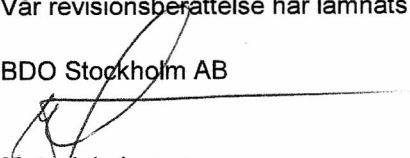

Veronica Johnsen


Torbjörn Söder

Vår revisionsberättelse har lämnats den

25/5 2012

BDO Stockholm AB


Mats Jakobsson
Auktoriserad revisor