

Årsredovisning

2012-01-01 - 2012-12-31

Brf Riddarsporren 24

Org.nr 769604-5397



BRF Riddarsporren 24



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	13
Kassaflödesanalys	14
Tilläggsupplysningar	15
Underskrifter	19

Kontaktinformation

Postadress: Hagagatan 15 A -21, Frejagatan 59-61, 113 47 STOCKHOLM

E-post adress:: styrelsen@riddaren24.se Hemsida: www.riddaren24.se

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

Telefon: 0752-46 46 20 (kundsupport)

Mail: 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 2010-09-21 fastigheten Riddarsporren 24 i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus på adressen Hagagatan 15A-21 och Frejgatan 59-61. Fastigheten byggdes 1979-1981 och har värdeår 1981.

Tomträtt

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

Tomträttsavgälden som löper i 10-års perioder är per 2012-12-31, 2 795 900 kr. Avtalet gäller till och med 2018.

Lägenheter och lokaler

Fastigheten är bebyggd med två flerbostadshus med totalt 20 portuppgångar och 234 lägenheter. Vid räkenskapsårets slut upplåts 194 lägenheter med bostadsrätt och 40 med hyresrätt. Fastigheten inrymmer även fyra större kommersiella lokaler samt ett större underjordiskt garage i tre våningsplan med totalt 338 parkeringsplatser. Samtliga kommersiella lokaler och garaget är fullt uthyrda till externa hyresgäster med kommunal anknytning och består av två stycken förskolor, ett gruppboende, ett kontor för hemtjänstpersonal samt ett parkeringsbolag. I tillägg till ovan finns det en föreningslokal i markplan som i dagsläget disponeras av föreningens styrelse, olika arbetsgrupper och entreprenörer. Föreningen tillhandahåller även ett personalutrymme i källarplan som nyttjas av föreningens tekniska förvaltare, städpersonal

och trädgårdsmästare. I fastigheten finns även ett mindre antal förrådsutrymmen som huvudsakligen är uthyrda till privatpersoner.

Den totala ytan uppgår till 28.747 m², varav 18.553 m² utgör lägenhetsyta, 1.925 m² lokalyta, 269 m² förråd samt cirka 8.000 m² garage.

Lägenhetsfördelning:

1 rum och kök	9 st
2 rum och kök	53 st
3 rum och kök	107 st
4 rum och kök	35 st
<u>5 rum och kök</u>	<u>30 st</u>
Totalt	234 st

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt f.n. bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Fastighetens tekniska status

Föreningens ombildningskonsult DTZ utförde med hjälp av besiktningsföretaget Värda Jaeger & J:son en översiktlig teknisk besiktning av fastigheten 2008-10-10. Styrelsen har sedan tillträdet 2010-09-21 lagt mycket resurser på att utifrån den tekniska besiktningen planera och genomföra nödvändiga investeringar och underhållsarbeten runt om i fastigheten. I tillägg till detta har även resurser lagts på att identifiera tekniska brister som inte fanns upptagna i den tekniska besiktningen. Styrelsen har utifrån detta arbete gjort en huvudsaklig lista över olika investerings- och underhållsbehov som föreligger i fastigheten vilka i huvudsak beskrivs översiktligt nedan.

Genomförd och pågående åtgärd	År
Garagerenovering	2011
Skalskydd och IT	2011
Våtrumsbesiktning	2011
Takfläktar/Ventilation	2011
Ny undercentral	2011
Aptus låssystem	2012
Byte av tre hissar	2012
Renovering av badrum i samtliga hyreslägenheter	2012
Utbyte av maskinpark i tvättstugorna samt renovering av ytskikt	2012
Rörmärkning i källargångar	2012

Styrelsen bedömer att planerade investeringar och underhållsåtgärder skall täckas av medel från den löpande verksamheten samt tillgänglig likviditet.

Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

Planerad åtgärd	År
Hissar	2012 – 2022
Grindar	2013
Trapphus	2013 – 2014
Byte av rökluckor i garaget	2013 - 2014
Tak	2015
Fasad	2015 - 2016
Fönsterbyte	2016 - 2016
Energiöversyn	2014 - 2018
Ventilation i garaget	2016 - 2017

Fastighetsförvaltning

Föreningen har ett avtal med Flodafors Fastighets AB om teknisk förvaltning inkl fastighetsskötsel, trädgårdsskötsel, samt städning av gemensamma utrymmen. Vinterunderhåll på mark sköts av Två Smålänningar AB, för takskottning ansvarar DB Tak. Föreningen har anlitat företaget Initial att regelbundet leverera rena entrémattor.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-06-23 hos Bolagsverket. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2010-05-04.

Organisationsanslutning

Föreningen är idag ansluten till Fastighetsägarna.

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen hade vid årets slut 298 (296) medlemmar. Under året har 23 (29) överlåtelser skett och 1 (13) upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt.

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

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2012-03-20 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Gun Lidholm	ledamot/ordförande
Gunilla Häll	ledamot/kassör
Martin Paulsson	ledamot
Nils Thuresson	ledamot
Bahtiyar Celic	ledamot
Karl Hallding	ledamot
Claes-Göran Johansson	ledamot
Marie Antonsson	suppleant
Erik Ritzell	suppleant

Martin Paulsson flyttade från föreningen den 2 juli 2012.

Revisor

Vid senaste årsmötet valdes Susanne Korall, BoRevision till revisor och Jörgen Götehed, BoRevision till revisorssuppleant. Formellt väljs revisorerna för ett år.

Valberedning

Eva Söderberg	sammankallande
Jens Edström	

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och haft 18 protokollförda styrelsemöten och en halvdags workshop samt ett informationsmöte för alla boende i föreningen. Föreningens firma teknats av två styrelseledamöter i förening. *sk*

Föreningens huvudsakliga informationskanal är hemsidan (www.riddaren24.se) som samtliga boende har tillgång till antingen via egen Internetuppkoppling eller digital informationstavla i respektive portentré.

Utförda eller pågående investeringar, renoveringar eller underhållsåtgärder

Grindar

Vi ser ett behov av att på sikt förfina och utveckla innergårdarna genom att göra dessa trivsammare och anpassa dem mer efter våra behov. Som en första åtgärd uppdrog årsmötet till styrelsen att begränsa åtkomsten för allmänheten via nya grindar till innergårdarna. Under året har arkitekt upphandlats och kontakt tagits med entreprenad. Arbetet med att installera grindar beräknas vara klart under 2013.

Garagerenovering

Under 2011 renoverades garaget och slutbesiktning gjordes under 2012. En slutuppgörelse mellan föreningen och entreprenaden E-schakt har gjorts. Mellan Svenska Bostäder och föreningen finns dock frågor som ännu inte är reglerade

Nyplantering av träd utanför garaget

Den plantering som vi var tvungna att ta bort i samband med garagerenoveringen har återställs genom att träd och buskar planteras på ytan.

Nya pollare

Slitna och förstörda pollare på torget har bytts ut mot nya och markytan vid trappan vid Hagagatan har jämnats ut.

Skalskydd och IT

Ett nytt elektroniskt låssystem (APTUS) har installerats på totalt 53 stycken dörrar/portar vilket ger möjlighet att spärra förlorade nycklar och därmed hålla obehöriga utelåsta. APTUS-systemets övriga huvudsakliga funktionaliteter är porttelefoni, elektronisk informationstavla med möjlighet att boka tvättstugor, visa namnregister i porten, tillgång till föreningens hemsida mm. Systemet kommer på sikt byggas ut och innefatta fler gemensamma dörrar.

Våtrumsbesiktning och badrumsrenoveringar

Baserat på resultaten från den fuktmätning som gjordes 2011 har renovering påbörjats av 38 badrum av föreningens totalt 40 hyresrätter. Renoveringen beräknas vara klar under första halvåret 2013 och genomförs av Areada AB som upphandlades 2011.

Rörmärkning källargångar

Föreningen har anlitat Vega energi för att märka upp samtliga rör i källaren. Märkningen har gjorts enligt gällande standard.

Grovsopor

Eftersom föreningen saknar ett separat rum för grovsopor har vi avtalat med Aktiv Transport om kontinuerlig hämtning av grovsopor med lastbil. Hämtning sker en gång i månaden förutom under sommarmånaderna.

Tvättstugor – renovering av ytskikt och modernisering av maskinpark

Tvättstugorna ytskikt var slita och maskinparken uppvisade stora brister med återkommande driftsstopp som följd. Styrelsen beslöt därför att byta ut maskinparken mot mer kostnadseffektiva maskiner i båda tvättstugorna samt renovera ytskiktet i stora tvättstugan

Tak och takreparationer

Föreningen har drabbats av ett antal takläckage som orsakat vattensador. Dessa har åtgärdats med hjälp av behöriga entreprenörer och under 2012 har en metod utvecklats för att snabbt åtgärda nya läckage. Taket behöver renoveras och styrelsen har under 2011-12 genomfört en större teknisk utredning av fastighetens takytor. Denna visade att vi bör undersöka möjligheterna till en ny konstruktion av taket. Styrelsen gjorde med anledning av detta i juli 2012 en ansökan till Stadsbyggnadskontoret (SBK) om en ändring av gällande detaljplan för att kunna genomföra en ny takkonstruktion. SBK återkom i slutet av 2012 med ett positivt besked om att man beviljar föreningen att öppna ett detaljplaneärende.

Myndighetskontroller

Under året har styrelsen och föreningens tekniska förvaltare löpande arbetat med diverse myndighetsbesiktningar såsom exempelvis SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete), lekplatsbesiktningar och radonmätningar. Åtgärder för att rätta till eventuella brister har gjorts och handlingsprogram har tagits fram.

Under hösten 2013 kommer Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) påbörjas. Arbetet beräknas vara klart under våren 2013.

Framtida utveckling

Planerade investeringar och underhållsåtgärder 2013 & 2014

Rökluckor

Huvudparten av alla rökluckor i garaget är sönderrostade och uppfyller inte sin ursprungliga funktion. Som fastighetsägare är man skyldig att underhålla dessa för att säkerställa ett fullgott brandskydd. Under 2013 kommer föreningen att handla upp en entreprenad i syfte att byta ut rökluckorna och därtill hörande styrutrustning så att vi säkerställer garagets brandskydd under lång tid framöver.

Hissar

Fastigheten betjänas av 20 stycken hissar, dessa har nu till olika grad uppnått sin tekniska livslängd, reservdelar finns inte längre att tillgå vilket får till följd att vi delvis får använda oss av begagnade reservdelar vid reparation. Föreningen har under åren haft många driftsstopp med stora reparationskostnader som följd. Med anledning av detta har föreningen beslutat att inom en tioårsperiod modernisera samtliga hissar i fastigheten. Föreningen har under året moderniserat de tre hissar som haft flest antal driftsstopp, Hagagatan 15B, 17M och 17N. Resultatet ska nu utvärderas för att därefter planera för renovering och modernisering av uppskattningsvis två hissar per år. Prioritering utifrån antalet historiska driftstopp och teknisk status.

Målning av trapphus och belysning

Trapphusen har inte renoverats sedan byggåret och rent kosmetiskt lider dessa av mångårigt slitage. Föreningen planerar därför att under år 2013 renovera trapphusens ytskikt samt även se över belysningen i trapphusen i syfte att spara energi. I samband med dessa åtgärder avser vi även att se över belysningen i 17-husets källargångar som idag lyser dygnet runt.

Tak, fasad och fönster

Renovering av fasader samt byte av fönster planeras att genomföras i samband med/ efter renovering av taket.

Ventilation i garage

Garaget har en egen fläkt- /ventilationsanläggning som härstammar från fastighetens byggår som idag genererar relativt höga energi- och driftskostnader. Till- och frånluftsfläktarna i garaget kommer under att bytas ut till en modern anläggning som

optimerar luftflöden, och sänker drifts- och underhållskostnader.

Underhållsplan

Styrelsen har uppdragit åt en professionell konsult på underhållsplaner att stödja styrelsen i arbetet med att ta fram en underhållsplan för kommande år.

Föreningens ekonomi

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Deloitte AB som via fullmakt från styrelsen även administrerar föreningens lägenhetsregister.

Föreningen har under året tecknat följande väsentliga avtal:

- Nytt serviceavtal om takskotning
- Nytt serviceavtal avseende vinterunderhåll/snörojning på mark
- Hyresavtal garaget
- Förlängt avtalet med Deloitte
- Förlängt avtalet med Flodafors

Fastighetslån


Föreningen hade vid räkenskapsårets början en ingående banksskuld om 170 000 000 kr. Under andra halvåret 2012 amorterades 3 700 000 kr. Räntebärande skulder uppgick därmed vid årets slut till totalt 166 300 000 kr. Styrelsens ambition är att fortsätta amortera av föreningens skuld med intäkter som inkommer från försäljning av vakanta hyreslägenheter.

Överskottslikviditet

Styrelsen har arbetat aktivt med att placera överskottslikviditet i räntebärande placeringar via olika former av inlåningskonton. Under året erhöll föreningen inlåningsräntor på totalt 823 335 kr. Överskottslikviditeten kommer löpande att användas för pågående och planerade arbeten i fastigheten.

Kommentarer till ekonomin

Föreningens resultat för år 2012 blev – 4 459 295 kr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2011 på – 4 517 636 kr. Minskningen av det negativa resultatet som är marginellt mellan år 2011 och 2012 kan främst förklaras av en minskning av föreningens övriga administrationskostnader.

I resultatet för år 2012 ingår avskrivningar med – 3 366 285 kr och exkluderar man dem blir resultatet -1 093 010 kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet. 

Innebörden av detta är att föreningens löpande verksamhet genererat ett kassaflödes underskott på 1 093 010 kr. Tittar man på föreningens totala kassaflöde inklusive investerings- och finansieringsverksamheten gör föreningen ett negativt kassaflöde på 9 211 277 kr. Anledningen till detta är att föreningen under året har lagt ner mycket pengar i olika fastighetsförbättrande investeringar som har finansierats med den överlikviditet som fanns från föreningens bildande.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den var under år 2012 på 5 679 019 kr. Andra stora kostnadsposter för föreningen är fjärrvärme kostnaden som för 2012 var på 2 997 751 kr samt tomträttsavgälden på 2 795 900 kr.

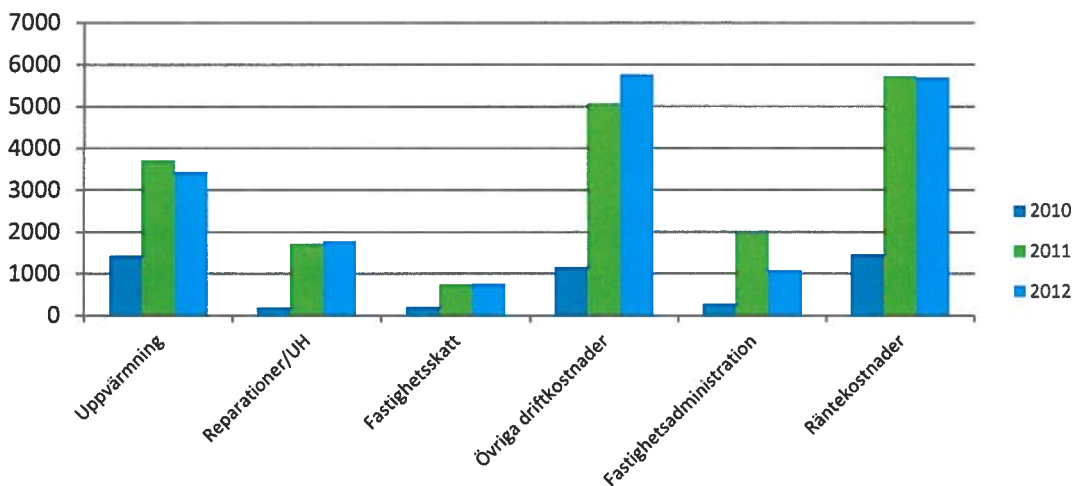
Kostnadsutvecklingen i föreningen är förhållandevis stabil. De flesta kostnader har ökat marginellt jämfört med tidigare år. Vissa kostnader har även minskat det senaste året. Dock är det svårt att göra en direkt jämförelse med år 2010 eftersom föreningen tillträdde fastigheten i september det året avser kostnaderna för 2010 bara ett drygt kvartal i diagrammet nedan.



I föreningen pågår regelbundet ett arbete med att se över drifts- och underhållskostnader, de underhållsåtgärder och investeringar vi genomfört under räkenskapsåret samt planerar att vidtaga under 2013 och 2014 är ett led i det arbetet.

I samband med budgetarbetet inför år 2013 beslutade föreningen om en avgiftshöjning på 2 % fr.o.m. 1 januari 2013.

Kostnadsutveckling



Stk

Nyckeltal per bokslutsdagen	2010	2011	2012
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	443	443	456
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	12 250	10 840	10 551
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	29 000	29 050	29 049
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,9	3,36	3,38
Fastighetens belåningsgrad, % *	31	29,4	27,7

*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	- 6 130 286
Årets förlust	- 4 459 295
	<hr/>
	- 10 589 581
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	683 100
I ny räkning överföres	- 11 272 681
	<hr/>
	- 10 589 581

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

SK

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
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	16 857 994	16 395 575
Övriga rörelseintäkter	2	<u>82 568</u>	<u>457 669</u>
		16 940 562	16 853 244
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-11 127 465	-10 846 522
Fastighetsförsäkring		-214 364	-209 153
Fastighetsavgift / fastighetsskatt		-753 410	-738 668
Fastighetsadministration	4	-1 083 754	-1 997 597
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-3 366 285</u>	<u>-2 930 635</u>
		-16 545 278	-16 722 575
Rörelseresultat		395 284	130 669
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		824 440	1 066 690
Räntekostnader		<u>-5 679 019</u>	<u>-5 714 995</u>
		-4 854 579	-4 648 305
Resultat efter finansiella poster		-4 459 295	-4 517 636
Årets resultat		-4 459 295	-4 517 636

ok

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

	Not	2012-12-31	2011-12-31
Byggnader och mark	5	599 896 215	578 598 751
Inventarier	6	12 414	19 726
Installationer	7	138 320	154 774
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	8	6 579 039	20 903 834
		<u>606 625 988</u>	<u>599 677 085</u>

Summa anläggningstillgångar

606 625 988

599 677 085

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Hysesfordringar		0	77 867
Kundfordringar		12 240	0
Övriga fordringar		39 316	1 065 984
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	1 022 046	1 115 714
		<u>1 073 602</u>	<u>2 259 565</u>

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		25 000 000	30 000 000
		<u>25 000 000</u>	<u>30 000 000</u>

Kassa och bank

3 447 566

7 658 843

Summa omsättningstillgångar

29 521 168

39 918 408

SUMMA TILLGÅNGAR

636 147 156

639 595 493

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital	10		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		457 848 231	455 597 446
Upplåtelseavgifter		16 669 507	15 210 292
Yttre fond		853 875	170 775
		<u>475 371 613</u>	<u>470 978 513</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-6 130 286	-929 550
Årets resultat		-4 459 295	-4 517 636
		<u>-10 589 581</u>	<u>-5 447 186</u>
Summa eget kapital		<u>464 782 032</u>	<u>465 531 327</u>
Långfristiga skulder	11		
Skulder till kreditinstitut		166 300 000	170 000 000
Summa långfristiga skulder		<u>166 300 000</u>	<u>170 000 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 589 236	987 887
Aktuell skatteskuld		62 894	67 148
Övriga skulder		156 070	-20 998
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	3 256 924	3 030 129
Summa kortfristiga skulder		<u>5 065 124</u>	<u>4 064 166</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		636 147 156	639 595 493
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar			
Fastighetsinteckningar		<u>202 000 000</u>	<u>202 000 000</u>
		202 000 000	202 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

sk

KASSAFLÖDESANALYS

	2012-01-01	2011-01-01
Not	2012-12-31	2011-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	395 284	130 669
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	3 366 285	2 930 635
Erhållen ränta mm	824 440	1 066 690
Erlagd ränta	-5 679 019	-5 714 995
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 093 010	-1 587 001
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	65 627	-44 106
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	1 120 336	-1 049 446
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	601 349	-161 087
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	399 609	-1 130 357
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 093 911	-3 971 997
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	-24 639 983	-2 337 306
Förvärv av inventarier	0	-26 318
Förvärv av installationer	0	-164 538
Förvärv av pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgä	14 324 795	-20 903 834
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-10 315 188	-23 431 996
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	2 250 785	29 471 657
Inbetalda upplåtelseavgifter	1 459 215	10 186 326
Amortering långfristiga lån	-3 700 000	-10 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	10 000	29 657 983
Förändring av likvida medel	-9 211 277	2 253 990
Likvida medel vid årets början	37 658 843	35 404 853
Likvida medel vid årets slut	28 447 566	37 658 843

sk

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. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnad	200 år
Fastighetsförbättringar	25-50 år
Inventarier	3-5 år
Installationer	10 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. 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. Lansspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Intäktsredovisning

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

Personal

Föreningen har ingen personal anställd. Styrelsearvode inkl sociala avgifter är utbetalt med 399 254 kronor.

sk

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2012	2011
	Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren		
	Årsavgifter bostäder	7 172 097	6 865 877
	Hyresintäkter bostäder	3 137 194	3 262 602
	Hyresintäkter lokaler	6 138 320	5 821 605
	Hyresintäkter förråd	133 242	132 343
	Övriga ersättningar från hyresgäster	256 217	258 689
	Överlåtelseavgifter	20 840	30 950
	Pantförskrivningsavgifter	0	13 268
	Övriga intäkter	84	10 241
		<u>16 857 994</u>	<u>16 395 575</u>
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2012	2011
	Övriga fakturerade kostnader	8 270	453 998
	Övriga intäkter	21 600	3 671
	Försäkringsersättningar	52 698	0
		<u>82 568</u>	<u>457 669</u>
Not 3	Driftskostnader	2012	2011
	Fastighetsskötsel	800 139	544 036
	Städ	365 167	334 645
	Snöröjning/sandning	270 820	271 777
	Teknisk förvaltning	405 221	581 991
	Rep och underhåll lokal/bostad/gemensamt m m	1 266 987	1 169 112
	El	422 849	492 157
	Fjärrvärme	2 997 751	3 208 211
	Vatten/renhållning	809 388	797 332
	Tomträttsavgäld	2 795 900	2 509 316
	Övr driftskostnader/förbrukn matrl m m	993 243	937 945
		<u>11 127 465</u>	<u>10 846 522</u>
Not 4	Fastighetsadministration	2012	2011
	Ekonomisk förvaltning	278 593	279 967
	Konsultarvoden/mäklararvoden	129 823	508 849
	Revision	31 907	48 800
	Styrelsekostnader för möten m m	9 601	12 687
	IT-tjänster	93 025	92 602
	Inkassokostnader	19 307	14 444
	Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	399 254	799 034
	Övriga administrationskostnader	47 709	241 214
	Kundförluster	74 535	0
		<u>1 083 754</u>	<u>1 997 597</u>

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5	Byggnader och mark	2012-12-31	2011-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	582 323 421	579 986 115
	Omklassificeringar	24 639 983	2 337 306
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	606 963 404	582 323 421
	Ingående avskrivningar	-3 724 670	-810 391
	Årets avskrivningar	-3 342 519	-2 914 279
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 067 189	-3 724 670
	Utgående redovisat värde	599 896 215	578 598 751
	Redovisat värde byggnader	573 375 862	576 275 793
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	26 520 353	2 322 958
		599 896 215	578 598 751
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	455 400 000	455 400 000
	varav byggnader:	224 000 000	224 000 000
Not 6	Inventarier	2012-12-31	2011-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	26 318	0
	Inköp	0	26 318
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 318	26 318
	Ingående avskrivningar	-6 592	0
	Årets avskrivningar	-7 312	-6 592
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 904	-6 592
	Utgående redovisat värde	12 414	19 726
Not 7	Installationer	2012-12-31	2011-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	164 538	0
	Inköp	0	164 538
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	164 538	164 538
	Ingående avskrivningar	-9 764	0
	Årets avskrivningar	-16 454	-9 764
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 218	-9 764
	Utgående redovisat värde	138 320	154 774
Not 8	Pågående nyanläggningar materiella	2012-12-31	2011-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	20 903 834	0
	Inköp	10 315 188	20 903 834
	Omklassificeringar	-24 639 983	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 579 039	20 903 834
	Utgående redovisat värde	6 579 039	20 903 834

Avser badrumsrenovering 4 906 298 kr, takrenovering omläggning 610 621 kr samt utbyggnad 87 514 kr, trapphus 170 739 kr, fönsterrenovering 126 414 kr och tvättstuga 677 453 kr.

Färdiga projekt är garagerrenovering 19 880 984 kr, skalskydd 2 973 544 kr, hissbyte 1 684 440 kr samt 101 014 kr tillkommande kostnader byte av undercentral.

sk

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2012-12-31	2011-12-31
	Fastighetsförsäkring Folksam	145 369	141 679
	Uppl int vidarefakturering Svenska Bostäder	0	8 407
	Stockholm Mark, tomträttsavgäld	698 975	698 975
	Deloitte	0	58 257
	Övr upplupna kostnader och upplupen ränteintäkt	<u>177 702</u>	<u>208 396</u>
		1 022 046	1 115 714

Not 10 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	455 597 446	15 210 292	170 775	-929 550	-4 517 636
Ökning av insatskapital	2 250 785	1 459 215			
Resultatdisp. enl. beslut av fg.års föreningsstämma:					
Avsättn. till yttre fond			683 100	-683 100	
Årets förlust					-4 459 295
Belopp vid årets utgång	457 848 231	16 669 507	853 875	-6 130 286	-4 459 295

Not 11 Långfristiga skulder

	2012-12-31	2011-12-31
Lån SEB	<u>166 300 000</u>	<u>170 000 000</u>
	166 300 000	170 000 000

Kreditgivare	Villkors-ändring	Ränta %	Amortering 2013	Lånebelopp 2012-12-31
SEB	2014-11-28	2,62	0	37 300 000
SEB	2013-09-28	2,73	0	29 000 000
SEB	2015-09-28	3,47	0	50 000 000
SEB	2018-09-28	3,88	0	50 000 000
Summa långfristiga skulder				166 300 000

8k

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	2 452 882	2 166 524
Upplupna räntor	38 431	31 512
Upplupen el	48 132	44 452
Upplupen fjärrvärme	471 206	318 573
Övr upplupna kosnader	246 273	469 068
	<hr/> 3 256 924	<hr/> 3 030 129

Stockholm 2013-



Gun Lidholm



Gunilla Häll



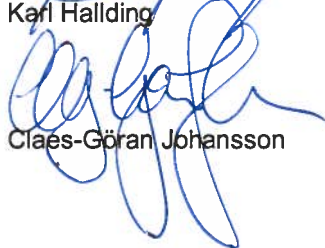
Karl Hallding



Nils Thuresson



Bahtiyar Celic



Claes-Göran Johansson



Martin Paulsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 11/3 2013.



Susanne Korall

Revisor BoRevision Sverige AB