

# Årsredovisning

2012-~~€~~€F – 2012-12-31

Brf Engelsmannen 4

Org.nr 769623-1872



# Innehållsförteckning

Kontaktinformation .....	3
Förvaltningsberättelse.....	4
Föreningens verksamhet.....	4
Föreningens fastighet.....	4
Byggnad.....	4
Tomträtt.....	4
Lägenheter och lokaler.....	4
Försäkring.....	5
Fastighetens tekniska status.....	5
Planerade underhåll.....	5
Fastighetsförvaltning.....	5
Föreningsfrågor .....	5
Organisationsanslutning.....	5
Medlemmar och hyresgäster .....	5
Styrelsen .....	6
Revisor.....	6
Valeberedning.....	6
Styrelsesammanträden .....	6
Händelser under året.....	6
Omregistrering av Aptus-taggar.....	6
Sophämtning .....	7
Miljöstugan.....	7
Försäljning av hyresrätt.....	7
Framtida utveckling .....	7
Föreningens ekonomi.....	7
Resultatdisposition.....	8
Så här tolkar du Årsredovisningen .....	9
Resultaträkning.....	12
Balansräkningen.....	13
Säkerheter .....	14
Kassaflödesanalys .....	15
Tilläggsupplysningar .....	16
Underskrifter .....	18

# Kontaktinformation

## **Postadress**

Brf Engelsmannen 4  
Holbergsgatan 90 och Björnsonsgatan 58  
168 45 Bromma  
[www.engelsmannen4.se](http://www.engelsmannen4.se)  
[info@engelsmannen4.se](mailto:info@engelsmannen4.se)

E-post till Ordförande: [ordforande@engelsmannen4.se](mailto:ordforande@engelsmannen4.se)

## **Fakturaadress**

Brf Engelsmannen 4  
c/o Deloitte ref 42801  
Box 415  
831 26 Östersund

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 främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

## Föreningens fastighet

### **Byggnad**

Föreningen förvärvade 2012-09-12 fastigheten Engelsmannen 4 i Blackeberg, Stockholms kommun. Föreningens fastighet består av 2 flerbostadshus på adresserna Holbergsgatan 90 samt Björnsonsgatan 58. Fastigheten byggdes 2005-2006 och har värdeår 2006.

### **Tomträtt**

Föreningen äger inte marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt. Tomträttsavtal finns till fastigheten till 2044-09-30.

Tomträttsavgälden är per 562 500 kr. Avtalet gäller till och med 2014-09-30.

### **Lägenheter och lokaler**

Den totala byggnadsytan uppgår till 7 348 m<sup>2</sup>, varav 5 785 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 1 563 m<sup>2</sup> lokalyta. I föreningen finns 52 garageplatser.

I dagsläget sköts garageplatserna av Stockholms Stads Parkering men föreningen planerar att säga upp avtalet och själva sköta detta tillsammans med Deloitte. Då kommer föreningen endast hyra ut parkeringar till de boende, vilket ej är fallet i dagsläget utan Stockholms Stads Parkering hyr även ut parkeringar externt, till boende utanför bostadsrättsföreningen Engelsmannen 4.

I dagsläget är det kö till garageplatserna av boende i husen.

Lägenhetsfördelning i husen är:

- 4 st 2 rum och kök, á 44 m<sup>2</sup>
- 29 st 2 rum och kök, á 49 m<sup>2</sup>
- 2 st 3 rum och kök á 59 m<sup>2</sup>
- 1 st 3 rum och kök á 68 m<sup>2</sup>
- 58 st 3 rum och kök, á 69 m<sup>2</sup>

Av dessa lägenheter är 70 upplåtna (74 %) med bostadsrätt och 24 med hyresrätt (26 %) per 2012-12-31.

Föreningen har 1 uthyrd lokal på våning 4, Björnsonsgatan 58 (gruppboendet).

Intäkten från lokalhyran utgör ca 3 % av föreningens totala intäkter. Hyresintäkterna utgör ca 39 % och årsavgifterna på bostäder ca 58 %.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### **Försäkring**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Dina Försäkringar Mälardalen. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

### **Fastighetens tekniska status**

Föreningen följer en den tekniska beskrivningen som upprättades i samband med den ekonomiska planen.

Fastigheten uppfördes 2005/2006 varför underhållsbehovet bedöms som lågt under de första åren.

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till 800 tkr för den närmaste 10-årsperioden. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med en tiondel av ovanstående belopp. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan:

### **Planerade underhåll**

<b>Planerad åtgärd</b>	<b>År</b>	<b>Kostnad (tkr)</b>
Pelare i garage	2013	250
Målning träspaljé	2014	50
Stamspolning	2015	100
Byte av tvättmaskinsutrustning	2018	400

### **Fastighetsförvaltning**

Föreningen har avtal med Driftia om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel samt med Svensk Markservice för underhåll utomhus samt snöskottning.

### **Föreningsfrågor**

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-05-20 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2012-05-30. Föreningens nuvarande gällande stadgar antogs 2011-05-03 och registrerades hos Bolagsverket 2011-05-20.

### **Organisationsanslutning**

Föreningen är idag inte medlem i någon organisation.

### **Medlemmar och hyresgäster**

Föreningen hade vid årets slut 106 medlemmar. Vid ombildningen uppläts 69 lägenheter av 94 stycken. Därefter har ytterligare en upplåtelse skett, totalt 70 under året. 2 överlåtelse har under 2012. Försäljning av 5 stycken lägenheter i föreningen motsvarar 5 % av det totala antalet lägenheter.

Föreningen hade vid årets slut 24 bostadshyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåter debiteras köparen en överlåtelseavgift på för närvarande 1 112 kr.  
Pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med för närvarande 445 kr.

## Styrelsen

Styrelsen har sedan extra föreningsstämma, 2012-10-15 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Lena Pehrsson	leadmot/ordförande
Jenni Pulli	ledamot/sekreterare
Anette Nygårds	ledamot/kassör
Klas Bernehjält	ledamot
Teodor Arsenie	leadmot
Katja Brandberg	ledamot (avgått)
Ywonne Larsson	leadmot (avgått)

## Revisor

Revisor för föreningen är Andreas Wassberg, Deloitte AB.

## Valeberedning

Mikael Setälä  
Robert Nilsson

## Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och haft 4 protokollförda möten, varav 3 har ägt rum efter den extra föreningsstämman 2012-10-15.

Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

## Händelser under året

Efter övertagandet av fastigheten i september 2012 har styrelsen haft en del extraarbete på grund av bristfällig överlämning från Svenska Bostäder. Det mesta av arbetet som gjorts under de första tre månaderna har inte syns för föreningens medlemmar men har varit väldigt tidskrävande.

Vi började direkt efter extrastämman i oktober med att göra en arbetsfördelning inom styrelsen. Redan efter det första styrelsemötet hade vi det första avhoppet av en ledamot, vilket gjorde att det blev lite mer att göra för var och en i styrelsen i övrigt.

Totalt har fyra större projekt genomförts under hösten:

### ***Omregistrering av Aptus-taggar***

Vid övertagandet av fastigheten från Svenska Bostäder fanns det totalt 3 500 Aptus-brickor uttagna hos Vällingby Lås. Eftersom att styrelsen tyckte att det var viktigt att komma tillrätta med obehöriga tillträden tog vi beslut om omregistrering av våra boendes taggar och i övrigt avaktivera resterande taggar, bortsett från de taggar som behövs av entreprenörer och andra behöriga för att verksamheten ska fungera. I dagsläget har vi istället cirka 1400 registrerade taggar. Av dessa tillhör ca. 300 taggar boende i fastigheten och resterande ca. 1100 taggar tillhör våra entreprenörer, förvaltare, Pressens morgontjänst, Posten, hisservice, Polisen, etc.

### ***Sophämtning***

Det andra större problemet som har pågått under hösten har varit sophämtningen. Denna fungerade i början inte som den skulle då man hade fel adress för sophämtning registrerad (Holbergsgatan 92). Detta medförde att vi vid upprepade tillfällen fick flera stopp i våra soprör på innergården, med många samtal och irritation över sopberg utanför rören som följd.

### ***Miljöstugan***

Miljöstugan har varit stängd sedan övertagandet fram till det att vi hade upphandlat nya upphämtningstjänster för papper, kartonger, plast, glas, metall och elektronik. Ingen upphämtningstjänst för grovsopor inhandlades.

Miljöstugan öppnades igen inför julhelgen, men trots anslag på väggen i miljöstugan, brev i varje boendes brevlåda och information på föreningens hemsida har personer tyvärr inte respekterat att man inte får slänga grovsopor i miljöstugan. Det har även slängts hushållssopor i miljöstugan.

Beslut togs därefter att upphandla även grovsopshämtning trots ökad kostnad för miljöstugan.

### ***Försäljning av hyresrätt***

Den sista större händelsen var att vi lade ut föreningens tomma hyresrätt, en 3:a på 69 m<sup>2</sup> på våning 9 på Björnsonsgatan 58, till försäljning. Hyresgästen hade sagt upp sitt kontrakt innan övertagandet och flyttade ut den 30 november.

### **Framtida utveckling**

Vi planerar att under våren 2013 att se över problemet med de vattenskadade pelarna i garaget i samband med att vi undersöker bästa sättet att vinterskydda garaget inför vintern 2013-2014.

Vi planerar även att säga upp avtalet med Stockholms Stads Parkering per 1 juli 2013 för att överta administrationen av garageplatser från den 1 januari 2014. Detta innebär att bostadsrättsföreningen i egen regi sköter uthyrning av och kölista för garageplatser tillsammans med Deloitte.

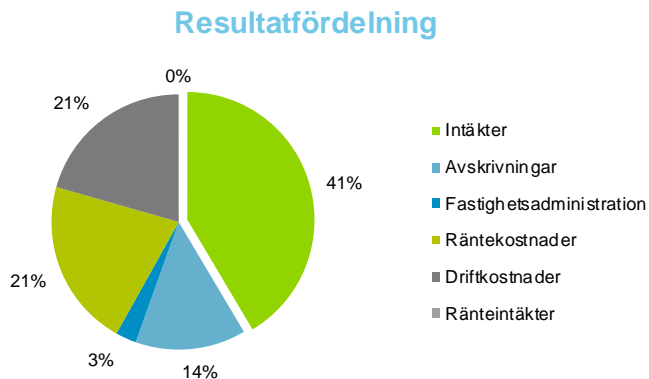
Vi kommer att se över utomhusmiljön och då särskilt vad man kan göra med buskar och häckar för våra boende på nedre plan.

Vi kommer att undersöka möjligheter till korrekt utförd uppsättning av enhetlig utomhusbelysning på balkonger/altaner. Vi kommer även att se över möjligheten till avfallskvarnar och inglasning av balkonger.

## Föreningens ekonomi

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Deloitte AB.

Föreningens resultat för år 2012 är - 696 Kkr.



Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden.

Nyckeltal per bokslutsdagen	2012
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	738
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	20 262
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	23 687
Genomsnittlig skuldränta, % *	3,2
Fastighetens belåningsgrad, % *	46,9

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:	
Årets förlust	-695 743
	<hr/> -695 743
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	80 000
I ny räkning överföres	-775 743
	<hr/> -695 743

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 viktigt för att kunna bedöma föreningens ekonomi. Här redovisar även styrelsen sitt förslag på hur föreningens resultat för året ska disponeras.

## Resultaträkning

Här redovisas föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsföreningen 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 manipulera 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 (dvs. få loss pengar). 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.

Ett mått för att se hur föreningen mår likviditetsmässigt (dvs. om pengarna räcker för att betala räkningarna) är att se om de kortfristiga fordringarna (t.ex. hyror och avgifter) täcker föreningens kortfristiga skulder (t.ex. fakturor från förvaltare, låsfirma, etc.).

### **Eget kapital**

En bostadsrättsföreningen 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 anläggningstillgångarna 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 det 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 om 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 av t.ex. 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 balansräkning 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
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 688 482	0
		<u>1 688 482</u>	<u>0</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	2	-773 314	0
Försäkringspremier		-14 996	0
Fastighetsavgift/-skatt		-49 074	0
Administrativa kostnader	3	-108 419	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-571 255	0
		<u>-1 517 058</u>	<u>0</u>
<b>Rörelseresultat</b>		171 424	0
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-867 167	0
		<u>-867 167</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-695 743</b>	<b>0</b>

## BALANSRÄKNING

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	187 788 470	0
		<u>187 788 470</u>	<u>0</u>

##### Summa anläggningstillgångar

187 788 470 0

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		43 321	0
Övriga fordringar		26	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	240 252	0
		<u>283 599</u>	<u>0</u>

##### Kassa och bank

2 990 880 0

##### Summa omsättningstillgångar

3 274 479 0

#### SUMMA TILLGÅNGAR

191 062 949 0

## BALANSRÄKNING

		2012-12-31	2011-12-31
	<b>Not</b>		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	6		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Eget kapital ekonomisk förening		102 941 155	0
		<u>102 941 155</u>	<u>0</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Årets resultat		-695 743	0
		<u>-695 743</u>	<u>0</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>102 245 412</u>	<u>0</u>
<b>Långfristiga skulder</b>	7		
Skulder till kreditinstitut		88 040 000	0
		<u>88 040 000</u>	<u>0</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>88 040 000</u>	<u>0</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		209 922	0
Övriga skulder		31 908	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	535 707	0
		<u>777 537</u>	<u>0</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>777 537</u>	<u>0</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>191 062 949</b>	<b>0</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar</b>			
Fastighetsinteckningar		88 040 000	0
		<u>88 040 000</u>	<u>0</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	171 424	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	571 255	0
Erlagd ränta	-867 167	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	-124 488	0
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-43 321	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-240 278	0
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	209 922	0
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	567 615	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	369 450	0
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av byggnader och mark	4 -188 359 725	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-188 359 725	0
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Inbetalda insatser/upplåtelseavgifter	102 941 155	0
Upptagna långfristiga lån	88 040 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	190 981 155	0
<b>Förändring av likvida medel</b>	2 990 880	0

# TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

## ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

### **Redovisningsprinciper**

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

### **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.

Byggnad 100 år

### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### **Intäktsredovisning**

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

### **Fastighetsavgift/Fastighetsskatt**

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2010 och dessa kommer att gälla fram till år 2013.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,4 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

### **Personal**

Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsearvoden har utbetalats med 42 000 kr enligt beslut på föreningsstämman.

## UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2012	2011
	Årsavgifter	975 283	0
	Hyresintäkter, bostäder	646 735	0
	Hyresintäkter, lokaler	42 306	0
	Övriga hyresintäkter	24 158	0
		<hr/> 1 688 482	<hr/> 0



## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

<b>Not 2</b>	<b>Driftskostnader</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	Fastighetsskötsel	43 552	0
	Snöröjning/sandning	69 988	0
	Reparationer/underhåll	87 293	0
	Fastighetsel	72 532	0
	Fjärrvärme	248 893	0
	Vatten/avlopp	34 767	0
	Sophantering	25 805	0
	Tomträttsavgäld	162 551	0
	Övriga driftskostnader	27 933	0
		<u>773 314</u>	<u>0</u>
<b>Not 3</b>	<b>Fastighetsadministration</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	Ekonomisk förvaltning	47 898	0
	Styrelsearvoden, inkl sociala avgifter	53 045	0
	Övriga administrativa kostnader	7 476	0
		<u>108 419</u>	<u>0</u>
<b>Not 4</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
	Inköp	<u>188 359 725</u>	<u>0</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	188 359 725	0
	Årets avskrivningar	<u>-571 255</u>	<u>0</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-571 255	0
	Utgående redovisat värde	<u>187 788 470</u>	<u>0</u>
	Redovisat värde byggnader	187 788 470	0
		<u>187 788 470</u>	<u>0</u>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärdet för bolagets fastigheter:	103 377 000	0
	varav byggnader:	77 251 000	0
<b>Not 5</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
	Försäkringspremie	32 965	0
	Tomträttsavgäld	162 550	0
	Övriga förutbetalda kostnader	44 737	0
		<u>240 252</u>	<u>0</u>

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Not 6 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Årets resultat
Inbetalda insatser	102 921 526	19 629	
Årets förlust			-695 743
Belopp vid årets utgång	102 921 526	19 629	-695 743

### Not 7 Långfristiga skulder

	2012-12-31	2011-12-31
Amortering efter 5 år	88 040 000	0
	88 040 000	0

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta	Amortering 2012	Skuld per 2012-12-31
Stadshypotek	2017-09-01	3,39%		45 000 000
Stadshypotek	2014-09-01	2,96%		15 000 000
Stadshypotek	2016-09-01	3,22%		15 000 000
Stadshypotek	2013-03-12	2,90%		13 040 000

### Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna räntekostnader	26 771	0
Förutbetalda avgifter/hyror	271 608	0
Fjärrvärme	125 850	0
Övriga upplupna kostnader	111 478	0
	535 707	0

Stockholm 2013-04-

Lena Pehrsson

Klas Bjernefält

Ywonne Larsson

Jenni Pulli

Katja Brandberg

Anette Nygårds

Teodor Arsenie

Vår revisionsberättelse har lämnats den april 2013.

Deloitte AB

Andreas Wassberg  
Godkänd revisor