



Årsredovisning 2012

för

Brf Plommongården Dalen

769616-3083

Verksamhetsberättelse
och ekonomisk berättelse

Styrelsen för Brf Plommongården Dalen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades den 27 mars 2007 och tillträdde fastigheten Dalen 9 från kommunala bostadsbolaget Svenska Bostäder den 17 juni 2008, efter stämmobeslut den 22 april samma år. Den nuvarande ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket den 2 maj 2008 och nuvarande stadgar registrerades den 13 augusti 2010.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet bebyggdes 1982 och är belägen i Enskededalen inom Stockholms stad, med adress Täppgränd 2-48. På fastigheten finns tre bostadshus innehållande 94 lägenheter, varav 12 för närvarande är hyreslägenheter och resten bostadsrätter. Till fastigheten hör även en förskolelokal, ett garage och ett parkeringsdäck, miljöstuga, tvättstuga och klubblokal samt tre rum för cykelförvaring.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos *if*... försäkringsbolag. I försäkringen ingår tilläggsförsäkring för bostadsrätt för alla medlemmar och ansvarsförsäkring för styrelsen samt Anticimex fullserviceavtal och trygghetspaket.

Fastighetens tekniska status och andra större åtgärder

Följande mer omfattande åtgärder har genomförts sedan föreningen tillträdde fastigheten.

| År | Åtgärd |
|-----------|---|
| 2008-2009 | Kodlås i alla portar, nytt lås- och nyckelsystem i gemensamma lokaler |
| 2008-2009 | Stampolning |
| 2008-2012 | Renovering av ventilationssystemet |
| 2009 | Underhållsplan |
| 2009 | Teknisk analys av garagets status inför kommande ombyggnad |
| 2009 | Avgasning av värmeledningssystemet, avgasare installerad i UC |
| 2009 | Fuktbesiktning av samtliga lägenheter |
| 2009 | Miljöförvaltningens kontroll av föreningens egenkontroll för fastighetsunderhåll, avfallshantering mm |
| 2009-2010 | Nytt lägenhetsregister enligt ny lagstiftning |
| 2009-2010 | Renovering och utvändigt målning av alla fönster, även invändig målning i hyreslägenheterna |
| 2009-2011 | Omfattande renovering av gården |
| 2009-2012 | Radonmätningar |
| 2010 | Två nya torkskåp i tvättstugan |
| 2010-2011 | Energideklaration |
| 2010-2012 | Besiktning av hyreslägenheterna |
| 2011 | Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) |
| 2011 | Besiktning av taken |
| 2012 | Fuktbesiktning av samtliga lägenheter |

Föreningsstämma och stämmans uppdrag till styrelsen

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 maj. Stämman gav styrelsen fyra uppdrag:

1. Installation av fastighetsnät och bredbandsanslutning i alla lägenheter: Utfört när denna berättelse skrivs.
2. Deltagande i organisationen Bostadsrätternas kurser: Utfört, och förhoppningsvis kommer framtida styrelser fortlöpande att delta i dessa kurser eftersom de är mycket givande och lärorika.
3. Utredning av behovet av mer lekutrustning på gården och återrapporering till en kommande ordinarie eller extra stämma: Ännu inte utfört.
4. Beslut om hur cykelrummen ska administreras och skötas, under förutsättning att det bildas en arbetsgrupp som lämnar ett förslag till styrelsen: Inte utfört eftersom något förslag ännu inte har presenterats för styrelsen.

Styrelse

Styrelsens ordinarie ledamöter väljs på två (2) år, med växelvis val av ungefär hälften av ledamöterna vartannat år. Ersättare väljs på ett (1) år. Under bokslutåret har styrelsen haft följande sammansättning.

Från årsskiftet fram till årsstämman den 30 maj:

Pia Sundqvist, ordförande, vald på 1 år
Fred Wilhelmsson, vice ordförande, vald på 2 år
Christer Johansson, ekonomiansvarig, vald på 2 år
Teresa Romano, sekreterare, vald på 1 år
Fredrik Andersson, ledamot, vald på 1 år
Per Johansson, ledamot, vald på 2 år
Johan Källarbo, ledamot, vald på 2 år
Jeanette Capocci, ersättare
Conny Granqvist, ersättare
Daniel Vik, ersättare

Från årsstämman fram till bokslutårets redovisning:

Pia Sundqvist, ordförande, vald på 2 år
Fred Wilhelmsson, vice ordförande, vald på ytterligare 1 år
Christer Johansson, ekonomiansvarig, vald på ytterligare 1 år
Anna Bieler, sekreterare, vald på 2 år
Fredrik Andersson, ledamot, vald på 2 år
Per Johansson, ledamot, vald på ytterligare 1 år
Johan Källarbo, ledamot, vald på ytterligare 1 år
Lena Björk Franzén, ersättare
Lena Lundgren, ersättare
Teresa Romano, ersättare

Enligt beslut av stämman, på förslag från styrelsen, har styrelsen inte heller i år varit arvoderad.

Revisorer

På uppdrag av stämman har styrelsen liksom tidigare år anlitat en godkänd revisor, Per Lundfors, Grant Thornton Sweden AB.

Valberedning

Daniel Vik och Hoshang Asadi utsågs av stämman till valberedning, med Daniel Vik som sammankallande.

Avgifter

Medlemsavgiften höjdes med 3 procent den 1 juli. Hyran för hyreslägenheterna höjdes den 1 juni med 2,3 procent, efter en ovanligt lång förhandling. Avgifterna för parkeringsplatser har även i år lämnats oförändrade.

Lägenhetsförsäljningar, byten och omvandlingar till bostadsrätt

Under året har fyra överlåtelser av bostadsrätter genomförts genom privata försäljningar. Två medlemmar har bytt lägenhet, genom privat överenskommelse. Inga omvandlingar eller byten av hyreslägenheter har genomförts.

Fastighetsförvaltning och underhållsplan

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Arcada Förvaltning AB. Den löpande fastighetsskötseln har ombesörjts av Åkerlunds Fastighetsservice AB. Utöver detta har olika delar av den tekniska fastighetsförvaltningen skötts av företag med specialkompetens inom olika områden.

Styrelsen har under året fortsatt planera för en upphandling av en mer samlad teknisk fastighetsförvaltning. Samtidigt har arbetet att utarbeta en ny, mer lättillgänglig och användbar underhållsplan påbörjats. På grund av fördröjningar hos föreningens samarbetspartner i dessa båda frågor har ingen av processerna kunnat slutföras under 2012. Arbetet fortsätter därför under 2013.

Styrelsens löpande arbete

Styrelsen har under året genomfört 15 protokollförda sammanträden (protokoll nr 68-82), varav ett konstituerande sammanträde i anslutning till stämman. Övriga möten har hållits ungefär var fjärde vecka, med uppehåll för juli månad.

Information och kommunikation

Styrelsen strävar efter att hålla alla boende välinformerade och uppdaterade om sådant som händer i föreningen och sådant som påverkar vardagen på Plommongården. Föreningens hemsida utgör en viktig informationskanal. Den uppdateras fortlöpande med ny information och alla påminns med jämna mellanrum om att besöka hemsidan. Viktig information sprids dock alltid även via utdelade informationsblad. Styrelsen är också tillgänglig via e-post och telefon och har nästan daglig kontakt med boende i frågor av olika slag.

Åtgärder med anledning av lagstiftning och myndighetsbeslut

Styrelsen ansvarar för att föreningen följer myndighetsbeslut och gällande lagstiftning, såväl svensk som europeisk. En radonfläkt har installerats i en lägenhet där förhöjda radonhalter har uppmätts. Kompletterande radonmätningar genomförs i vissa lägenheter under vintersäsongen 2012/2013, enligt beslut i miljö- och hälsoskyddsnämnden. Bland annat mäts i den lägenhet där fläkten har installerats, för att säkerställa att radonhalten har sänkts till acceptabel nivå.

Pågående och genomförda åtgärder inom fastigheten

Omdaning av gården

Förra årets glädje över gårdsomdaningen har i år förbytt i frustration över oenighet med entreprenören när det gäller kvaliteten på utfört arbetet. Mycket tid och energi har gått åt till att försöka förmå utföraren att korrigera sådant som avviker från förväntad kvalitet. Denna process kommer att behöva fortsätta under 2013, då tidsperioden för garantiskötseln löper ut. En slutbesiktning behöver beställas och utföras, omfattande både genomförande och garantitid.

Installation av bredband i alla lägenheter

På uppdrag av stämman har styrelsen tecknat ett femårigt avtal med Ownit Broadband AB om installation av fastighetsnät och bredbandsanslutning för alla lägenheter. Av tekniska skäl blev installationen något försenad, men när den här årsredovisningen skrivs är arbetet slutfört och det nya nätet har tagits i drift. Förutom internetanslutningen - som ingår i medlemsavgiften respektive hyran - har alla boende även möjlighet att teckna egna avtal via Ownit om ip-telefoni (där abonnemanget är kostnadsfritt) och ip-TV.

Fuktbesiktningar

Var tredje år genomför Anticimex en fuktbesiktning i samtliga lägenheter, inom ramen för föreningens fastighetsförsäkring. Årets besiktning resulterade i att ett antal skador upptäcktes och kunde åtgärdas innan de blev mer omfattande.

Besiktning av hyreslägenheterna

Besiktningen av föreningens hyreslägenheter har i stort sett slutförts, vilket innebär att en renoveringsplan kan utarbetas under 2013. En lägenhet har försetts med nytt kök i samband med att en vattenskada åtgärdades.

Taken

De smärre åtgärder på taken som planerades efter besiktningen 2011 har inte kunnat genomföras på grund av förseningar i anbudsförfarandet. Processen behöver återupptas under 2013. Dock har en del huggskador efter snöröjningsarbete på taken ovanför port 8 åtgärdats.

Renovering av garaget

Arbetet att förbereda för renovering av garaget har vilat även under 2012, till stor del beroende på stor arbetsbelastning för styrelsen.

Bergvärme

Inte heller utredningen om möjligheten att installera bergvärme har kunnat genomföras som planerat. Förhoppningsvis kan detta istället ske under 2013. Ett eventuellt genomförande behöver sedan samordnas med renoveringen av garaget.

Miljöstugan

2011 års intensiva satsning för att få bättre ordning i miljöstugan och på så sätt minimera föreningens kostnader för avfallshantering har inte varit tillräckligt framgångsrik. Alltför stor del av soporna sorteras fortfarande fel, och bildäck, kylar, byggmaterial, färgburkar med mera slängs fortfarande i stugan, trots att det inte är tillåtet. Styrelsen har därför inlett processen att ta bort stugan och lösa sophantering på annat sätt. Flera gårdar i Dalen har ordnat detta med en lastbil som hämtar sopor en gång i månaden, och styrelsen undersöker nu detta alternativ närmare.

Gemensamma aktiviteter

Fortsättning på boendedialogen och samtalen om en gemensam framtidsvision

Föreningen har gått vidare med några av de förslag som kom fram i boendedialogen som anordnades hösten 2011. En arbetsgrupp har samlats några gånger och diskuterat hur klubblokalen kan omdisponeras och utrustas för att lättare kunna användas till gemensamma aktiviteter av olika slag. Under hösten har styrelsen hållit klubblokalen öppen på onsdagar kl 17-19 för barn och vuxna. Detta har varit mycket uppskattat av barnen, som har lekt, pysslat, spelat spel och läst böcker. Vid ett tillfälle kombinerades onsdagsverksamheten med soppmiddag. En eventuell fortsättning på barnverksamheten förutsätter att några föräldrar engagerar sig och hjälper till att hålla lokalen öppen.

Vår- och höststädnings av gården

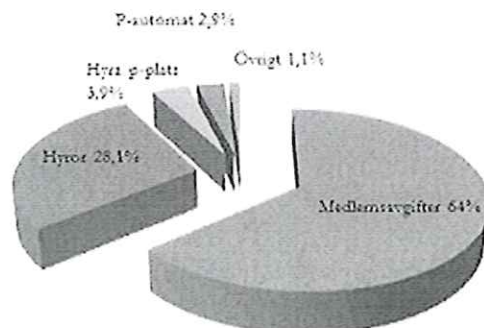
De traditionella städdagarna - en på våren och en på hösten - återupptogs efter förra årets uppehåll medan gårdsomdaningen pågick.

Upprustning av Dalenparken

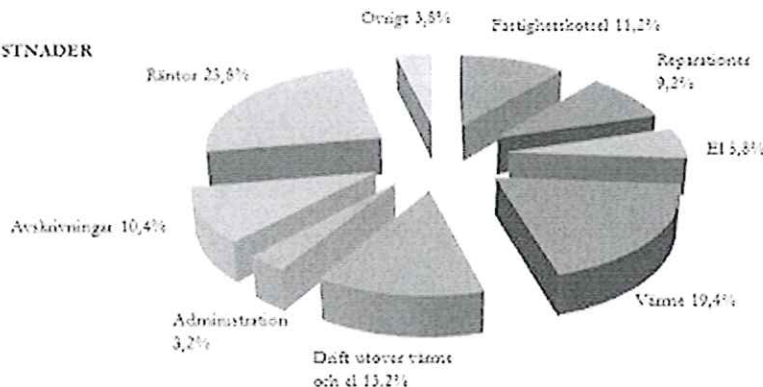
Under åren efter ombildningen 2008 har föreningen lämnat in ett par medborgarförslag om upprustning av Dalenparken. Förslagen har skrivits med utgångspunkt från de önskemål som gårdens barn har framfört till styrelsen. Även andra i Dalen har lämnat in synpunkter och medborgarförslag om hur lekparken kan rustas upp. Till vår stora glädje har bollplanen i den bortre delen av parken under året utrustats med konstgräs. En upprustning har även påbörjats i resten av lekparken och i Dalens allé.

Föreningens ekonomi i bild

INTÄKTER



KOSTNADER



Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -4 881 540 |
| årets förlust | -237 887 |
| | -5 119 427 |

behandlas så att

| | |
|---|-------------------|
| Till fond för yttre underhåll avsättes (enligt stadgarna) | 439 934 |
| i ny räkning överföres | -5 559 361 |
| | -5 119 427 |

Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt stadgarna ske med belopp enligt underhållsplan om sådan finns upprättad. I annat fall skall avsättning ske med belopp som har beslutats om och redovisats i föreningens budget.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

| Resultaträkning | Not | 2012-01-01 -2012-12-31 | 2011-01-01 -2011-12-31 |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Föreningens intäkter | 1 | | |
| Årsavgifter och hyror | | 6 142 436 | 5 981 723 |
| Övriga intäkter | | 29 072 | 0 |
| | | 6 171 508 | 5 981 723 |
| Föreningens kostnader | | | |
| Fastighetsskötsel | 2 | -716 204 | -524 217 |
| Reparationer | 3 | -592 531 | -585 228 |
| Periodiskt underhåll | 4 | -235 886 | -175 706 |
| Taxebundna kostnader | 5 | -2 461 908 | -2 457 015 |
| Administrations, förvaltnings och övriga kostnader | 6 | -207 781 | -219 063 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 7 | -669 335 | -669 335 |
| | | -4 883 645 | -4 630 564 |
| Rörelseresultat | | 1 287 863 | 1 351 159 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter | | 25 185 | 49 467 |
| Räntekostnader | 8 | -1 550 935 | -1 547 659 |
| | | -1 525 750 | -1 498 192 |
| Resultat efter finansiella poster | | -237 887 | -147 033 |
| Årets resultat | | -237 887 | -147 033 |

| Balansräkning | Not | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader, fastighetsförbättringar och markanläggning | 9, 10, 11 | 97 496 060 | 98 165 396 |
| Mark | | 46 128 858 | 46 128 858 |
| | | 143 624 918 | 144 294 254 |
| Summa anläggningstillgångar | | 143 624 918 | 144 294 254 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avgift och hyresfordran | 12 | 6 938 | 946 421 |
| Övriga fordringar | 13 | 1 837 | 1 827 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 104 894 | 83 798 |
| | | 113 669 | 1 032 046 |
| <i>Likvida medel</i> | | | |
| Klientmedelskonto hos ekonomisk förvaltare | | 2 061 316 | 375 706 |
| Kassa och bank | | 1 511 520 | 2 871 638 |
| | | 3 572 836 | 3 247 344 |
| Summa omsättningstillgångar | | 3 686 505 | 4 279 390 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 147 311 423 | 148 573 644 |

| Balansräkning | Not | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 14 | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Inbetalda insatser | | 116 424 249 | 110 161 102 |
| Upplåtelseavgifter | | 2 592 006 | 8 845 153 |
| Fond för yttre underhåll | 15 | 879 868 | 439 934 |
| | | 119 896 123 | 119 446 189 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | -4 881 540 | -4 294 573 |
| Årets resultat | | -237 887 | -147 033 |
| | | -5 119 427 | -4 441 606 |
| Summa eget kapital | | 114 776 696 | 115 004 583 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 16 | 31 200 000 | 31 200 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 386 633 | 416 873 |
| Aktuella skatteskulder | 17 | 61 928 | 231 168 |
| Övriga skulder | | 10 581 | 7 774 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18 | 482 514 | 1 713 246 |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 12 | 393 072 | 0 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 334 728 | 2 369 061 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 147 311 424 | 148 573 644 |
| Ställda säkerheter | | | |
| <i>För egna skulder och avsättningar</i> | | | |
| Fastighetsinteckningar | | 41 500 000 | 41 500 000 |
| | | 41 500 000 | 41 500 000 |
| Ansvarsförbindelser | | Inga | Inga |

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och med tillämpande av allmänna råd, rekommendationer samt uttalanden från Bokföringsnämnden. För de fall allmänt råd från Bokföringsnämnden saknas för en för företaget väsentlig fråga har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer samt uttalanden från dess akutgrupp.

Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Ändring av redovisningsprincip i årsredovisningen av aviserade avgifter och hyror har gjorts. Förfallna obetalda fordringar klassificeras som fordran, föraviserade och förutbetalda avgifter och hyror klassificeras som skuld under egen rubrik.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller kommer att få. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Föreningen tillämpar BFNAR 2001:3, Redovisning av materiella anläggningstillgångar, vilket innebär att anläggningstillgångar skrivs av över dess förväntade nyttjandeperiod med avdrag för väsentligt restvärde.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker i enlighet med föreningens stadgar.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

| | 2012 | 2011 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 3 947 571 | 3 761 500 |
| Hyor bostäder | 1 072 776 | 1 162 858 |
| Hyor lokaler | 662 540 | 613 784 |
| Hyor parkering/garage | 243 103 | 230 341 |
| Parkeringsintäkter externa | 177 896 | 155 611 |
| Övriga intäkter | 23 480 | 37 750 |
| Försäkringsersättning | 29 072 | 0 |
| Intäkter överlåtelse/pant | 15 070 | 19 878 |
| | 6 171 508 | 5 981 722 |

Intäkter överlåtelse/pant motsvaras av en administrativ kostnad med motsvarande belopp.

Not 2 Fastighetsskötsel

| | 2012 | 2011 |
|--|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel entreprenad | 89 616 | 84 380 |
| Fastighetsskötsel enligt beställning | 27 128 | 24 818 |
| Städning | 84 951 | 110 530 |
| Snöröjning | 326 167 | 106 274 |
| Skötsel gård | 25 638 | 11 250 |
| OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll | 20 736 | 62 161 |
| Störningjour och larm | 3 190 | 3 190 |
| Hiss | 24 558 | 14 708 |
| Kontroll -Tillsynsavgift | 10 450 | 26 670 |
| Serviceavtal ventilation | 0 | 1 781 |
| Serviceavtal värmeanläggning & ventilati | 46 591 | 59 325 |
| Serviceavtal | 21 053 | 9 376 |
| Övrigt | 36 126 | 9 754 |
| | 716 204 | 524 217 |

Not 3 Reparationer

| | 2012 | 2011 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Reparation byggnad | 30 293 | 0 |
| Reparation hyreslägenheter | 48 522 | 55 687 |
| Reparation gemensamma utrymmen | 0 | 7 913 |
| Reparation portar | 5 664 | 22 123 |
| Reparation tvättstuga | 25 336 | 13 595 |
| Reparation VVS | 57 942 | 24 496 |
| Reparation tele/tv/porttelefon | 21 063 | 3 100 |
| Reparation hiss | 61 850 | 60 108 |
| Reparation gård | 10 516 | 0 |
| Försäkringsskador | 0 | 50 601 |
| Vattenskada | 151 490 | 221 014 |
| Reparation värmeanläggning | 19 319 | 2 944 |
| Reparation ventilation | 27 457 | 43 841 |
| Reparation lås | 53 472 | 51 790 |
| Sanering radon m.m. | 32 800 | 0 |
| Övriga reparationer | 46 807 | 28 016 |
| | 592 531 | 585 228 |

Not 4 Periodiskt underhåll

| | 2012 | 2011 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Projektkonto Gård | 64 752 | 0 |
| Periodiskt underhåll hyreslägenhet | 72 988 | 0 |
| Periodiskt underhåll lokaler | 15 838 | 95 000 |
| Periodiskt underhåll ventilation | 15 507 | 51 793 |
| Periodiskt underhåll tak | 0 | 12 500 |
| Periodiskt underhåll tvättstuga | 0 | 7 663 |
| Underhåll stammar och VVS | 66 800 | 0 |
| Periodiskt underhåll fönster | 0 | 8 750 |
| | 235 885 | 175 706 |

Not 5 Taxebundna kostnader

| | 2012 | 2011 |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsel | 374 652 | 397 007 |
| Uppvärmning | 1 241 349 | 1 187 309 |
| Vattenkostnader | 210 699 | 199 250 |
| Sophämtning, sopsug, grovsopor | 226 646 | 304 540 |
| Försäkring | 133 608 | 87 803 |
| Självrisk | 40 000 | 65 000 |
| Kommunikation (TV, Tele, IT) | 69 154 | 56 228 |
| Fastighetsskatt | 165 800 | 159 878 |
| | 2 461 908 | 2 457 015 |

Not 6 Administrations, förvaltnings och övriga kostnader

| | 2012 | 2011 |
|--|----------------|----------------|
| Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning | 83 976 | 82 112 |
| Revisionsarvoden (extern revisor) | 42 996 | 69 065 |
| Juridiska åtgärder | 5 156 | 5 156 |
| Kontorsmaterial och trycksaker | 2 706 | 2 140 |
| Pant & överlåtelsekostnad | 15 070 | 19 941 |
| Föreningsavgifter | 6 740 | 11 711 |
| Bankavgifter | 15 967 | 13 729 |
| Trivselkostnader | 2 589 | 6 323 |
| Övriga förvaltningskostnader | 32 581 | 8 886 |
| | 207 781 | 219 063 |

Administrativ kostnad överlåtelse/pant motsvaras av en intäkt med motsvarande belopp.

Not 7 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

| | |
|-------------------------|-------|
| Byggnader | 0,5 % |
| Fastighetsförbättringar | 4 % |
| Markanläggningar | 4 % |

Not 8 Räntekostnader

| | 2012 | 2011 |
|---------------|------------------|------------------|
| Låneräntor | 1 546 563 | 1 546 287 |
| Övriga räntor | 4 372 | 1 372 |
| | 1 550 935 | 1 547 659 |

Not 9 Byggnader

| | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 95 328 592 | 95 328 592 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 95 328 592 | 95 328 592 |
| Ingående avskrivningar | -1 690 390 | -1 213 747 |
| Årets avskrivningar | -476 643 | -476 643 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -2 167 033 | -1 690 390 |
| Utgående redovisat värde | 93 161 559 | 93 638 202 |
| Taxeringsvärden byggnader | 77 907 000 | 77 907 000 |
| Taxeringsvärden mark | 35 842 000 | 35 842 000 |
| | 113 749 000 | 113 749 000 |

Not 10 Fastighetsförbättringar

| | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 570 777 | 570 777 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 570 777 | 570 777 |
| Ingående avskrivningar | -67 153 | -44 322 |
| Årets avskrivningar | -22 832 | -22 831 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -89 985 | -67 153 |
| Utgående redovisat värde | 480 792 | 503 624 |

Not 11 Markanläggning

| | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 4 246 528 | 965 066 |
| Inköp | | 3 281 462 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 4 246 528 | 4 246 528 |
| Ingående avskrivningar | -222 959 | -53 098 |
| Årets avskrivningar | -169 860 | -169 861 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -392 819 | -222 959 |
| Utgående redovisat värde | 3 853 709 | 4 023 569 |

Not 12 Förutbetalda avgifter och hyror

Ändring av redovisningsprincip i årsredovisningen av aviserade avgifter och hyror har gjorts. Förfallna obetalda fordringar klassificeras som fordran, föraviserade och förutbetalda avgifter och hyror klassificeras som skuld under egen rubrik.

Not 13 Övriga fordringar

| | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|----------------------|--------------|--------------|
| Medel på skattekonto | 1 837 | 1 827 |
| | 1 837 | 1 827 |

Not 14 Förändring av eget kapital

| | Inbetalda | Upplåtelse- | Fond för | Balanserat | Årets |
|---|--------------------|------------------|----------------|-------------------|-----------------|
| | insatser | avgifter | yttre | resultat | resultat |
| | | | underhåll | | |
| Belopp vid årets ingång | 110 161 102 | 8 845 153 | 439 934 | -4 294 573 | -147 033 |
| Korr andel insats/uppl.avg | 6 263 147 | -6 263 147 | | | |
| Tillk. uppl.avg lgh 1169 | | 10 000 | | | |
| Disposition av föregåendeårs resultat: | | | 439 934 | -586 967 | 147 033 |
| Årets resultat | | | | | -237 887 |
| Belopp vid årets utgång | 116 424 249 | 2 592 006 | 879 868 | -4 881 540 | -237 887 |

Not 15 Fond för yttre underhåll

| | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Ingående saldo | 439 934 | 0 |
| Årets avsättning enligt stämmobeslut | 439 934 | 439 934 |
| Nyttjande av fonden enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | 879 868 | 439 934 |

Not 16 Skulder till kreditinstitut

| | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Stadshypotek 140711, bundet till 2013-06-01 - 5,86% | 8 916 666 | 8 916 666 |
| Stadshypotek 140712, bundet till 2016-06-01 - 5,86% | 8 916 668 | 8 916 668 |
| Stadshypotek 413692, rörlig ränta 6 mån | 7 750 000 | 7 750 000 |
| Stadshypotek 471725, rörlig ränta 3 mån | 5 616 666 | 5 616 666 |
| | 31 200 000 | 31 200 000 |

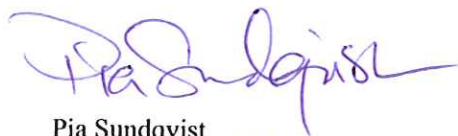
Not 17 Akturella skatteskulder

| | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | 165 800 | 159 878 |
| Mervärdesskatt | 60 877 | 32 856 |
| Preliminärt inbetald skatt | -200 475 | -157 008 |
| Slutskatt avseende föregående år | 35 726 | 195 442 |
| | 61 928 | 231 168 |

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Förutbetalda intäkter avisering för KV1 | 0 | 1 469 099 |
| Upplupen revisionskostnad | 25 000 | 25 000 |
| Upplupen fjärrvärme | 193 950 | 0 |
| Upplupen sopsugskostnad | 109 470 | 156 570 |
| Upplupna räntekostnader | 56 346 | 62 577 |
| Upplupna elkostnader | 41 026 | 0 |
| Upplupen snöröjning | 19 250 | 0 |
| Upplupna reparationskostnader | 37 472 | 0 |
| | 482 514 | 1 713 246 |

Enskededalen den 7 maj 2013



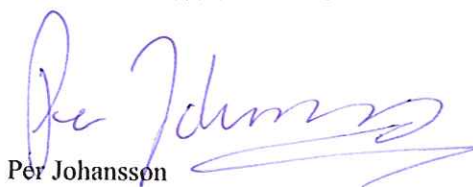
Pia Sundqvist



Fredrik Andersson



Christer Johansson



Per Johansson



Johan Källarbo



Anna Bieler



Fred Wilhelmsson

^{Vår} Min revisionsberättelse har lämnats 2013-05-10



Per Lundfors
Godkänd revisor
Grant Thornton Sweden AB