



Årsredovisning 2011

för

Brf Plommongården Dalen

769616-3083

Verksamhetsberättelse
och ekonomisk berättelse



Styrelsen för Brf Plommongården Dalen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 maj. En extra stämma hölls den 30 oktober för att förrätta fyllnadsval till styrelsen.

Styrelse

Under bokslutåret har styrelsen haft följande sammansättning.

Från årsskiftet fram till årsstämman den 11 maj 2011:

Per Hedengren, ordförande

Angelina Dimiter-Taikon, vice ordförande

Christer Johansson, ekonomiansvarig

Pia Sundqvist, sekreterare

Jeanette Capocci, ledamot

Conny Granqvist, ledamot

Karel Packalén, ledamot (har dock inte deltagit vid styrelsens möten)

Lars Steen, ersättare

Daniel Vik, ersättare

Från årsstämman fram till bokslutårets redovisning:

Från och med 2011 års föreningsstämma tillämpas den nya bestämmelsen i stadgarna att styrelsens ordinarie ledamöter väljs på två (2) år, med växelvis val av ungefär hälften av ledamöterna vartannat år.

Pia Sundqvist, ordförande (vald på 1 år)

Fred Wilhelmsson, vice ordförande (vald på 2 år)

Conny Granqvist, ekonomiansvarig t o m extrastämman den 30 oktober (vald på 2 år)

Christer Johansson, ekonomiansvarig fr o m extrastämman den 30 oktober (ersätter Conny Granqvist och är därmed vald på återstoden av 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

Daniel Vik, ersättare

Cecilia Örning, ersättare t o m extrastämman den 30 oktober

Conny Granqvist, ersättare fr o m extrastämman den 30 oktober

Revisorer

På uppdrag av den extra stämman den 10 september 2008 har styrelsen anlitat en godkänd revisor, Per Lundfors, Grant Thornton Sweden AB. Vid årsstämman den 11 maj 2011 utsågs Monica Alvarez till internrevisor och Anna Bieler till revisorsersättare.

Valberedning

Lars Gustafsson utsågs av årsstämman till valberedning.

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 13 augusti 2010.

Föreningens ändamål

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

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Dalen 9, bebyggdes 1982 och är belägen i Enskededalen inom Stockholms stad. På fastigheten finns tre bostadshus innehållande 94 lägenheter, varav 12 för närvarande är hyresgäster och resterande bostadsrätter.

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.

Avgifter

Medlemsavgiften höjdes med 3,5 procent den 1 juli 2011. Hyreslägenheternas hyror höjdes den 1 februari med 2,2 procent. Avgifterna för parkeringsplatser har även i år lämnats oförändrade.

Lägenhetsförsäljningar, överlåtelser och lägenhetsbyten

Under året har en hyresrätt sagts upp av hyresgästen på grund av avflyttning. Lägenheten har sålts av föreningen och därmed övergått till bostadsrätt. Ytterligare en hyresrätt har ombildats genom att hyresgästerna har köpt bostadsrätten till lägenheten. Sju överlåtelser av bostadsrätter har genomförts genom privata försäljningar. Styrelsen har dessutom godkänt ett lägenhetsbyte efter ansökan från en av föreningens hyresgäster.

Fastighetsförvaltning

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 övervägt för- och nackdelar med en mer samlad teknisk fastighetsförvaltning och även börjat förbereda för en sådan upphandling.

Styrelsens löpande arbete

Styrelsen har under året genomfört 16 protokollförda sammanträden (protokoll nr 52-67), varav två har varit konstituerande sammanträden i anslutning till de två stämmorna. 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.

Engagerade grannar och dialog om framtiden

Enkät om viss fastighetsskötsel på frivillig basis

Det informationsmöte om föreningens ekonomi som hölls i oktober 2010 följdes upp i februari 2011 med en enkät. Genom enkäten fick alla medlemmar möjlighet att bidra med konkreta spartips av olika slag och även berätta i vilken utsträckning man är intresserad av att själv utföra viss fastighetsskötsel exempelvis snöskottning, gräsklippning och städning av trapphusen för att minska föreningens kostnader. Resultatet av enkäten visade ett stort engagemang men trots det saknas för närvarande ett tillräckligt underlag för att sköta delar av det löpande underhållet på frivillig basis istället för med hjälp av anlitade entreprenörer.

Vår- och höststädning av gården

Under 2011 genomfördes ingen vår- och höststädning av gården på grund av det pågående arbetet med gårdsomdaningen. Traditionen återupptas under 2012.

Dialog om boendemiljön och en gemensam vision för gårdens framtid

Det ligger i medlemmarnas intresse att föreningen på olika sätt vidareutvecklar en trivsamt boendemiljö och en social gemenskap bland alla grannar på gården. Gårdsomdaningen har hittills varit vår centrala satsning för att förverkliga denna ambition. Under 2011 har styrelsen också väckt frågan om det är möjligt att formulera en gemensam målsättning för Plommongården, en vision som beskriver vad vi vill åstadkomma med ombildningen och var vi vill befinna oss på lite längre sikt.

Samtidigt som den nya, fräscha utemiljön färdigställdes under hösten gick vi därför vidare med en boendedialog. Under september månad knackade styrelsen på hos alla hushåll och bjöd in till samtal om nuet och framtiden på gården. Samtalen genomfördes sedan vid sex olika tillfällen under oktober, både kvälls- och dagtid, för att ge alla möjlighet att delta. Uppslutningen var över all förväntan – en stor majoritet av hushållen deltog. Samtalen fördes utifrån frågeställningar om vad som är bra och mindre bra i dagens boende, hur vi vill ha det i framtiden och vad vi kan och behöver göra för att nå dit.

Synpunkterna och förslagen var många och i stort sett samstämmiga. En dokumentation delades ut före jul, och under 2012 kommer vi att arbeta vidare med resultatet på olika sätt, bland annat i några nya arbetsgrupper.

Luciafirande

För andra året i rad firade vi Lucia i klubblokalen. En kör gästade gården och vi gjorde ett första försök att bilda en egen barnkör – en av många idéer från höstens boendedialog.

Medborgarförslag till stadsdelsnämnden om upprustning av Dalenparken

Hösten 2009 lämnade styrelsen in ett medborgarförslag till stadsdelsnämnden med förslag om en del underhållsåtgärder i Dalenparken och konstgräs på fotbollsplanen i borte delen av lekparken. Förslagen kom från barnen på gården, som tog med oss vuxna till parken och berättade vad de tyckte borde göras för att lekredskap och annat skulle fungera bättre. Stadsdelsnämnden svarade mycket positivt och flera saker åtgärdades genast. Annat skulle åtgärdas under 2011. Därför skrev styrelsen ett nytt medborgarförslag under hösten och påminde om konstgräset på fotbollsplanen. Och den här gången fick vi ett mycket glädjande besked: planen kommer att få konstgräs i samband med att både lekparken och Dalens allé rustas upp med start vintern 2011/2012.



Säkerhet

Fria utrymningsvägar och inget brännbart i trapphus, loftgångar och källargångar

En viktig del av styrelsens säkerhetsfrämjande arbete består i att hålla trapphus, loftgångar samt förråds- och källargångar fria från föremål som kan försorsaka brand, försvåra en utrymning eller förhindra att sjukvårdspersonal och bårtransporter tar sig fram. Styrelsen bevakar därför fortlöpande samtliga allmänna utrymnen och uppmanar alla att hålla dem fria från tomkartonger och annat skräp, barnvagnar, cyklar, pulkor, byggmaterial och annat.

Grannsamverkan mot inbrott

En representant för närpolisen har medverkat vid ett styrelsemöte för att berätta hur föreningen kan organisera grannsamverkan för att förhindra inbrott. Styrelsen kommer under 2012 att undersöka om boende vill engagera sig i detta.

Åtgärder med anledning av lagstiftning och myndighetsbeslut

Styrelsen ansvarar för att föreningen följer myndighetsbeslut och gällande lagstiftning, såväl svensk som europeisk. En energideklaration slutfördes i mars och ett dokument som visar fastighetens energianvändning har anslagits på anslagstavlor i portarna. Obligatorisk ventilationskontroll, OVK, genomfördes i juni. Kompletterande radonmätningar genomförs i vissa lägenheter under vintersäsongen 2011/2012 enligt beslut i miljö- och hälsoskyddsnämnden. Även kontrollen av trapphus och loftgångar ur brandsäkerhets- och utrymningssynpunkt är ett åtagande som utgår från allmänna regelverk.

Underhållsplan

Fastighetens underhållsplan utarbetades av ÅF och fastställdes av styrelsen 2010. Vid årets planering av kommande underhållsåtgärder har det visat sig att planen är alltför detaljerad och saknar den konkretion som behövs för att den ska fungera som ett helt igenom funktionellt redskap när styrelsen planerar det långsiktiga fastighetsunderhållet. Styrelsen kommer att åtgärda detta under 2012, troligen i samband med en kommande upphandling av en samlad teknisk fastighetsförvaltning.

Pågående och genomförda åtgärder inom fastigheten

Omdaning av gården

En ovanligt lång och snörik vinter 2010/2011 innebar att den upprustning av gården som påbörjades senhösten 2010 inte kunde slutföras förrän under hösten 2011. Resultatet har väckt stort intresse även utanför vår gård. Omdaningen har också varit en omvittnat viktig faktor för många av de familjer som valt att flytta till Plommongården de senaste åren. Gårdsgruppen har fått flera nya medlemmar och under våren 2012 kommer gruppen att arbeta vidare med de planteringskärl med växter som ska placeras längs staketen vid låghuslängan, och även med nya askkoppor och andra detaljer i utemiljön.

Värme och ventilation

Följande har åtgärdats i fastighetens värme- och ventilationssystem under året:

- Nytt program till styrutrustningen för värme och ventilation i undercentralen (föranlett av programhaveri och avsaknad av backup)
- Ny styrutrustning för ventilationen på förskolan (Täppgränd 12)
- Ny frekvensomvandlare till ventilationssystemet i huskropp 93 (Täppgränd 8-14)
- Reparation av värmebatteriet i tilluftsaggregatet i ventilationssystemet för tvättstugan/ klubblokalen, reparation av styrutrustningen till frånluftsfläkten i samma system samt byte av vindsventilationen ovanför klubblokalen (Täppgränd 20)

Vid årets OVK konstaterades felaktigt installerade köksfläktar i ett antal lägenheter, något som har negativ inverkan på luftkvaliteten även i närliggande lägenheter. Styrelsen kommer under 2012 att arbeta mer aktivt för att säkerställa att boende är medvetna om det ansvar man har vid lägenhetsrenovering att följa den tekniska standard som gäller i vår fastighet.

Vattenskador

Styrelsen har tvingats ägna mycket tid åt att hantera ett antal vattenskador under året. I flera fall har skadorna uppstått därför att boende har varit oaktsamma vid lägenhetsrenovering eller vid installation av vitvaror. Liksom när det gäller negativ påverkan på ventilationssystemet (se föregående punkt) kommer styrelsen att agera under 2012 för att förebygga nya vattenskador genom att säkerställa att arbeten utförs fackmässigt och med nödvändiga försäkringar.

Besiktning av taken

Samtliga tak besiktigades under våren. Besiktningsprotokollet visade på några smärre brister. Offert har begärts för att få bristerna åtgärdade under 2012.

Besiktning av hyreslägenheterna

Processen att besiktiga föreningens hyreslägenheter avbröts tillfälligt när den ansvarige besiktningsmannen lämnade föreningen på grund av avflyttning. Processen återupptogs under hösten och kommer förhoppningsvis att kunna slutföras under våren 2012. Därefter kommer en renoveringsplan att upprättas.

Renovering av garaget

Arbetet att förbereda för renovering av garaget har vilat under året.

Bergvärme

Möjligheten att sänka föreningens kostnader för uppvärmning genom att installera bergvärme har tagits upp till en inledande diskussion. En sådan satsning bör i så fall genomföras i samband med den kommande renoveringen av garaget. En närmare utredning kommer att göras under 2012.

God ordning i miljöstugan

Att minimera föreningens kostnader för avfallshantering genom att hålla god ordning i miljöstugan är en utmaning. För att säkerställa att allt avfall slängs enligt gällande regler och i rätt kärl har alla boende fått detaljerad, skriftlig information. Styrelsen har också informerat om datum för besök av den ambulerande återvinningsstation som bland annat tar emot miljöfarligt avfall, och även om möjligheten att lämna byggavfall och annat skrymmande vid återvinningsstationen i Östberga.

Översyn av hyresavtal avseende parkeringsplats i garage och på utomhusparkering

Styrelsen har under 2011 gjort en grundlig översyn av samtliga hyresavtal avseende parkeringsplats i föreningens garage och på parkeringsdäcket. Innehavare av gamla avtal har kontaktats, inaktuella avtal har avslutats och ett antal köande har kunnat erbjudas parkeringsplats både ute och inne.

Ekonomi

Föreningens fastighetslån har amorteras ned med 3.100.000 kr och uppgick vid årets slut till 31.200.000 kr, varav 13.366.666 kr är lån med rörlig ränta.

Fastighetens bokförda värde per 2011-12-31 utgör 144 294 254 kr efter tillkommande investeringar om 3.281.462 kr samt efter avdrag för avskrivningar gjorda under året med 669.335 kr.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 294 573
årets förlust	-147 033
	-4 441 606

behandlas så att

Till fond för yttre underhåll avsättes (enligt stadgarna)	439 934
i ny räkning överföres	-4 881 540
	-4 441 606

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	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
Föreningens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	5 981 723 5 981 723	5 644 332 5 644 332
Föreningens kostnader			
Fastighetsskötsel	2	-524 217	-871 842
Reparationer	3	-585 228	-1 777 880
Periodiskt underhåll	4	-175 706	-27 430
Taxebundna kostnader	5	-2 457 015	-2 462 863
Administrations, förvaltnings och övriga kostnader	6	-219 063	-242 594
Personalkostnader	7	0	33 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-669 335 -4 630 564	-538 077 -5 887 686
Rörelseresultat		1 351 159	-243 354
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		49 467	6 115
Räntekostnader	9	-1 547 659 -1 498 192	-1 622 874 -1 616 759
Resultat efter finansiella poster		-147 033	-1 860 113
Resultat före skatt		-147 033	-1 860 113
Statlig inkomstskatt		0	-115
Årets resultat		-147 033	-1 860 228

al pl

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader, fastighetsförbättringar och markanläggning	10, 11, 12	98 165 396	95 553 269
Mark		46 128 858	46 128 858
		144 294 254	141 682 127
Summa anläggningstillgångar		144 294 254	141 682 127
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgift och hyresfordran	13	946 421	1 027 396
Övriga fordringar	14	1 827	61 396
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		83 798	84 868
		1 032 046	1 173 660
<i>Likvida medel</i>			
Klientmedel		375 706	1 952 196
Kassa och bank		2 871 638	1 255 572
		3 247 344	3 207 768
Summa omsättningstillgångar		4 279 390	4 381 428
SUMMA TILLGÅNGAR		148 573 644	146 063 555

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		110 161 102	106 750 045
Upplåtelseavgifter		8 845 153	7 628 710
Fond för yttre underhåll	16	439 934	0
Ej inbetald insats/upplåtelse		0	-1 503 000
		119 446 189	112 875 755
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-4 294 573	-1 994 411
Årets resultat		-147 033	-1 860 228
		-4 441 606	-3 854 639
Summa eget kapital		115 004 583	109 021 116
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	31 200 000	33 909 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	0	391 000
Leverantörsskulder		416 873	625 865
Aktuella skatteskulder		198 312	291 969
Övriga skulder		40 630	53 706
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 713 246	1 770 899
Summa kortfristiga skulder		2 369 061	3 133 439
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		148 573 644	146 063 555
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.

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

	2011	2010
Årsavgifter	3 761 500	3 484 554
Hyror bostäder	1 162 858	1 273 778
Hyror lokaler	613 784	613 784
Hyror parkering/garage	230 341	181 480
Tillvalsavgifter	0	34 762
Parkeringsintäkter externa	155 611	15 088
Övriga intäkter	37 750	18 386
Intäkter överlåtelse/pant	19 879	22 500
	5 981 723	5 644 332

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

Not 2 Fastighetsskötsel

	2011	2010
Fastighetsskötsel entreprenad	84 380	98 059
Fastighetsskötsel enligt beställning	24 818	136 120
Städning	110 530	95 050
Snöröjning	106 274	333 382
Skötsel gård	11 250	76 090
OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll	62 161	0
Avrvode för förvaltningsavtal, teknisk förvaltning	0	48 375
Störningjour och larm	3 190	6 250
Hiss	14 708	5 205
Kontroll -Tillsynsavgift	26 670	1 800
Serviceavtal ventilation	1 781	0
Serviceavtal värmeanläggning	59 325	66 306
Serviceavtal	9 376	0
Övrigt	9 754	5 205
	524 217	871 842

Not 3 Reparationer

	2011	2010
Reparation hyreslägenheter	55 687	240 283
Reparation bostäder	0	44 568
Reparation lokaler	5 708	0
Reparation gemensamhetsutrymmen	7 913	16 959
Reparation portar	22 123	0
Reparation tvättstuga	13 595	66 883
Reparation VVS	24 496	132 450
Reparation hiss	60 108	40 314
Reparation fönster	0	1 055 745
Försäkrings-skador	50 601	0
Vattenskada	221 014	20 344
Reparation värmeanläggning	2 944	35 458
Reparation ventilation	43 841	0
Reparation lås	51 790	27 678
Övriga reparationer	25 408	97 198
	585 228	1 777 880

Handwritten signature: Carl PL

Not 4 Periodiskt underhåll

	2011	2010
Periodiskt underhåll lokaler	95 000	0
Periodiskt underhåll ventilation	51 793	0
Periodiskt underhåll tak	12 500	0
Periodiskt underhåll tvättstuga	7 663	0
Underhåll stammar och VVS	0	6 313
Övriga kostnader fastighet	0	4 938
Periodiskt underhåll fönster	8 750	9 127
Projektkonto Avlopp/golvbrunnar (Stammar)	0	7 052
	175 706	27 430

Not 5 Taxebundna kostnader

	2011	2010
Fastighetsel	397 007	364 220
Uppvärmning	1 187 309	1 247 909
Vattenkostnader	199 250	202 716
Sophämtning, sopsug, grovsopor	304 540	308 898
Försäkring	87 803	110 769
Självrisk	65 000	0
Kommunikation (TV, Tele, IT)	56 228	70 823
Fastighetsskatt	159 878	157 528
	2 457 015	2 462 863

Not 6 Administrations, förvaltnings och övriga kostnader

	2011	2010
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning	82 112	81 052
Revisionsarvoden (extern revisor)	69 065	85 012
Juridisk förvaltning	0	13 436
Juridiska åtgärder	5 156	5 156
Kontorsmaterial och trycksaker	2 140	8 201
Pant & överlåtelsekostnad	19 941	22 501
Föreningsavgifter	11 711	11 711
Bankavgifter	13 729	2 603
Trivselkostnader	6 323	1 729
Övriga förvaltningskostnader	8 886	11 193
	219 063	242 594

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

Not 7 Personalkostnader

Följande ersättningar har utgått

	2011	2010
Styrelsearvoden	0	-25 000
Arbetsgivaravgifter	0	-8 000
	0	-33 000

Not 8 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 9 Räntekostnader

	2011	2010
Låneräntor	1 546 287	1 622 874
Övriga räntor	1 372	0
	1 547 659	1 622 874

Not 10 Byggnader

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	95 328 592	95 328 592
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	95 328 592	95 328 592
Ingående avskrivningar	-1 213 747	-737 104
Årets avskrivningar	-476 643	-476 643
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 690 390	-1 213 747
Utgående redovisat värde	93 638 202	94 114 845
Taxeringsvärden byggnader	77 907 000	77 907 000
Taxeringsvärden mark	35 842 000	35 842 000
	113 749 000	113 749 000

Not 11 Fastighetsförbättringar

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	570 777	537 302
Inköp		33 475
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	570 777	570 777
Ingående avskrivningar	-44 322	-21 491
Årets avskrivningar	-22 831	-22 831
Utgående ackumulerade avskrivningar	-67 153	-44 322
Utgående redovisat värde	503 624	526 455

Not 12 Markanläggning

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	965 066	362 371
Inköp	3 281 462	602 695
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 246 528	965 066
Ingående avskrivningar	-53 098	-14 495
Årets avskrivningar	-169 861	-38 603
Utgående ackumulerade avskrivningar	-222 959	-53 098
Utgående redovisat värde	4 023 569	911 968

Not 13 Avgift och hyresfordran

	2011-12-31	2010-12-31
Förskottsavisering KV1	1 469 099	1 429 939
Förskottsinsbetalningar	-528 338	-410 742
Oreglerade förfallna avier	5 660	8 200
	946 421	1 027 397

Not 14 Övriga fordringar

	2011-12-31	2010-12-31
Medel på skattekonto	1 827	61 396
	1 827	61 396

Not 15 Förändring av eget kapital

	Inbetalda	Upplåtelse-	Fond för	Balanserat	Årets
	insatser	avgifter	yttre	resultat	resultat
			underhåll		
Belopp vid årets ingång	105 628 775	7 246 980	0	-1 994 411	-1 860 228
Inbetalda Insatser	4 532 327	1 598 173			
Disposition av föregåendeårs resultat:			439 934	-2 300 162	1 860 228
Årets resultat					-147 033
Belopp vid årets utgång	110 161 102	8 845 153	439 934	-4 294 573	-147 033

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående saldo	0	32 673
Årets avsättning enligt stämmobeslut	439 934	399 940
Nyttjande av fonden enligt stämmobeslut	0	-432 613
	439 934	0

Not 17 Skulder till kreditinstitut

	2011-12-31	2010-12-31
Stadshypotek 334615, rörlig ränta 3 mån		8 716 666
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	
	31 200 000	34 300 000

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetalda intäkter avisering för KV1	1 469 099	1 429 939
Upplupen revisionskostnad	25 000	25 000
Upplupen fjärrvärme	0	178 422
Upplupen sopsugskostnad	156 570	119 960
Upplupna räntekostnader	62 577	17 578
	1 713 246	1 770 899

Enskededalen

2012-04-11



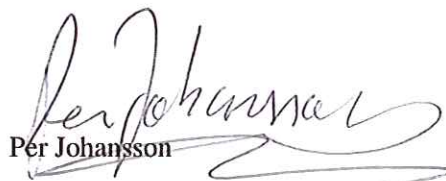
Fredrik Andersson



Christer Johansson



Pia Sundqvist



Per Johansson



Johan Källarbo



Teresa Romano



Fred Wilhelmsson

Min revisionsberättelse har lämnats *den 18 maj 2012*

Min revisionsberättelse har lämnats *18 maj 2012*



Per Lundfors
Godkänd revisor
Grant Thornton Sweden AB



Monica Alvarez
Revisor