

# Årsredovisning

2013-01-01 - 2013-12-31

Brf Bolmen 1

Org.nr 769618-3008



## Innehållsförteckning

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

### Kontaktinformation

Postadress: Brf Bolmen, c/o Flingdal, Bolmensvägen 12, 120 50 Årsta  
Telefon: 0702-613006 (Ellinor Flingdal - Ordförande)  
Mail: [info@brfbolmen1.se](mailto:info@brfbolmen1.se)  
[www.brfbolmen1.se](http://www.brfbolmen1.se)

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309  
Telefon: 0752-46 46 20 (kundsupport)  
Mail: [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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande utan tidsbegränsning.

## Föreningens fastigheter

### Byggnad

Föreningen förvärvade 2009-12-07 fastigheten Bolmen 1 i Årsta i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet består av nio flerbostadshus på adress Bolmensvägen 2-22 / Möckelvägen 1-23. Fastigheten byggdes 1943 och har värdeår 1995.



### Lägenheter och lokaler

Den totala byggnadsytan uppgår till 7479 kvm, varav 6807 kvm utgör lägenhetsyta och 672 kvm lokalyta. Föreningen har 15 parkeringsplatser för uthyrning till boende i Brf Bolmen 1.

### Lägenhetsfördelning

42 st 1 rum och kök  
92 st 2 rum och kök  
21 st 3 rum och kök

Av dessa lägenheter är 133 (133) upplåtna med bostadsrätt och 22 (22) med hyresrätt.

Föreningen har 18 uthyrda lokaler.

Intäkter från lokalhyror utgör ca 9 % av föreningens totala intäkter.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

## Försäkring

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

## Fastighetens tekniska status

Bolmen är ett av Årstas äldsta kvarter. Här finns de så kallade barnrikehusen som uppfördes åren 1939-1943 av Ernst Hawerman och Nils Friberg. Det typiska Hawermanhuset är ett smalhus med tegelfasad och enkla detaljer. Smärre invändiga ombyggnationer har gjorts sedan dess, men lägenheterna har behållit sin ursprungliga karaktär och charm.

Fastigheten är k-märkt (kulturhistorisk klassificering) utifrån Plan- och bygglagens bestämmelser om byggnader som är "särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt", enligt klassificering Grön.

Föreningen upprättade under hösten 2011 en underhållsplan, vilket gav en tydlig tidsplan och kostnad för underhållsbehov som nämnts i tidigare besiktningar av fastigheten. Planen kommer att uppdateras fortlöpande.

## Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med Driftia Förvaltning AB om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel.

## Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-02-08 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2009-10-21. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2009-08-28.

## Organisationsanslutning

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

## Medlemmar och hyresgäster

Föreningen hade vid årets slut 173 (171) medlemmar. Under året har 17 (25)

överlåtelse skett. Ingen upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt har skett. Föreningen har vid årets slut 22 (22) bostadshyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på för närvarande 1 110 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med för närvarande 444 kr.

### Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2013-05-06 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande ordinarie sammansättning:

Ellinor Flingdal	Ledamot
Helene Karlsson	Ledamot
Heinz Albrecht	Ledamot
Daniel Shanazari	Ledamot
Sven Eriksson	Ledamot
Karin Borell	Ledamot
Elisabeth Lundmark	Ledamot
Björn Warnbrant	Suppleant

Under det gångna året har Karin Borell, Björn Warnbrant samt Daniel Shanazari valt att avgå från styrelsen.

### Revisor

Staffan Zander, Mapema Revisionsbyrå AB

### Valberedning

Joakim Leipe  
Christina Loohofvud

### Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och förutom årsstämman, projektmöten och möten med entreprenörer och lokalyresgäster har styrelsen haft 12 protokollförda möten. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i styrelsen.

### Händelser under året

Utifrån underhållsplanen har målning av ytterfönster och portdörrar påbörjas under våren 2013 och kommer pågå under 2014 och 2015.

Projekteringen inför kommande balkongbyggnation påbörjades och har inneburit en hel del arbete och dessvärre en del förseningar som berott på svårigheter att få kontakt med alla de boende såväl som förseningar från Balcona som är den entreprenör som föreningen valt för att genomföra byggnationen. Som en del av förberedelserna har rensning och gallring av

buskar och träd utförts utmed Möckelvägen. Motsvarande arbete kommer att utföras på baksidan av husen på Bolmensvägen.

Information gällande balkongbygget och dess status går att läsa mer om i detalj på hemsidan och styrelsen uppskattar i nuläget att balkongerna ej kommer vara färdiga under sommaren 2014 utan siktar istället på att de ska vara klara under året 2014.

Under det gångna året har en del mindre vattenläckor upptäcktes i samband med översvämning och trasiga rör. Dessa är åtgärdade.

Injustering av värmecentral utfördes vintern 2013 för korrekt och säker värmekontroll.

Under året har styrelsen beslutat att höja parkeringsavgiften till 200kr/mån då denna inte varit justerad de senaste åren.



Möjlighet att ansluta fastigheten till fibernät för intresserade boende utreds.

Boende hjälpte under "städdagen" i maj till att rensa allmänna utrymmen på lösöre. Container hyrdes in i samband med städdagen för alla att slänga grovsopor i. Insatsen avslutades med korvgrillning.

### Information

[www.brfbolmen1.se](http://www.brfbolmen1.se)

Föreningens webbplats uppdateras kontinuerligt och har visat sig vara ett uppskattat forum för praktisk information och frågor från medlemmar, mäklare och spekulanter på lägenheter till försäljning. Föreningens e-postadress lästes av kontinuerligt och styrelsen svarade på ett hundratal mejl under året.

En Facebookgrupp existerar med dryga 80 medlemmar. Gruppen skapades som ett socialt forum och har resulterat i informationsutbyte med medlemmarna.

Förutom kallelse till årsstämma har ett informationsbrev delats ut i brevkastan till

samtliga boende under året. Bland annat information kring det eventuella balkongbygget. Information har också skickats ut via epost.

### Parken

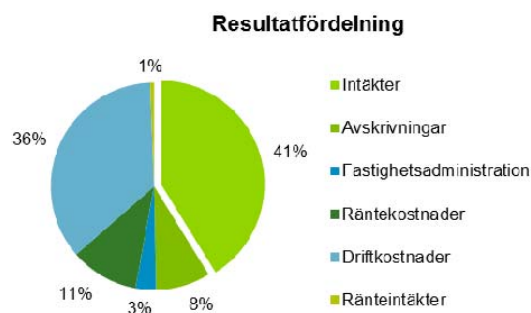
Entreprenören för parkskötsel och snöröjning skötte det löpande arbetet med tillfredsställande resultat. Till pallkragarna för egenodling finns en kölista för intresserade. Lekplatsen besiktigades utan anmärkning, sandlådan mellan Bolmensvägen 8 och 10 är sedan tidigare år utdömd och numer borttagen.

### Föreningens ekonomi

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Deloitte AB.

Föreningens resultat för år 2013 är -2 099 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2012 på -1 107 Kkr. Den negativa förändringen mellan åren beror till stor del på den fönsterrenoveringen som genomförts under 2013 på drygt 1 300 Kkr.

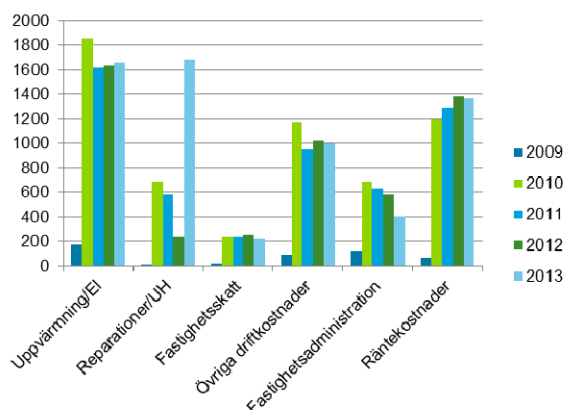
I resultatet ingår avskrivningar med 1 091 Kkr och exkluderas dessa gör föreningen ett underskott på -916 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens anläggningstillgångar och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Föreningens verksamhet har under året genererat ett likviditetsunderskott på -1 734 Kkr. Se kassaflödesanalysen. Av dessa är enligt ovan drygt 1 300 Kkr på grund av årets fönsterrenovering.



Kostnadsutvecklingen i föreningen är förhållandevis stabil men för att på sikt komma i balans i budgeten arbetar styrelsen intensivt med att kostnadseffektivisera driften av fastigheten. Med en stark kassa, tillgångar och avsatta medel för underhåll inom närmsta framtiden ser styrelsen positivt på föreningens ekonomiska framtid.

Fr o m 1 januari höjdes avgifterna med 2,8 %.

### Kostnadsutveckling



Nyckeltal per bokslutsdagen	2010	2011	2012	2013
Genomsnittlig Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	396	470	491	502
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	6 682	6 191	6 091	6047
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	19 786	19 786	19 788	19924
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,49	3,53	3,92	3,87
Fastighetens belåningsgrad, % *	25,34	23,85	24,00	23,84

\*Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3) som träder i kraft. Denna förändring innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll med största sannolikhet kommer att förändras. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning samt budgeten som är framtagen för 2014.

### Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat	
Balanserat resultat	- 5 379 421
Årets förlust	- 2 099 682
	<u>- 7 479 103</u>
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond omförs	171 141
I ny räkning överföres	- 5 379 420
	<u>- 7 479 103</u>

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

# Så här tolkar du Årsredovisningen

## Förvaltningsberättelsen

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

## Resultaträkningen

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

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

### **Intäkter**

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

### **Kostnader inklusive avskrivningar**

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

Kostnaden för större underhåll där föreningen förbättrar och förnyar en installation i fastigheten som t.ex. vid ett stambyte, får fördelas ut på flera år. Kostnaden skrivs av på en nyttjandeperiod. Under föreningens rörelsekostnader i

resultaträkningen finns därför en post som kallas avskrivningar. Där redovisas en bokföringsmässig kostnad, som ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. Ett slitage som bör finansieras genom att föreningens intäkter även täcker avsättningar till ett framtida planerat underhåll.

### **Finansiella intäkter och kostnader**

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

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

## Balansräkningen

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

### **Tillgångar**

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

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

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

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

### **Eget Kapital**

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

*Bundet eget kapital* - är t.ex. insatser. Det kallas bundet då det såsom anläggningstillgångar är svårt att realisera. Under bundet eget kapital redovisas även föreningens yttre fond. (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 återfinns i omsättningstillgångarna – då fonden ska användas. Om siktet sätts på att årsavgifter och hyresintäkter alltid ska täcka årets avsättning till den yttre fonden så kommer pengar även alltid finnas för det planerade underhållet.

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

### **Skulder**

Föreningens skulder delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

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

*Kortfristiga skulder* - kan vara förskottsinsbetalda hyror och avgifter samt obetalda fakturor som benämns som upplupna kostnader i balansräkningen. Dessa ska betalas inom ett år.

### **Ställda säkerheter**

Avser pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån.

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödet är föreningens inbetalningar och utbetalningar under en period. I årsredovisningen visas flödet för hela året. Kassaflödesanalysen delas upp i tre grupper:

*Löpande verksamheten* – består av avgifter och hyror, övriga intäkter och utgifter, kortfristiga fordringar och kortfristiga skulder.

*Investeringsverksamheten* – består av nya förvärv. Köp av inventarier och gjorda installationer eller förbättringsarbeten på fastigheten.

*Finansieringsverksamheten* – utgörs t.ex. av nyupptagna lån och amorteringar.

Ett positivt kassaflöde visar att det finns möjligheter till utveckling och investeringar. Ett negativt kassaflöde under några år kan vara en bra varningssignal för framtiden då mer pengar flödar ut än vad som kommer in.

### **Tilläggsupplysningar**

För att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed få en bättre bild av bakgrunden till föreningens ekonomiska ställning, ska en årsredovisning enligt årsredovisningslagen även innehålla tilläggsupplysningar. Typiska tilläggsupplysningar är en redovisning av föreningens långfristiga lån och vilka intäkter och kostnader som är förutbetalda (fakturor som är betalda men gäller nästa år) samt upplupna (fakturor som gäller för året men som ännu inte är betalda).

## RESULTATRÄKNING

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	5 177 178	5 013 177
Övriga rörelseintäkter		70 774	583
		<u>5 247 952</u>	<u>5 013 760</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	2	-4 271 952	-2 829 623
Fastighetsförsäkring		-71 312	-70 170
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		-220 990	-274 183
Fastighetsadministration	3	-403 775	-562 475
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 091 266	-1 086 295
		<u>-6 059 295</u>	<u>-4 822 746</u>
<b>Rörelseresultat</b>		-811 343	191 014
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		76 613	84 976
Räntekostnader		-1 364 952	-1 383 736
		<u>-1 288 339</u>	<u>-1 298 760</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-2 099 682	-1 107 746
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 099 682</b>	<b>-1 107 746</b>



## BALANSRÄKNING

		2013-12-31	2012-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	146 809 972	147 889 545
Inventarier, verktyg och installationer	5	72 215	83 908
Pågående tillbyggnation/ombyggnation	6	91 809	12 259
		<u>146 973 996</u>	<u>147 985 712</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		146 973 996	147 985 712
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hysesfordringar		63 566	430
Aktuell skattefordran		10 957	0
Övriga fordringar		1 937	231
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	205 067	162 022
		<u>281 527</u>	<u>162 683</u>
<b>Kassa och bank</b>		4 926 553	6 660 952
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		5 208 080	6 823 635
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>152 182 076</b>	<b>154 809 347</b>

## BALANSRÄKNING

		2013-12-31	2012-12-31
	<b>Not</b>		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	8		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		123 121 444	123 121 444
Yttre fond		540 299	369 158
		<u>123 661 743</u>	<u>123 490 602</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 379 421	-4 100 533
Årets resultat		-2 099 682	-1 107 746
		<u>-7 479 103</u>	<u>-5 208 279</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>116 182 640</u>	<u>118 282 323</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	35 000 000	35 498 186
Övriga långfristiga skulder		73 980	50 411
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>35 073 980</u>	<u>35 548 597</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristigdel av långfristiga skulder		0	1 814
Leverantörsskulder		242 882	229 046
Aktuell skatteskuld		0	22 594
Övriga kortfristiga skulder		6 325	28 819
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	676 249	696 154
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>925 456</u>	<u>978 427</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>152 182 076</b>	<b>154 809 347</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>	11		
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar</b>			
Fastighetsinteckningar		60 000 000	60 000 000
		<u>60 000 000</u>	<u>60 000 000</u>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## KASSAFLÖDESANALYS

	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-811 343	191 014
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 091 266	1 086 295
Erhållen ränta mm	76 613	84 976
Erlagd ränta	-1 364 952	-1 383 736
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-1 008 416</b>	<b>-21 451</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-63 136	93 270
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-44 751	51 491
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	13 836	124 987
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-75 950	-289 184
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 178 417</b>	<b>-40 887</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Fastighetsförbättringar	0	-108 380
Pågående ombyggnad	-79 551	-12 259
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	0	-45 333
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-79 551</b>	<b>-165 972</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Inbetalda insatser	0	1 867 986
Upplåtelseavgifter	0	1 762 014
Ändring kortfristiga finansiella skulder	0	1 814
Amortering långfristiga lån	-476 431	-29 578
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-476 431</b>	<b>3 602 236</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>-1 734 399</b>	<b>3 395 377</b>
Likvida medel vid årets början	6 660 952	3 265 575
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 926 553</b>	<b>6 660 952</b>

# 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.

Byggnad	1 %
Markanläggningar	20 %
Inventarier, verktyg och installationer	8 % resp. 20 %

### **Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### **Fastighetsskatt/fastighetsavgift**

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 210 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

### **Yttre fond**

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, 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.

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

<b>Not 1</b>	<b>Årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	Hyresintäkter bostäder	1 353 108	1 378 844
	Hyresintäkter lokaler	462 954	410 890
	Årsavgifter bostäder	2 993 577	2 859 194
	Hyresintäkter p-platser	29 040	30 020
	Övriga hyresintäkter	338 499	334 229
		<hr/>	<hr/>
		5 177 178	5 013 177

<b>Not 2</b>	<b>Driftkostnader</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	Fastighetskötsel	147 639	147 825
	Städning	104 734	156 705
	Snöröjning och sandning	51 911	130 636
	El	122 050	117 863
	Fjärrvärme	1 539 861	1 521 726
	Vatten och avlopp	210 769	182 836
	Sophämtning	103 599	96 972
	Kabel tv och bredband/stadsnät	119 244	39 578
	Reparationer och underhåll samt yttre skötsel	1 813 871	415 110
	Övriga driftkostnader	58 274	20 372
		<hr/>	<hr/>
		4 271 952	2 829 623

Under 2013 innehåller reparationer och underhåll en kostnad på 1 347 572 kronor för etapp 1 av ett planerat fönstermålningprojekt.

<b>Not 3</b>	<b>Fastighetsadministration</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	Revisionsarvode	28 773	25 552
	Ekonomisk förvaltning	189 458	186 129
	Styrelsearvoden	99 999	100 000
	Sociala avgifter	23 885	26 777
	Bankkostnader	8 455	7 147
	IT-tjänster (kostnad 2013 omflyttad till not 2)	0	65 395
	Försäljningskostnader lägenheter	0	120 420
	Konsultkostnader	0	3 450
	Övriga fastighetsadministrativa kostnader	53 205	27 605
		<hr/>	<hr/>
		403 775	562 475

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

<b>Not 4</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	151 184 179	151 075 799
	Inköp	0	108 380
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	151 184 179	151 184 179
	Ingående avskrivningar	-3 294 634	-2 218 925
	Årets avskrivningar	-1 079 573	-1 075 709
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 374 207	-3 294 634
	Utgående redovisat värde	146 809 972	147 889 545
	Redovisat värde byggnader	102 979 111	104 056 919
	Redovisat värde markanläggningar	29 116	30 881
	Redovisat värde mark	43 801 745	43 801 745
		146 809 972	147 889 545
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	134 343 000	114 094 000
	varav byggnader:	84 832 000	76 413 000
<b>Not 5</b>	<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	108 440	63 107
	Inköp	0	45 333
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	108 440	108 440
	Ingående avskrivningar	-24 532	-13 946
	Försäljningar/utrangeringar	-11 693	0
	Årets avskrivningar	0	-10 586
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-36 225	-24 532
	Utgående redovisat värde	72 215	83 908
<b>Not 6</b>	<b>Pågående nyanläggningar och förskott avseende</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	12 259	0
	Pågående balkongprojekt	79 550	12 259
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	91 809	12 259
	Utgående redovisat värde	91 809	12 259

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

<b>Not 7</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
	Förutbetalda försäkringspremier	66 138	65 365
	Förutbetald ekonomisk förvaltning	46 593	0
	Upplupen intäkt Kulturkrabaten	82 371	70 872
	Övriga upplupna kostnader	9 965	25 785
		<u>205 067</u>	<u>162 022</u>

### **Not 8** Eget kapital

	<b>Inbet insatser</b>	<b>Upplåtelse avgifter</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Yttre fond</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	115 322 310	7 799 134	-4 100 533	369 158	-1 107 746
Omföring till yttre underhållsfond	0	0	-1 278 887	171 141	1 107 746
Årets förlust					-2 099 682
Belopp vid årets utgång	115 322 310	7 799 134	-5 379 420	540 299	-2 099 682

<b>Not 9</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
	Amortering inom 2 till 5 år	0	156 733
	SBAB, amortering efter 5 år	35 000 000	35 341 453
		<u>35 000 000</u>	<u>35 548 597</u>

<b>Kreditgivare</b>	<b>Villkorsändring</b>	<b>Ränta %</b>	<b>Amortering 2014</b>	<b>Skuld per 2013- 12-31</b>
SBAB	2014-11-05	3,99		5 000 000
SBAB	2016-08-22	3,70		15 000 000
SBAB	2014-10-09	4,05		15 000 000
			0	<u>35 000 000</u>

<b>Not 10</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
	Upplupna styrelsearvoden, soc avg	131 420	131 420
	Upplupet revisionsarvode	25 000	21 000
	Upplupna räntekostnader	0	1 290
	Förutbetalda årsavgifter och hyror	286 193	247 836
	Övriga upplupna kostnader	233 636	294 608
		<u>676 249</u>	<u>696 154</u>

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

<b>Not 11 Skulder för vilka säkerheter ställts</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	0	0
SBAB	60 000 000	60 000 000

Årsta,

Ellinor Flingdahl

Heinz Albrecht

Daniel Shanazari

Sven Eriksson

Helene Karlsson

Elisabeth Lundmark

Min revisionsberättelse har lämnats den .

Staffan Zander  
Auktoriserad revisor