

Årsredovisning

2012-07-01 - 2013-06-30

Brf Småländska Björnen

Org.nr 769617-0328



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	11
Kassaflödesanalys	12
Tilläggsupplysningar	13
Underskrifter	17

Kontaktinformation

Björngårdsgatan 11, 118 52 Stockholm
Mail: kontakt@smalandskabjornen.se

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309
0752-46 46 20 (kundsupport)
backoffice@deloitte.se
www.deloitte.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelse får även omfatta mark.

Föreningens fastighet/er

Byggnad

Föreningen förvärvade 2010-04-22 fastigheten Småland 10 i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet är bebyggd med ett hörnhus som är uppfört omkring 1929. Byggnaden har entréer mot Björngårdsgatan 11 och Maria Prästgårdsgatan 8. Huset inrymmer 39 lägenheter, varav 35 upplåts med bostadsrätt, 4 med hyresrätt och 3 lokaler.

Lägenheter och lokaler

Den totala ytan uppgår till 1719 m², varav 1611 m² utgör lägenhetsyta och 108 lokalyta.

Lägenhetsfördelning:

- 20 st 1 rum och kök
- 13 st 1 rum och kokvrå
- 3 st 2 rum och kök
- 2 st 3 rum och kök
- 1 st 4 rum och kök

Väsentliga lokalavtal i föreningen är Björnens kem och skradderi, avtal till 2014-09-30

Bergerwall Design, föreningen ligger sedan okt-13 i tvist med hyresgästen då de vägrat ge föreningen tillträde till lokalen för stambyte. Kontraktet är uppsagt fr.o.m. nov-13. Lilla Björngårds, avtal till 2015-11-30

Intäkter från lokalhyror utgör ca 17 % av föreningens totala intäkter.

Under räkenskapsåret var föreningen inte frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler men blev det i september 2013.

Försäkring

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

Fastighetens tekniska status

Gjorda arbeten 2012/2013:

- Nytt tak – höjt och tilläggsisolerat (ej på den vänstra delen av Björngårdsgatan ovanför gamla vindslägenheten 1506)
- Nya avluftningsventiler på taket – vi har minskat antal hål från 12 till 4.
- Mindre lagningar av fasaden
- Renoverat en av lokalerna (Lilla Björngårds) efter den gamla vattenskadan. Stambytt i golvet, bytt avloppsstammen upp mot lägenheten på plan 1, dragit nya vattenledningar och stambytt på toaletten. Dessutom är hela lokalen renoverad med nyspacklade och målade väggar och tak, nytt klinkergolv och nymålade dörrar.
- Renoverat kemtvättens toalett och kök, bytt stammar i golvet samt spacklat och målat en vägg i kemtvätten på grund av den gamla vattenskadan i damfriseringen.
- Stambyte badrum/kök pågår enligt beslut på extrastämman den 14/8-13.
- Badrumsrenoveringar pågår och genomförs i samband med stambyte enligt beslut på extrastämman den 14/8-13.
- Renovering av lgh 130/1207 pågår.
- Byte av tre stamventiler i källaren juni-13.
- Råvindlägenhet sammanbyggs med lägenhet 320/1505. Byggstart våren-13. Det saknas ett komplett upplåtelseavtal. Besiktningsman har på uppdrag av styrelsen gjort en första besiktning av bygget – flertal frågetecken kvarstår. Ytan är ej uppmätt.
- I samband med vindsvåningsbygget har det byggts två takkupor, altan med stora altandörrar samt ett förstorat fasadfönster.

Det närmast planerade underhållsbehovet för föreningens fastighet/er är:

- Ommålning trapphus, åtgärd ytterdörrar
- Omputsning fasad, lagning av kungsbalkongerna, ommålning fönster
- Vissa arbeten på gården
- Ommålning/renovering av lokalfönster
- Ev. fortsatt renovering av en lokal - kemtvätten

Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med

LES Entreprenadservice AB om fastighetsskötsel.

OTIS AB – hisservice.

Energisparkonsult AB – service av värmesystemet.

Söder Kyl – serviceavtal för tvättstugan med maskiner.

Mickes fönsterputs och städ AB – städning

Berendsen textil och service AB – entrémattor

H. Andersson recycling – sopsortering och sophämtning

DM Tak – takskottning snö

Föreningen har under året tecknat följande väsentliga avtal:

Frakka AB – konsult stam-/badrumsrenovering

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen och dess stadgar registrerades 2007-07-16 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2010-02-22.

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen hade vid årets slut 37 medlemmar. Under året har 4 överlåtelse skett.

Föreningen har vid årets slut 3 bostadshyresgäster samt en i dagsläget, tom hyreslägenhet (1207) som kommer att säljas efter renovering i januari 2014.

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

Styrelsen

Från den 1 juli 2012 fram till ordinarie föreningsstämma den 21 november 2012 hade styrelsen följande sammansättning:

Carina Scherrer Wulfig	ledamot/Ordf
Ulrika Trygger	ledamot/Ekonomi
Åsa Scherrer	ledamot/sekr.
Niclas Wulfig	ledamot
Göran Markusson	ledamot
Peter Wulfig	suppleant

Sedan ordinarie föreningsstämma (2012-11-21) och därmed påföljande styrelsekonstituering, fick styrelsen följande sammansättning:

Carina Scherrer Wulfig	ledamot/Ordf
Ulrika Trygger	ledamot/Ekonomi
Pernilla Stähle	ledamot/sekr.
Niclas Wulfig	ledamot
Jonatan Fogelqvist	ledamot
Åsa Scherrer	suppleant

Den 14 juli 2013 valde Carina S Wulfig och Niclas Wulfig att avgå från styrelsen. Från och med den 16 juli 2013 består styrelsen av:

Jonatan Fogelqvist	ledamot/Ordf
Ulrika Trygger	ledamot/Ekonomi
Pernilla Stähle	ledamot/sekr.
Åsa Scherrer	ersätter N. Wulfig

Revisor

Per Engzell, Engzells Revisionsbyrå AB

Valberedning

Michael Jonsson

Ewa Englund (avsade sig uppdraget okt-13)

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och haft 13 protokollförda möten. Två reservationer har inlämnats mot beslutet att välja Myrbacken AB att bygga taket på fastigheten. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Extrastämmor

Föreningen har haft två extrastämmor. Ett antal medlemmar i föreningen krävde att styrelsen skulle kalla till extrastämma angående beslutet om stam- och badrumsrenovering. Den 24/7-13 hölls extrastämman där det presenterades en budget för stamrenoveringen. Stämman förstod att stambytet skulle genomföras. Vid stämman beslutade man att kalla till en ny stämma angående badrumsrenoveringarna. Den hölls den 14/8-13 och en extern stämмоordförande hyrdes in. Då beslutades det att renovera minst 28 st badrum.

Informationsmöte

Styrelsen kallade till ett informationsmöte om kommande stamrenovering och övriga frågor den 15/4-13.

Den 21/8-13 höll projektledaren från Frakka AB och entreprenören Båge Bygg AB ett informationsmöte om hur stamrenoveringen skulle gå till rent praktiskt.

Föreningens ekonomi

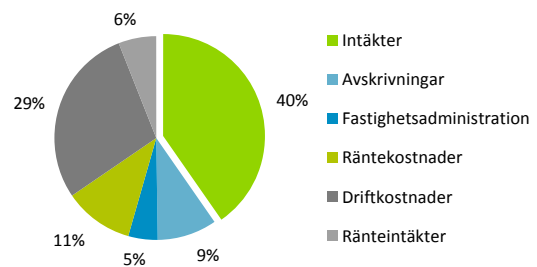
Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Deloitte AB.

Föreningen tog ett nytt lån hos SBAB på 8 Mkr som aktiverades i oktober 2013 för att finansiera stambytet och badrumsrenoveringarna. Föreningen har i januari 2012 amorterat på lånet i väntan på att stambytet och badrumsrenoveringarna skulle påbörjas, detta för att minska räntekostnaderna.

Föreningen har höjt avgifterna från och med okt -13 med 20 % och kommer att höja ytterligare 5 % i jan-14.

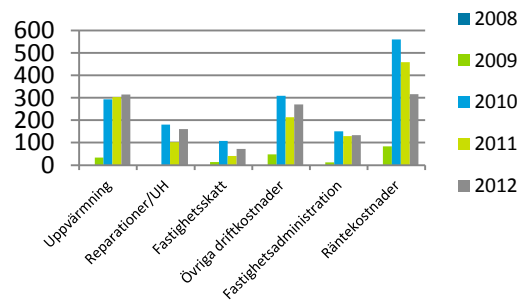
Föreningens resultat för år 2012/2013 är -211 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2011/2012 på -101 Kkr. Förändringen mellan åren beror främst på ökade driftskostnader.

Resultatfördelning



I resultatet ingår avskrivningar med 271 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet 60 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Innebörden av detta är att föreningens verksamhet resultatmässigt genererat ett likviditetsöverskott på 60 Kkr.

Kostnadsutveckling



Kostnadsutvecklingen i föreningen är förhållandevis stabil. Det är främst kostnader för reparationer och underhåll av fastigheten som har ökat.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden men den har minskat vilket är en effekt av de amorteringar som föreningen har gjort under tidigare år. Föreningen har också haft minskade ränteintäkter på grund av minskad behållning på bankkontot.

Nyckeltal per bokslutsdagen	2009/2010	2010/2011	2011/2012	2012/2013
Genomsnittlig Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	561	561	561	561
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	13 134	13 134	6 480	6 480
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	29 990	29 990	29 990	29 990
Genomsnittlig skuldränta, % *	5,20	2,93	3,19	3,31
Fastighetens belåningsgrad, % *	40	40	20	19

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

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-884 334
Årets förlust	-210 897
	<u>-1 095 231</u>
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	111 726
I ny räkning överföres	-1 206 957
	<u>-1 095 231</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 och upplåtelseavgifter. Det kallas bundet då det inte får delas ut till medlemmarna. Under bundet eget kapital redovisas även föreningens yttre fond.

Den yttre fonden består av avsättningar som gjorts tidigare år enligt föreningens stadgar. I praktiken är detta endast avsättningar som görs i bokföringen, och finns således inte på ett särskilt konto. Det är därför viktigt att dessa pengar finns tillgängliga när fonden ska användas. Om siktet sätts på att årsavgifter och hyresintäkter alltid ska täcka årets avsättning till den yttre fonden så kommer medel även finnas för det planerade underhållet i form av likvida medel eller låneutrymme efter amortering av lån.

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

Skulder

Föreningens skulder delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

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

Kortfristiga skulder - kan vara 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 betalats).

RESULTATRÄKNING

		2012-07-01	2011-07-01
	Not	2013-06-30	2012-06-30
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 155 000	1 127 384
		<u>1 155 000</u>	<u>1 127 384</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-722 054	-589 515
Fastighetsförsäkring		-22 658	-29 407
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		-72 028	-39 612
Fastighetsadministration	3	-134 059	-129 028
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-271 199	-260 008
		<u>-1 221 998</u>	<u>-1 047 570</u>
Rörelseresultat		-66 998	79 814
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		171 534	277 872
Räntekostnader		-315 433	-459 198
		<u>-143 899</u>	<u>-181 326</u>
Resultat efter finansiella poster		-210 897	-101 512
Årets resultat		-210 897	-101 512

BALANSRÄKNING

		2013-06-30	2012-06-30
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	50 293 080	48 163 344
Inventarier, verktyg och installationer	5	25 982	28 671
Pågående arbeten materiella anläggningstillgångar	6	56 250	18 910
		<u>50 375 312</u>	<u>48 210 925</u>
Summa anläggningstillgångar		50 375 312	48 210 925
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		0	7 504
Övriga fordringar		12	-1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	56 932	26 582
		<u>56 944</u>	<u>34 085</u>
Kassa och bank		2 481 945	4 711 209
Summa omsättningstillgångar		2 538 889	4 745 294
SUMMA TILLGÅNGAR		52 914 201	52 956 219

BALANSRÄKNING

	2013-06-30	2012-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	8	
Bundet eget kapital		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	43 983 528	43 983 528
Yttre fond	201 126	100 563
	<u>44 184 654</u>	<u>44 084 091</u>
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-884 334	-682 259
Årets resultat	-210 897	-101 512
	<u>-1 095 231</u>	<u>-783 771</u>
Summa eget kapital	<u>43 089 423</u>	<u>43 300 320</u>
Långfristiga skulder	9	
Skulder till kreditinstitut	9 492 478	9 500 118
Summa långfristiga skulder	<u>9 492 478</u>	<u>9 500 118</u>
Kortfristiga skulder		
Kortfristigdel av långfristiga skulder	7 640	0
Leverantörsskulder	167 198	17 034
Aktuell skatteskuld	6 874	19 679
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	150 588	119 068
Summa kortfristiga skulder	<u>332 300</u>	<u>155 781</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	52 914 201	52 956 219
POSTER INOM LINJEN		
Ställda säkerheter		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar		
Fastighetsinteckningar	19 254 000	19 254 000
	<u>19 254 000</u>	<u>19 254 000</u>
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	2012-07-01 2013-06-30	2011-07-01 2012-06-30
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-66 998	79 814
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	271 199	260 008
Erhållen ränta mm	171 534	277 872
Erlagd ränta	-315 433	-459 198
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	60 302	158 496
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	7 504	11 126
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-30 363	903
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	150 164	-12 069
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	18 715	-80 230
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	206 322	78 226
Investeringsverksamheten		
Förvärv av fastighetsförbättringar	-2 398 246	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	0	-29 244
Förvärv av pågående arbeten	-37 340	-385 107
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 435 586	-414 351
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	0	-9 753 864
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-9 753 864
Förändring av likvida medel	-2 229 264	-10 089 989
Likvida medel vid årets början	4 711 209	14 801 198
	<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut	2 481 945	4 711 209

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.

Byggnader	1 %
Fastighetsförbättringar	2 - 2,5 %
Installationer och inventarier	20 och 4 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Pågående arbeten

Pågående arbeten till löpande räkning intäktsredovisas i takt med faktureringen.

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2013 och dessa kommer att gälla fram till år 2016. Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som under räkenskapsåret högst får vara 0,4 % respektive 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 365/1210 kr per lägenhet. För lokalerna 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

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2012/2013	2011/2012
	Årsavgifter	822 696	824 030
	Hyresintäkter bostäder	135 146	162 924
	Hyresintäkter lokaler, ej moms	171 144	129 756
	Fastighetsskatt, ej moms	22 934	8 738
	Överlåtelseavgift	2 200	1 080
	Pantsättningsavgift	880	856
		<hr/>	<hr/>
		1 155 000	1 127 384
Not 2	Driftskostnader	2012/2013	2011/2012
	Fastighetsskötsel och städ, grundavtal	94 771	75 400
	Entremattor	7 174	0
	Fastighetsel	31 943	33 882
	Fjärrvärme	283 215	269 144
	Vatten	44 081	40 777
	Sophämtning	34 405	24 800
	Kabel-TV	9 694	9 562
	Reparationer och underhåll	216 771	135 950
		<hr/>	<hr/>
		722 054	589 515
Not 3	Fastighetsadministration	2012/2013	2011/2012
	Ekonomisk förvaltning	66 204	62 007
	Revisionsarvode	12 500	12 500
	Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	4 750	3 960
	Bankkostnader	6 058	4 572
	Serviceavgift/medlemsavgift till Brf-organisation	5 008	7 821
	Juridiska kostnader	25 436	15 750
	Övriga fastighetsadministrativa kostnader	14 103	22 418
		<hr/>	<hr/>
		134 059	129 028

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 4	Byggnader och mark	2013-06-30	2012-06-30
	Ingående anskaffningsvärde	48 731 847	48 322 306
	Årets anskaffningar	2 398 246	409 541
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 130 093	48 731 847
	Ingående avskrivningar	-568 503	-309 068
	Årets avskrivningar	-268 510	-259 435
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-837 013	-568 503
	Utgående redovisat värde	50 293 080	48 163 344
	Redovisat värde byggnader	25 113 385	25 372 798
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	2 798 668	409 519
	Redovisat värde mark	22 381 027	22 381 027
		50 293 080	48 163 344
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	37 242 000	33 521 000
	varav byggnader:	18 152 000	15 661 000
Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2013-06-30	2012-06-30
	Ingående anskaffningsvärde	29 244	0
	Inköp	0	29 244
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 244	29 244
	Ingående avskrivningar	-573	0
	Årets avskrivningar	-2 689	-573
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 262	-573
	Utgående redovisat värde	25 982	28 671

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 6	Pågående arb. materiella anläggningstillgångar	2013-06-30	2012-06-30
	Ingående anskaffningsvärde	18 910	43 344
	Pågående stambyte	223 875	366 197
	Pågående fasad- och takentreprenad	2 208 523	18 910
	Omklassificeringar till fastighetsförbättringar	-2 395 058	-409 541
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 250	18 910
	Utgående redovisat värde	56 250	18 910

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013-06-30	2012-06-30
	Ekonomisk förvaltning	0	3 810
	DM Tak AB Snöskottning	0	1 626
	Fastighetsförsäkring	19 655	18 727
	Com Hem	2 428	2 419
	Energisparconslut AB	1 461	0
	Upplupen ränteintäkt	33 388	
		56 932	26 582

Not 8 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Inbetalda insatser	43 965 866	17 662	100 563	-682 259	-101 512
Resultatdisp. enl beslut på fg års föreningsstämma inkl avsättning till yttre fond.			100 563	-202 075	101 512
Årets resultat					-210 897
Belopp vid årets utgång	43 965 866	17 662	201 126	-884 334	-210 897

Not 9	Långfristiga skulder	2013-06-30	2012-06-30
	Amortering inom 2 till 5 år	37 404	0
	Amortering efter 5 år	9 455 074	9 500 118
		9 492 478	9 500 118

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2013*	Skuld per 2013-06-30
SBAB (rörligt)	2014-03-07	2,83	7 640	4 750 059
SBAB	2015-03-12	3,75		4 750 059
			7 640	9 500 118

* Belopp under kortfristiga skulder/kto 2417

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2013-06-30	2012-06-30
	Upplupna kostnader fjärrvärme	7 794	8 657
	Upplupna kostnader el	4 833	4 410
	Övriga upplupna kostnader	8 275	6 250
	Upplupna räntekostnader	79 579	0
	Förutbetalda hyror och avgifter	50 107	99 751
		<hr/>	<hr/>
		150 588	119 068

Stockholm

Jonatan Fogelqvist

Ulrika Trygger

Åsa Björnsdotter Scherrer

Pernilla Ståhle

Min revisionsberättelse har lämnats den .

Per Engzell

Auktoriserad revisor