

Årsredovisning

2013-01-01 - 2013-12-31

Brf Adjunkten 6

Org.nr 769605-9893



Innehållsförteckning

| | |
|--|----|
| Förvaltningsberättelse | 3 |
| Resultaträkning | 8 |
| Balansräkning | 9 |
| Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser | 10 |
| Kassaflödesanalys | 11 |
| Tilläggsupplysningar | 12 |
| Underskrifter | 15 |

Kontaktinformation

Adress Lidköpingsvägen 13 121 39 Johanneshov

Telefon: 073/732 35 63 eller 070/768 97 08

Mail: brf.adjunkten.6@gmail.com

www.sbc.se/adjunkten6

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 tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlems som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens fastighet/er

Byggnad

Föreningen förvärvade 2002-10-31 Fastigheten Adjunkten 6 i Skarpnäcks församling, Stockholms kommun.

Föreningens fastighet består av ett (1) flerfamiljs bostadshus på adressen Lidköpingsvägen 13–15, 121 39 Johanneshov. Fastigheten byggdes 1943 och har värdeår 1993.

Tomträtt

Föreningen äger inte marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt.

Tomträttsavgälden är per 2013-12-31 37 800 kr med en årlig successiv höjning fram till 2014-12-31. Därefter är tomträttsavgälden 49 200 kr fram till 2022-12-31.

Lägenheter och lokaler

Den totala byggnadsytan uppgår till 920 kvm, varav 736 kvm utgör lägenhetsyta och 20 kvm lokalyta. I föreningen finns 2 parkeringsplatser.

Av dessa lägenheter är tolv (12) upplåtna med bostadsrätt och en (1) med hyresrätt.

Föreningen har två (2) uthyrda lokaler.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Fastighetens tekniska stat

Avskrivningar på fastigheten motsvarar 1 % av anskaffningsvärdet. Avsättningen till yttrefond har skett enligt föreningens stadgar med 0,3 % av taxeringsvärdet.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-08-11 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2002-10-09.

Organisationsanslutning

Föreningen är ansluten till Bostadsrätterna.

Medlemmar och hyresgäster

Under 2013 har en (1) överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 112 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 445 kr.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2013-04-11 och därmed påföljande styrelsekonstituering 2013-04-24 haft följande sammansättning:

| | |
|--------------------|----------------|
| Beatrice Trensare | ledamot/Ordf |
| Eva Nordlund | ledamot/Sekr. |
| Christine Karlsson | ledamot/Kassör |
| Fredrik Davidsson | ledamot |
| Elias Dellenstedt | suppleant |

Revisor

Hans Lagerman, ordinarie.

Valberedning

Anders Nordlund och Karin Ohlson är valda som sammankallande för valberedningen inför stämman 2014.

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och haft tio (10) protokollförda möten. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under året

Brf Adjunkten har under året 2013 haft sitt elfte (11) verksamhetsår i egenskap av bostadsrättsförening och precis som tidigare år har en del projekt utförts under året. Projekten har självfallet haft en värdehöjande effekt för hela huset och därmed för bostadsrättsföreningen i sig.



Styrelsen har lagt om föreningens "lilla" lån från Danske Bank till SEB med en förmånligare räntesats som följd.

Styrelsen har också lagt om föreningens fastränteplaceringskonto hos Danske Bank. Placeringen är på 400 000 KKr (tidigare 200 000 KKr) och är bundet på ett år tom 2014-05-28 med en räntesats på 2,2 %.

Sophuset är ommålat och betsat samt har reparerats.

Rökluften som har varit ett problem i en av föreningens lägenheter är nu åtgärdat av Habistat.

De flesta av föreningens träd som finns på gården har beskurets i början av 2013 av Christers trädgård.

Lysknappar i fastigheten är bytta på bottenvåningen i port 13 samt i källarplanet.

Cykelförråden och cykelstället på gården är rensade på cyklar som ingen i föreningen ägde.

Två nya brandsläckare är inköpta och uppsatta utanför tvättstugan/bastun samt i källargången.

Styrelsen har köpt in en handgräsklippare och en ny grill samt att föreningens utemöbler är lagade.

Framtida utveckling

Styrelsen har under 2013 haft en översyn av fibernätsleverantörer och kommer att fatta beslut i frågan i början av 2014.

Medlemmarnas avgifter kommer att höjas from 2014-01-01 med 2,5 %. Detta för att följa kostnadsutvecklingen i stort och nå ett nollresultat i föreningens årsresultat.

En tak- och fasadrenovering är fastställd till 2015.

Föreningen ska hos Danske Bank lägga om sitt fastränteplaceringskonto 2014-05-28.

Föreningens ekonomi

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Deloitte AB.

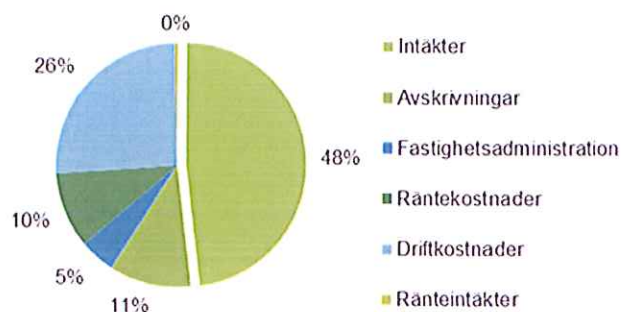
Föreningens resultat för år 2013 är -38 KKr vilket kan jämföras med resultatet för år 2012 på -23 KKr. Förändringen mellan åren kan förklaras av att föreningens utgifter vad gäller tomträttsavgälden har stigit, trappstädningen

betalas 2013 i sin helhet tillskillnad från 2012 och att föreningens träd har blivit beskurna.

Styrelsen beslutade om en avgiftshöjning på 2,6 % fr.o.m. 1 juli 2013 i samband med budgetarbetet inför år 2013 som delvis slagit igenom under 2013.

I resultatet ingår avskrivningar med 133 KKr och exkluderar man dem blir resultatet ett överskott på 95 KKr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Föreningen genererade under året ett likviditetsöverskott om 55 KKr. Se kassaflödesanalysen.

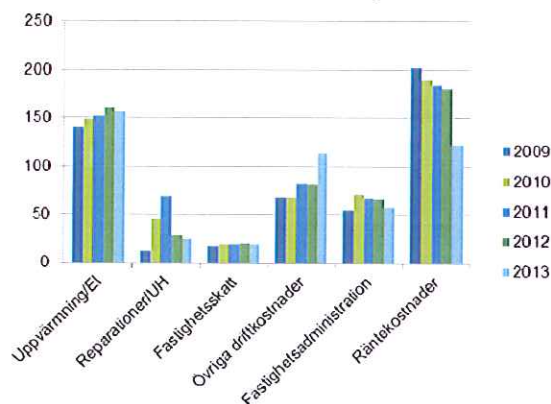
Resultatfördelning



Kostnadsutvecklingen i föreningen är förhållandevis stabil. De flesta kostnader har ökat marginellt jämfört med tidigare år.

En av föreningens större kostnadsposter är räntekostnaden men den har under år 2013 sjunkit pga. att det "stora" lånet lades om i slutet av 2012 och det "lilla" lånet lades om under våren 2013.

Kostnadsutveckling



Fortum som är föreningens leverantör av fjärrvärme, som är en annan stor post för föreningen, har meddelat att kostnaderna för

FD
JON
[Signature]

fjärrvärmen kommer att vara oförändrade under 2014.

| Nyckeltal per bokslutsdagen | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|
| Genomsnittlig Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 742 | 742 | 779 | 779 | 623 |
| Lån per kvm bostadsrättsyta, kr | 5 475 | 5 943 | 5 943 | 5 943 | 5 943 |
| Insats per kvm bostadsrättsyta, kr | 11444 | 11444 | 11444 | 11444 | 11444 |
| Genomsnittlig skuldränta, % * | 5,01 | 5,01 | 4,72 | 4,57 | 4,42 |
| Fastighetens belåningsgrad, % * | 39,80 | 40,23 | 40,67 | 41,12 | 41,58 |

*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 | -1 208 207 |
| Årets förlust | -38 833 |
| | <hr/> |
| | -1 325 040 |
| Styrelsen föreslår att: | |
| Till yttre fond omförs | 39 438 |
| I ny räkning överföres | -1 364 478 |
| | <hr/> |
| | -1 325 040 |

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

FD EN
JA CK

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 underhållskostnader som inte täcktes av intäkterna just det året.

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

Intäkter

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

Kostnader inklusive avskrivningar

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

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

därför en post som kallas avskrivningar. Där redovisas en bokföringsmässig kostnad, som ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. Ett slitage som bör finansieras genom att föreningens intäkter även täcker avskrivningskostnaden. På så sätt skapar föreningen en avsättning till ett framtida planerat underhåll.

Finansiella intäkter och kostnader

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

För att få reda på en viss lägenhets "räntekostnad" – kan man 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, baseras på anskaffningsutgiften för fastigheten med avdrag för ackumulerade avskrivningar och ska inte förväxlas med marknadsvärdet, som kan vara både lägre och högre.

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

En mått för att se hur föreningen mår likviditetsmässigt, är att se om de kortfristiga fordringarna täcker föreningens kortfristiga skulder.

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 finns tillgängliga när fonden ska användas. Om siktet sätts på att årsavgifter och hyresintäkter alltid ska täcka årets avsättning till den yttre fonden så kommer medel även finnas för det planerade underhållet i form av likvida medel eller låneutrymme efter amortering av lån.

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

Skulder

Föreningens skulder delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

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

Kortfristiga skulder - kan vara inbetalda hyror och avgifter från medlemmar och hyresgäster som ännu inte förfallit för betalning (förskottsbetalningar) samt obetalda fakturor som benämns som upplupna kostnader i balansräkningen. Dessa ska betalas inom ett år.

Ställda säkerheter

Avser pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats 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 avser nästa år) samt upplupna (fakturor som avser innevarande år men som ännu inte betalats).

RESULTATRÄKNING

| | | 2013-01-01 | 2012-01-01 |
|---|-----|-----------------|-----------------|
| | Not | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
| Rörelsens intäkter | | | |
| Årsavgifter och hyresintäkter | 1 | 584 448 | 611 343 |
| Övriga rörelseintäkter | | 650 | 9 488 |
| | | <u>585 098</u> | <u>620 831</u> |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Driftkostnader | 2 | -282 456 | -258 320 |
| Fastighetsförsäkring | | -12 156 | -11 503 |
| Fastighetsavgift | | -19 190 | -19 995 |
| Fastighetsadministration | 3 | -58 615 | -65 391 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -133 363 | -117 834 |
| | | <u>-505 780</u> | <u>-473 043</u> |
| Rörelseresultat | | 79 318 | 147 788 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter | | 5 089 | 9 181 |
| Räntekostnader | | -123 240 | -179 817 |
| | | <u>-118 151</u> | <u>-170 636</u> |
| Resultat efter finansiella poster | | -38 833 | -22 848 |
| Årets resultat | | -38 833 | -22 848 |



BALANSRÄKNING

| | | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | Not | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad | 4 | 9 584 064 | 9 691 923 |
| Inventarier | 5 | 30 098 | 51 696 |
| Installationer | 6 | 117 194 | 121 100 |
| | | <u>9 731 356</u> | <u>9 864 719</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | 9 731 356 | 9 864 719 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Hyses- och avgiftsfordringar | | 19 788 | 0 |
| Övriga fordringar | | 4 257 | 9 149 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 7 | 38 217 | 29 663 |
| | | <u>62 262</u> | <u>38 812</u> |
| Kortfristiga placeringar | | | |
| Övriga kortfristiga placeringar | | 750 000 | 550 000 |
| | | <u>750 000</u> | <u>550 000</u> |
| Kassa och bank | | 323 289 | 467 463 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 135 551 | 1 056 275 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 10 866 907 | 10 920 994 |

BALANSRÄKNING

| | | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | Not | | |
| Eget kapital | 8 | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Inbetalda Insatser | | 7 758 769 | 7 758 769 |
| Upplåtelseavgifter | | 10 600 | 10 600 |
| Yttre fond | | 309 348 | 272 625 |
| | | <u>8 078 717</u> | <u>8 041 994</u> |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -1 286 207 | -1 226 636 |
| Årets resultat | | -38 833 | -22 848 |
| | | <u>-1 325 040</u> | <u>-1 249 484</u> |
| Summa eget kapital | | <u>6 753 677</u> | <u>6 792 510</u> |
| Långfristiga skulder | 9 | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 4 029 580 | 4 029 580 |
| Summa långfristiga skulder | | <u>4 029 580</u> | <u>4 029 580</u> |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 731 | 14 192 |
| Aktuell skatteskuld | | 743 | 3 912 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10 | 82 176 | 80 800 |
| Summa kortfristiga skulder | | <u>83 650</u> | <u>98 904</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 10 866 907 | 10 920 994 |
| POSTER INOM LINJEN | | | |
| Ställda säkerheter | | | |
| Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder | | | |
| Fastighetsinteckningar | | <u>6 061 000</u> | <u>6 061 000</u> |
| | | 6 061 000 | 6 061 000 |
| Ansvarsförbindelser | | Inga | Inga |



KASSAFLÖDESANALYS

| | 2013-01-01 2013-12-31 | 2012-01-01 2012-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 79 318 | 147 788 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 133 363 | 117 834 |
| Erhållen ränta mm | 5 089 | 9 181 |
| Erlagd ränta | -123 240 | -179 817 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 94 530 | 94 986 |
| Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital | | |
| Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar | -19 788 | 4 672 |
| Minskning(+)/ökning(-) av fordringar | -3 662 | -4 851 |
| Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder | -13 461 | 2 743 |
| Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder | -1 793 | -15 189 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 55 826 | 82 361 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av inventarier | 0 | -45 209 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | -45 209 |
| Förändring av likvida medel | 55 826 | 37 152 |
| Likvida medel vid årets början | 1 017 463 | 980 311 |
| Likvida medel vid årets slut | 1 073 289 | 1 017 463 |

JEN FOS
R
OK

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.

Materiella anläggningstillgångar

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad 100 år, 1 %

Inventarier/verktyg, 5 år, 20 %

Installationer, 40 år, 2,5 %

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.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättningen till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Inspråkstagade 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 | 2013 | 2012 |
|-------|---|------------------|------------------|
| | Årsavgifter bostäder | 427 932 | 475 194 |
| | Hyresintäkter lokaler | 75 240 | 49 960 |
| | Hyresintäkter bostäder | 74 832 | 73 006 |
| | Hyresintäkter p-platser | 6 000 | 6 250 |
| | Övriga intäkter | 444 | 6 933 |
| | | <u>584 448</u> | <u>611 343</u> |
| Not 2 | Driftkostnader | 2013 | 2012 |
| | EI | -16 771 | -14 398 |
| | Fjärrvärme | -140 234 | -146 887 |
| | Vatten och avlopp | -18 113 | -16 674 |
| | Sophämtning | -8 023 | -6 202 |
| | Kabel TV | -3 378 | -3 364 |
| | Reparation/underhåll bostäder och gem. utrymmen | -16 077 | -18 538 |
| | Reparation/underhåll hissar | -6 856 | -7 681 |
| | Tomträttsavgäld | -37 800 | -32 080 |
| | Övriga driftkostnader | -35 204 | -12 496 |
| | | <u>-282 456</u> | <u>-258 320</u> |
| Not 3 | Fastighetsadministration | 2013 | 2012 |
| | Ekonomisk förvaltning inkl extradeb | -37 445 | -39 074 |
| | Revisionsarvode | -6 250 | -6 000 |
| | Serviceavgifter och medlemsavgifter | -3 710 | -3 710 |
| | Bankkostnader | -3 496 | -3 685 |
| | Övriga administrationskostnader | -3 718 | -6 928 |
| | Styrelsearvoden och konsulrarvoden | -3 996 | -5 994 |
| | | <u>-58 615</u> | <u>-65 301</u> |
| Not 4 | Byggnad | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
| | Ingående anskaffningsvärde | 10 785 900 | 10 785 900 |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 10 785 900 | 10 785 900 |
| | Ingående avskrivningar | -1 093 977 | -986 118 |
| | Årets avskrivningar | -107 859 | -107 859 |
| | Utgående ackumulerade avskrivningar | -1 201 836 | -1 093 977 |
| | Utgående redovisat värde | 9 584 064 | 9 691 923 |
| | Redovisat värde byggnader | 9 584 064 | 9 691 923 |
| | | <u>9 584 064</u> | <u>9 691 923</u> |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: | 13 146 000 | 12 241 000 |
| | varav byggnader: | 8 117 000 | 12 016 000 |

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

| Not 5 Inventarier och verktyg | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 113 010 | 67 801 |
| Inköp | 0 | 45 209 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 113 010 | 113 010 |
| Ingående avskrivningar | -61 314 | -55 245 |
| Årets avskrivningar | -21 598 | -9 975 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -82 912 | -61 314 |
| Utgående redovisat värde | 30 098 | 51 696 |

| Not 6 Installationer | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 156 250 | 156 250 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 156 250 | 156 250 |
| Ingående avskrivningar | -35 150 | -31 244 |
| Årets avskrivningar | -3 906 | -3 906 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -39 056 | -35 150 |
| Utgående redovisat värde | 117 194 | 121 100 |

| Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Försäkring | 10 733 | 9 960 |
| Serviceavtal hiss | 5 264 | 5 082 |
| Tomträttsavgäld | 10 875 | 9 450 |
| Förutbet kabel-TV | 844 | 844 |
| Övriga förutbetalda kostnader | 10 501 | 813 |
| | 38 217 | 26 149 |

Not 8 Eget kapital

| | Inbet insatser | Upplåtelse- avgifter | Balanserat resultat | Yttre fond | Årets resultat |
|---|----------------|-------------------------|------------------------|---------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 7 758 769 | 10 600 | -1 226 636 | 272 625 | -22 848 |
| Resultatdisp. enl beslut på fg års föreningsstämma | | | -59 571 | | 59 571 |
| Omföring till yttre fond | | | | 36 723 | -36 723 |
| Årets resultat | | | | | -38 833 |
| Belopp vid årets utgång | 7 758 769 | 10 600 | -1 286 207 | 309 348 | -38 833 |

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

| Not 9 Långfristiga skulder | | | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|----------------------------|-----------------|---------|--------------------|-------------------------|
| Fastighetslån | | | 4 029 580 | 4 029 580 |
| | | | <u>4 029 580</u> | <u>4 029 580</u> |
| Kreditgivare | Villkorsändring | Ränta % | Amortering 2014 | Skuld per 2013-12-31 |
| SEB | 2016-12-28 | 2,98 | | 2 683 580 |
| SEB | 2017-04-28 | 3,16 | | 1 346 000 |
| | | | 0 | <u>4 029 580</u> |

| Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|---|--|---------------|---------------|
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | | 43 591 | 34 139 |
| Upplupen utgiftsränta | | 680 | 5 050 |
| Uppl fjärrvärmekostnad | | 21 438 | 25 320 |
| Övriga upplupna kostnader | | <u>16 467</u> | <u>16 291</u> |
| | | 82 176 | 80 800 |

Stockholm, 2014-04-09


Beatrice Trensare


Fredrik Davidsson


Christine Karlsson


Eva Nordlund

Min revisionsberättelse har lämnats den 2014-04-01



Hans Lagerman
Revisor