

# Årsredovisning

2013-01-01 - 2013-12-31

Brf Fenix

Org.nr 769607-9172



# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	11
Kassaflödesanalys	12
Tilläggsupplysningar	13
Underskrifter	16

## Kontaktinformation

Hemsida: [www.brffenix.se](http://www.brffenix.se)

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309  
0752-46 46 20 (kundsupport)  
[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 intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadsrättslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt hyra ut lokaler.

## Föreningens fastigheter

### Byggnad

Köpestämma hölls 2003-02-06. Äganderätten av fastigheterna Bunge 9 och 17 överlogs den 3 mars 2003 från Allmänna Pensionsfondens Fastighets nr 18 KB.

Brf Fenix äger fastigheten Bunge 9 med följande adresser: Åsögatan 160, Åsögatan 162, Åsögatan 164, Rensstiernas Gata 26, Rensstiernas Gata 28, Bondegatan 31 och Bondegatan 33. En fastighetsreglering skedde 2003-05-13 som innebär att fastigheten Bunge 17 uppgick i Bunge 9. På fastigheten finns två byggnader uppförda 1884 och 1981 med värdeår 1976 och 1981.

### Lägenheter och lokaler

Den totala byggnadsytan uppgår till 11 644 kvm, varav 8 559 kvm utgör lägenhetsyta och 3 075 kvm lokalyta. I föreningen finns 75 garage och 3 mc-platser. Föreningen hyr även ut garageplatser externt. I dagsläget är det kö till platserna.

Lägenhetsfördelning  
9 st 1 rum och kök  
24 st 2 rum och kök  
50 st 3 rum och kök  
17 st 4 rum och kök  
6 st 5 rum och kök

Av dessa lägenheter är 105 upplåtna med bostadsrätt och en med hyresrätt.

Föreningen har 21 uthyrda lokaler varav 5 utgör bostadskomplement.

Väsentliga lokalavtal i föreningen är

Apotek, avtal till 2015-09-30  
Förskola, avtal till 2015-09-30  
Catering, avtal till 2016-09-30

Intäkter från lokalhyror utgör ca 51 % av föreningens totala intäkter.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

### Fastighetens tekniska status

En underhållsplan finns för att underlätta för styrelsen att planera framtida underhåll och budgetering. Denna bekräftar att fastigheten generellt är i gott skick och att inga mer omfattande underhållsåtgärder är nödvändiga de kommande åren.

Genomförd åtgärd	År
Gårdsrenovering	2012
Lägenhetsombyggnad	2008
Stambyte (gamla delen)	2006

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

### Fastighetsförvaltning

Styrelsen administrerar och sköter den tekniska förvaltningen själva. Föreningen har avtal med BÅ Fastighetskonsult AB om teknisk tillsyn inklusive fastighetsskötsel.

### Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-01-16 hos Bolagsverket. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2006-08-29.

### Organisationsanslutning

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna Stockholm.

### **Medlemmar och hyresgäster**

Föreningen hade vid årets slut 174 (177) medlemmar. Under året har 11 (9) överlåtelse skett.  
Föreningen har vid årets slut en bostadshyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 110 kr.  
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 444 kr.

### **Styrelsen**

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2013-05-15 därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Kerstin Frykberg	Ordförande
Bertil Lundback	Vice Ordförande
Georges Khoury	Ledamot
Jeanette Liljendahl	Ledamot
Björn Everlund	Ledamot
Erik Husén	Ledamot
Anna-Frida Rodin	Ledamot
Ana Rodrigo Höjer	Suppleant, Sekr.
Daniel Spång	Suppleant

### **Revisor**

Jonas Olsson, godkänd revisor hos Stromson Revisionsbyrå.

### **Valberedning**

Moa Alfvén, sammankallande  
Lina Forsback  
Matts Alsberg

### **Styrelsessammanträden**

Styrelsen har inom sig fördelat olika arbetsuppgifter inom ett antal arbetsgrupper; administration, ekonomi, hyror och underhåll. Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och haft 19 protokollförda möten. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

### **Händelser under året**

Styrelsen har som målsättning att föreningen ska förbli en attraktiv förening med en bra boendemiljö och en god ekonomi. Att föreningen är attraktiv märks bl a på de höga kvadratmeterpriser som överlåtelse av bostadsrätter skett på under året.

Styrelsen har som målsättning att föreningen ska förbli en attraktiv förening med en bra boendemiljö och en god ekonomi. Att föreningen är attraktiv märks bl a på de höga

kvadratmeterpriser som överlåtelse av bostadsrätter skett på under året.

Förenings portfölj av fastighetslån omfattar fem lån. Fyra av dessa är på mellan ca 13,5 och 15 mkr vardera och ligger med bundna räntor som förfaller under åren 2015 och 2016. Ett femte lån är på 30 mkr och ligger med bunden ränta som förfaller under 2014. Under 2013 har det gjorts amorteringar om totalt 1 580 Kkr. Vid utgången av året uppgick sålunda den totala låneportföljen till 86 890 Kkr.  
Styrelsens ambition är att på sikt minska skuldsättningen ytterligare, för att minska känsligheten för högre räntor.

Ett avtal tecknades med Bredbandsbolaget vilket innebär att ny fiberinstallation är installerad i de allmänna utrymmen och i alla lägenheter. Allt sattes i drift i juli 2013. Bredbandsbolaget förser alla medlemmar med internetuppkoppling upp till 100 mb/s. I och med detta avtal har medlemmarna fått ett stabiliare och snabbare uppkoppling samt en sänkt kostnad för internetslutning då detta numera ingår i den befintliga årsavgiften.

Föreningens hemsida är tänkt att vara främsta informationsytan mot medlemmarna och andra intressenter. Styrelsens ambition är att hålla hemsidan väl uppdaterad och att styra över så mycket som möjligt av kontakterna dit. Några informationer, Fenix-nytt, har gått ut till medlemmarna i pappersform under året.

Förövrigt kan nämnas att föreningens gårdsgrupp anordnade en höststädnig i oktober där medlemmar kom från alla håll för att fräscha upp gård och en del allmänna utrymmen. Det hela avslutades med korvgrillning och dricka.

### **Framtida utveckling**

Styrelsen har tecknat avtal med Säkerhetsintegrering AB för att installera ett nytt låssystem som ger bättre skydd för boende och fastigheten.

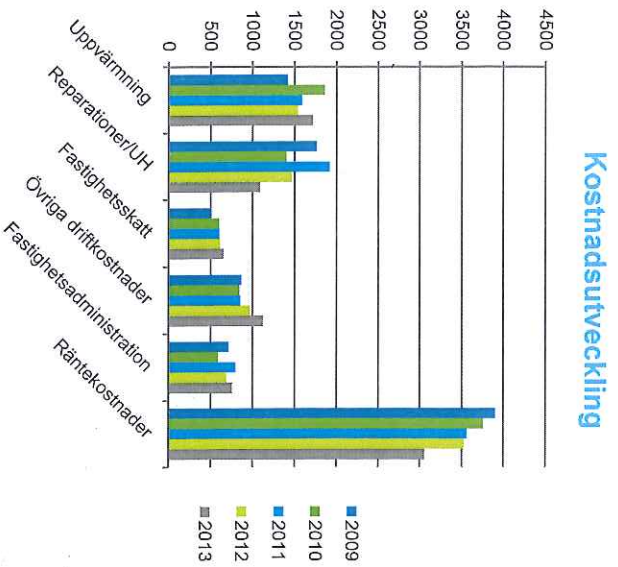
## Föreningens ekonomi

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Deloitte AB.

Föreningens resultat för år 2013 är 2 320 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2012 på 1 615 Kkr. Förändringen mellan åren beror främst på minskade kostnader för reparationer och underhåll samt räntor.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2013 minskat avsevärt beroende på amorteringar.

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



Nyckeltal per bokslutsdagen	2009	2010	2011	2012	2013
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	571	571	571	571	571
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	10 892	10 579	10 487	10 422	10 236
Genomsnittlig skuldänta, % *	4,2	4,1	4,0	4,0	3,5
Fastighetens belåningsgrad, % *	40,4	39,6	39,4	38,4	38,0

Genomsnittlig skuldänta definieras som bokförd kostnad för låneräntor 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	-2 174 076 2 319 950
Årets resultat	145 874
Styrelsen föreslår att Till yttre fond avsätts I ny räkning överföres	724 992 -579 118 145 874

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 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 lokalyresgäster 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 sättas 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 tillkommande insatser och 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 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 nyupplagna 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 förubetalda (fakturor som är betalda men avser nästa år) samt upplupna (fakturor som avser innevarande år men som ännu inte betalats).



## RESULTATRÄKNING

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	12 530 110	12 325 540
Övriga rörelseintäkter		<u>244 533</u>	<u>59 220</u>
		12 774 643	12 384 760
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	2	-3 805 545	-3 862 821
Försäkringspremie		-126 619	-104 522
Fastighetsavgift/-skatt		-654 900	-610 450
Fastighetsadministration	3	-756 135	-688 261
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-2 065 664</u>	<u>-1 997 201</u>
		-7 408 863	-7 263 255
<b>Rörelseresultat</b>		5 365 780	5 121 505
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		11 996	17 797
Räntekostnader		<u>-3 057 826</u>	<u>-3 524 680</u>
		-3 045 830	-3 506 883
<b>Årets resultat</b>		<b>2 319 950</b>	<b>1 614 622</b>

# BALANSRÄKNING

Not  
2013-12-31  
2012-12-31

## TILLGÅNGAR

	2013-12-31	2012-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<b>Materialella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	4 228 608 860	230 653 194
Inventarier, verktyg och installationer	5 125 683	102 485
	<u>228 734 543</u>	<u>230 755 679</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>228 734 543</b>	<b>230 755 679</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Kundfordringar	28 735	7 208
Övriga fordringar	2 724	95
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 132 417	69 951
	<u>163 876</u>	<u>77 254</u>
<b>Kassa och bank</b>	<b>2 691 898</b>	<b>256 767</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>2 855 774</b>	<b>334 021</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>231 590 317</b>	<b>231 089 700</b>

# BALANSRÄKNING

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

Not

2013-12-31

2012-12-31

### Eget kapital

7

#### Bundet eget kapital

Insatskapital  
Upplåtelseavgifter  
Yttre reparationsfond

127 885 810  
8 853 649  
5 604 750  
142 344 209

127 885 810  
8 853 649  
4 925 022  
141 664 481

#### Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust  
Årets resultat

-2 174 076  
2 319 950  
145 874

-3 108 970  
1 614 622  
-1 494 348

### Summa eget kapital

142 490 083

140 170 133

#### Långfristiga skulder

8

Skulder till kreditinstitut  
Depositioner

84 110 000  
286 000  
84 396 000

87 690 000  
286 000  
87 976 000

### Summa långfristiga skulder

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut  
Avgifts- och hyresfordringar  
Leverantörsskulder  
Aktuell skatteskuld  
Övriga skulder  
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter

2 780 000  
1 147 972  
243 376  
109 855  
76 652  
346 379  
4 704 234

780 000  
528 553  
209 351  
79 560  
730 282  
615 821  
2 943 567

### Summa kortfristiga skulder

9

4 704 234

2 943 567

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

231 590 317

231 089 700

## POSTER INOM LINJEN

### Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter  
som har ställts för egna skulder och för  
förpliktelser som redovisats som avsättningar

Fastighetsinteckningar

131 292 000  
131 292 000

131 292 000  
131 292 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

## KASSAFLÖDESANALYS

	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	5 365 780	5 121 505
Avskrivningar	2 065 664	1 997 201
Erhållen ränta mm	11 996	17 797
Erlagd ränta	-3 057 826	-3 524 680
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>4 385 614</b>	<b>3 611 823</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+) / ökning(-) av kundfordringar	-21 527	-256
Minskning(+) / ökning(-) av fordringar	-65 095	201 665
Minskning(-) / ökning(+) av leverantörsskulder	653 444	-155 879
Minskning(-) / ökning(+) av kortfristiga skulder	-892 777	645 365
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>4 059 659</b>	<b>4 302 718</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av byggnader och mark	0	-6 800 266
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-44 528	0
Omklassificering av pågående ombyggnad	0	2 408 361
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-44 528</b>	<b>-4 391 905</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Ändring kortfristiga finansiella skulder	2 000 000	120 000
Amortering långfristiga lån	-3 580 000	-857 755
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 580 000</b>	<b>-737 755</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>2 435 131</b>	<b>-826 942</b>
Likvida medel vid årets början	256 767	1 083 709
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 691 898</b>	<b>256 767</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 anskaffningsvärdet 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	20 - 100 år
Fastighetsförbättringar	50 år
Maskiner/inventarier/instalationer	5 - 10 år

### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### *Intäktssredovisning*

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

### *Fastighetsavgift/Fastighetsskatt*

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 högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. För lokalerna 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.

Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital.

lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

### *Personal*

Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsearvoden har utbetalats med 293 494 kr, exkl sociala avgifter, enligt beslut på föregående års föreningsstämma.

# TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

## UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

<b>Not 1</b>	<b>Arsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	Arsavgifter	4 843 068	4 842 868
	Hyresintäkter, bostäder	83 184	83 048
	Hyresintäkter, lokaler	6 368 289	6 374 936
	Hyresintäkter, garage	985 050	964 375
	Övriga hyresintäkter	33 700	33 490
	Övriga tillägg	216 819	26 823
		<u>12 530 110</u>	<u>12 325 540</u>

<b>Not 2</b>	<b>Driftskostnader</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	Fastighetskötsel	188 770	138 281
	Städning	127 553	147 812
	Snöröjning/sandning	12 500	122 533
	Materialkostnad	57 054	81 300
	Besiktning	12 428	18 757
	Gårdsskötsel	141 346	38 749
	Reparationer/underhåll	1 087 040	1 391 004
	Vatten/avlopp	198 048	139 597
	Sophantering	148 500	114 411
	Självrisk	199 535	132 000
	Fastighetsel	322 930	290 353
	Uppvärmning	1 308 442	1 246 305
	Kabel-TV	1 399	1 719
		<u>3 805 545</u>	<u>3 862 821</u>

<b>Not 3</b>	<b>Fastighetsadministration</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	Förvaltningsarvode	203 485	165 829
	Konsultarvoden	2 450	33 963
	Styrelsearvoden, inkl sociala avgifter	374 002	366 947
	Revisionsarvode	29 250	29 040
	Inkassokostnader	72 184	6 729
	Övriga administrationskostnader	74 764	85 753
		<u>756 135</u>	<u>688 261</u>

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Not 4 Byggnader och mark

2013-12-31

2012-12-31

Ingående anskaffningsvärde	248 408 594	241 608 328
Inköp/omklassificeringar	0	6 800 266
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	248 408 594	248 408 594
Ingående avskrivningar	-17 755 400	-15 778 697
Årets avskrivningar	-2 044 334	-1 976 703
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 799 734	-17 755 400
Utgående redovisat värde	228 608 860	230 653 194
Redovisat värde byggnader	155 196 706	157 087 522
Redovisat värde fastighetsförbättringar	7 432 075	7 585 593
Redovisat värde mark	65 980 079	65 980 079
	228 608 860	230 653 194

### Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:  
varav byggnader:

241 664 000  
127 600 000

226 576 000  
118 600 000

### Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

2013-12-31

2012-12-31

Ingående anskaffningsvärde	534 591	534 591
Inköp	44 528	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	579 119	534 591
Ingående avskrivningar	-432 106	-411 608
Årets avskrivningar	-21 330	-20 498
Utgående ackumulerade avskrivningar	-453 436	-432 106
Utgående redovisat värde	125 683	102 485

### Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2013-12-31

2012-12-31

Förutbetalda försäkringspremie	15 579	14 453
Övriga förutbetalda kostnader	116 838	55 498
	132 417	69 951

### Not 7 Eget kapital

	Instats kapital	Uppjärelse-avgift	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	127 885 810	8 853 649	4 925 022	-3 108 970	1 614 622
Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma:					
Avsättn. till yttre fond			679 728	934 894	-1 614 622
Årets vinst					2 319 950
Belopp vid årets utgång	127 885 810	8 853 649	5 604 750	-2 174 076	2 319 950

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Not 8 Långfristiga skulder

2013-12-31

2012-12-31

Amortering inom 1 år	2 780 000	780 000
Amortering inom 2 till 5 år	1 920 000	3 120 000
Amortering efter 5 år	82 190 000	84 570 000
	<u>86 890 000</u>	<u>88 470 000</u>

Kreditgivare	Villkors- ändring	Ränta	Amortering 2013	Skuld per 2013-12-31
SEB	2015-03-28	2,300%	1 100 000	13 900 000
SEB	2015-03-28	2,300%		15 000 000
SEB	2015-10-28	2,790%		14 550 000
SEB	2016-10-28	4,060%	480 000	13 440 000
Danske Bank	2014-06-30	4,295%		30 000 000
			<u>1 580 000</u>	<u>86 890 000</u>

### Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2013-12-31

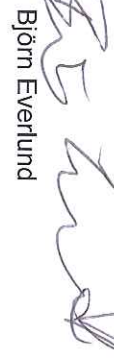
2012-12-31


Upplupen ränta	20 687	39 058
Upplupen fjärrvärme	152 358	318 989
Övriga upplupna kostnader	173 334	257 774
	<u>346 379</u>	<u>615 821</u>

Stockholm 2014-04-29

  
Kerstin Frykberg Andersson

  
Anna-Frida Rodin


  
Björn Everlund

  
Erik Husén

  
(Bertil Lundbäck)

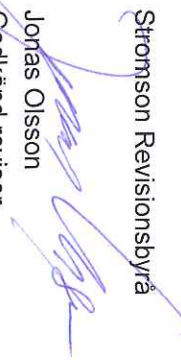
  
DANIEL SPRÅNG

  
Georges Khoury

  
Jeanette Liljendahl

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29/4-2014.

Stromson Revisionsbyrå

  
Jonas Olsson  
Godkänd revisor