

# Årsredovisning

2013-01-01 – 2013-12-31

Brf Pälskappan 2

Org.nr. 769621-0876



## Innehållsförteckning

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

### Kontaktinformation

Postadress: Agnes Lagerstedts gata 12, 129 51 Hägersten

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 under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

## Föreningens fastighet

### Byggnad

Föreningen förvärvade 2010-06-15 fastigheten Stockholm Pälskappan 2 i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet består av 1 flerbostadshus på adress Agnes Lagerstedts gata 12. Fastigheten byggdes 1955 och har värdeår 1955.

### Tomträtt

Föreningen äger inte marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt. Tomträttsavtal finns till fastigheten Stockholm Pälskappan 2.

Tomträttsavgälden är per 2012-12-31 84 856 kr. Avtalet gäller till och med 2015-01-01.

### Lägenheter och lokaler

Fastigheten har en total lägenhetsyta på 2176 kvm fördelad på 38 lägenheter. Därutöver finns tvättstuga, källar- och vindsförråd, pann- och soprum. Föreningen har för närvarande inga lokaler för uthyrning. Uppvärmning sker med fjärrvärme. Hiss finns. I föreningen finns 7 parkeringsplatser. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende. I dagsläget är det kö till parkeringsplatserna.

### Lägenhetsfördelning

8 st 1 rum och kök  
15 st 2 rum och kök  
13 st 3 rum och kök  
1 st 5 rum och kök  
1 st 6 rum och kök

Av dessa lägenheter är 32 upplåtna med bostadsrätt och 6 med hyresrätt.

### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseförsäkring.



## Fastighetens tekniska status

Föreningen följer den tekniska beskrivning som upprättades 2010 och sträcker sig 10 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Genomförd åtgärd	År
Stambyte	2000
Stamreglerings- och radiator ventiler	2000
Takmålning	2011
Fasadrenovering	2012
Nya balkonger	2012
Byte av entréparti	2013
Fiberanslutning till samtliga	2013

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till 1,5 mkr för den närmaste 5-års period. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med 0,3 % av taxerings-värdet på fastigheten. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Ny elcentral	2015	1 000
Nytt sophanteringssystem	2014	Ej klart
Stampolning	2014	Ej klart

### Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med Driftia om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel.

### Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-02-12 hos Patent- och registreringsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2010-05-03. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2010-02-12.

### Organisationsanslutning

Föreningen är idag ansluten till Fastighetsägarna.

### Medlemmar och hyresgäster

Föreningen hade vid årets slut 49 medlemmar. Under året har 8 överlåtelse skett.

Föreningen har vid årets slut 6 hyresgäster.

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

### Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2013-05-13 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Valdes 2012 på 2 år:	
Peter Lundin	ledamot / Ordf.
Tigran Zacharjan	ledamot / Sekr
Roland Stenutz	ledamot

Valdes 2013 på 2 år:	
Marie Gewalli	ledamot / Kassör
Sara Andersson	ledamot
Thomas Spethman	ledamot

Valdes 2013 på 1 år:	
Fredrik Kuhlström	suppleant
Kristin Lagerkrantz	suppleant

### Revisor

Lieselotte Herrlander, Herrlander Revision AB, ordinarie  
Leif Broberg, PWC, suppleant

### Valberedning

Fredrik Bergman

### Styrelsesammanträden

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

### Händelser under året

En tvättmaskin har bytts ut. Huset har anslutning till ComHems fibertjänster och samtliga lägenheter har fått tillgång till Internet och TV.

13:e oktober anordnades en städdag då medlemmarna hjälptes åt att städa gårdsplanen och gräsmattorna. Det fanns möjlighet att slänga egna grovsoppor i en inhyrd container. Dagen avslutades med gemensam fika.

Under hösten har en ventilationskontroll genomförts och de sista av brister som uppdagades kommer att vara åtgärdade under våren -14.

Styrelsen har kontinuerlig under året sänt ut 5 nyhetsblad till de boende med uppdaterad information om händelser i föreningen.

### Framtida utveckling

Ett nytt sophanteringssystem kommer att installeras utanför huset.

Styrelsen planerar att sända ut nyhetsblad till de boende fyra gånger under året.

En gemensam städdag planeras till hösten och de boende får då även möjlighet att slänga grovsoppor i en inhyrd container.

En generell besiktning av huset är planerad till hösten 2014.

Trädgården och asfalten vid ingången till fastigheten behöver läggas om i framtiden. Kostnaden och tidpunkt för dessa åtgärder är ännu inte känd men projekteringen kommer att påbörjas under våren 2014.

Investering i en ny huvudscentral kommer preliminärt att utföras 2014/15.

### Föreningens ekonomi

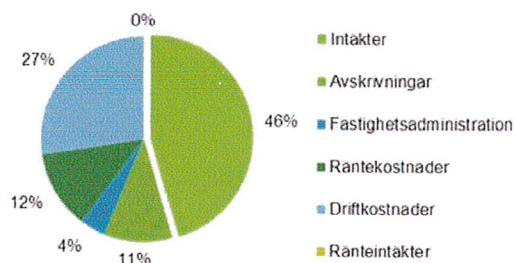
Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Deloitte AB.

Föreningens resultat för år 2013 är -343 Kkr, jämfört med resultatet för år 2012 på 40 Kkr.

I resultatet ingår avskrivningar med 424 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Föreningen genererade ett likviditetsöverskott om 16 Kkr. Se kassaflödesanalysen.

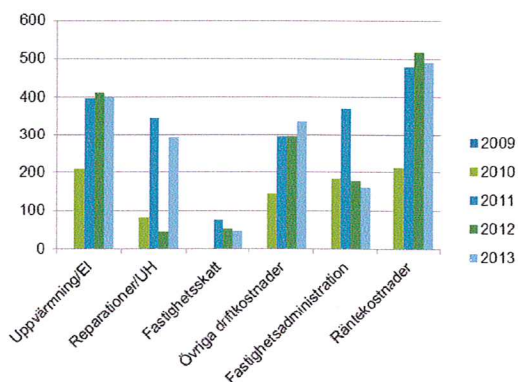
Förändringen mellan åren kan främst förklaras med att kostnaden för reparationer och underhåll ökat i samband med bl.a. en vattenskada i en lägenhet, en OVK-besiktning efter därmed efterföljande åtgärder.

### Resultatfördelning



Kostnadsutvecklingen i föreningen är förhållandevis stabil. De flesta kostnader ligger på relativt samma nivå som tidigare år, med undantag för reparationer och underhåll som av förklarliga skäl varierar mer år för år.

### Kostnadsutveckling



Nyckeltal per bokslutsdagen	2010	2011	2012	2013
Genomsnittlig Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	534	551	615	650
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	8 456	8 212	7 888	7 864
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	15 607	15 654	15 618	15 618
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,63	3,22	3,49	3,32
Fastighetens belåningsgrad, % *	37,50	37,74	33,77	33,92

\*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	-970 879
Årets resultat	-343 000
	<hr/>
	-1 313 879
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	80 400
I ny räkning överföres	-1 394 279
	<hr/>
	-1 313 879

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

h

# 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 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 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 betalats).

*h*

## RESULTATRÄKNING

		2013-01-01	2012-01-01
	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 605 008	1 612 069
Övriga rörelseintäkter	2	190 592	180 408
		<u>1 795 600</u>	<u>1 792 477</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-1 002 574	-728 252
Fastighetsförsäkring		-21 559	-20 175
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift		-45 980	-51 870
Fastighetsadministration	4	-160 624	-178 338
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-424 279	-308 039
		<u>-1 655 016</u>	<u>-1 286 674</u>
<b>Rörelseresultat</b>		140 584	505 803
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		7 306	51 056
Räntekostnader		-490 890	-516 264
		<u>-483 584</u>	<u>-465 208</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-343 000	40 595
<b>Årets resultat</b>		<b>-343 000</b>	<b>40 595</b>

## BALANSRÄKNING

		2013-12-31	2012-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	43 413 009	43 771 161
Inventarier, verktyg och installationer	6	40 463	0
		<u>43 453 472</u>	<u>43 771 161</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		43 453 472	43 771 161
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		0	46 981
Aktuell skattefordran		1 634	0
Övriga fordringar		226	226
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	221 120	207 516
		<u>222 980</u>	<u>254 723</u>
<b>Kassa och bank</b>		2 248 474	2 231 528
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 471 454	2 486 251
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>45 924 926</b>	<b>46 257 412</b>

## BALANSRÄKNING

		2013-12-31	2012-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>		
<b>Eget kapital</b>	8		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		29 269 477	29 269 477
Inbetalda upplåtelseavgifter		2 700 243	2 700 243
Fond för yttre underhåll		208 925	126 725
		<u>32 178 645</u>	<u>32 096 445</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-970 879	-929 273
Årets resultat		-343 000	40 595
		<u>-1 313 879</u>	<u>-888 678</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>30 864 766</u>	<u>31 207 767</u>
<b>Långfristiga skulder</b>	9		
Skulder till kreditinstitut		14 689 842	14 737 793
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>14 689 842</u>	<u>14 737 793</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	47 950	45 221
Leverantörsskulder		0	44 431
Aktuell skatteskuld		0	4 345
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	322 368	217 855
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>370 318</u>	<u>311 852</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>45 924 926</b>	<b>46 257 412</b>

### POSTER INOM LINJEN

#### Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckningar	14 660 000	14 660 000
	<u>14 660 000</u>	<u>14 660 000</u>

#### Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

## KASSAFLÖDESANALYS

	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	140 584	505 803
Avskrivningar	424 279	308 039
Erhållen ränta mm	7 306	51 056
Erlagd ränta	-490 890	-516 264
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>81 279</b>	<b>348 634</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	46 981	-46 781
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-13 604	11 463
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-44 431	44 431
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	98 534	18 314
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>168 759</b>	<b>376 061</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Fastighetsförbättringar	-61 590	-4 891 405
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-45 000	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-106 590</b>	<b>-4 891 405</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Inbetalda insatser/upplåtelseavgifter	0	1 650 000
Amortering långfristiga lån	-45 222	-36 171
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-45 222</b>	<b>1 613 829</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>16 946</b>	<b>-2 901 515</b>
Likvida medel vid årets början	2 231 528	5 133 043
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 248 474</b>	<b>2 231 528</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.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

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

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

Byggnad	133 år	0,75 %
Fastighetsförbättringar	40 år	2,5%
Inventarier	5 år	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.

#### *Fond för yttre underhåll*

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. Inspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

#### **Intäktsredovisning**

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

#### **Personal**

Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsearvoden har utbetalats med 50 000 kr inkl sociala avgifter.

*h*

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

<b>Not 1</b>	<b>Årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	Årsavgifter bostäder	1 209 641	1 152 038
	Hyresintäkter bostäder	380 967	431 783
	Hyresintäkter p-plats	14 400	16 593
	Övriga intäkter	0	11 655
		<u>1 605 008</u>	<u>1 612 069</u>
<b>Not 2</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	Avkastning Brandkontoret	190 592	180 408
		<u>190 592</u>	<u>180 408</u>
<b>Not 3</b>	<b>Driftkostnader</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	Fastighetsskötsel	49 560	47 805
	Städ	41 565	40 095
	El	34 388	42 396
	Fjärrvärme	364 047	368 895
	Vatten	42 125	46 507
	Sophämtning	58 576	41 354
	Reparation och underhåll	294 677	42 301
	Tomträttsavgäld	84 856	84 856
	Övriga driftskostnader	32 780	14 043
		<u>1 002 574</u>	<u>728 252</u>
<b>Not 4</b>	<b>Fastighetsadministration</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	Arvode ekonomisk förvaltning	75 289	71 404
	Försäljningskostnader för lägenhet	0	15 239
	Avgifter Brf-organisation	5 008	7 134
	Styrelsearvoden	39 000	40 325
	Sociala avgifter	11 010	9 687
	Revisionsarvode	1 600	16 000
	Konsultarvoden/advokatkostnader	2 658	5 462
	Övriga kostnader	26 059	13 087
	Befarad kundförlust	0	0
		<u>160 624</u>	<u>178 338</u>

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

<b>Not 5</b>	<b>Byggnad</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	44 537 610	39 646 205
	Årets anskaffning	61 590	4 891 405
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 599 200	44 537 610
	Ingående avskrivningar	-766 449	-458 410
	Årets avskrivningar	-419 742	-308 039
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 186 191	-766 449
	Utgående redovisat värde	43 413 009	43 771 161
	Redovisat värde byggnader	38 593 929	38 890 448
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	4 819 080	4 880 713
		43 413 009	43 771 161
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	26 800 000 16 000 000	27 400 000 16 600 000
<b>Not 6</b>	<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
	Inköp	45 000	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 000	0
	Årets avskrivningar	-4 537	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 537	0
	Utgående redovisat värde	40 463	0

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013-12-31	2012-12-31
	Förutbetald försäkringspremie	3 526	3 274
	Tomträttsavgäld	21 214	21 214
	Övriga förutbetalda kostnader	5 788	2 620
	Upplupna intäkter	0	180 408
		<u>30 528</u>	<u>207 516</u>

### Not 8 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	29 269 477	2 700 243	126 725	-929 273	40 595
Resultatdisp. enl beslut av fg årets föreningstämma:			82 200	-41 605	-40 595
Årets resultat					-343 000
Belopp vid årets utgång	29 269 477	2 700 243	208 925	-970 878	-343 000

Not 9	Långfristiga skulder	2013-12-31	2012-12-31
	Amortering inom 1 år	47 950	45 221
	Amortering inom 2 till 5 år	150 997	174 360
	Amortering efter 5 år	14 538 845	14 563 433
		<u>14 689 842</u>	<u>14 737 793</u>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2014*	Skuld per 2013-12-31
Nordea	2014-11-19	3,90	3 512	3 494 857
Nordea	Rörligt	2,88	3 512	3 494 857
Nordea	2015-04-15	3,55	3 512	3 494 857
Nordea	Rörligt	2,88	4 172	4 153 774
Brandkontoret, premielån		4,00	30 513	99 447
			<u>45 221</u>	<u>14 737 792</u>

\* redovisas under kortfristig del av långfristiga skulder.

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna räntekostnader	37 453	38 712
Förskottsbetalda avgifter/hyror	99 883	79 462
Revisionsarvode	15 375	15 500
Fjärrvärme	48 452	60 878
Övriga upplupna kostnader	121 205	23 303
	<hr/> 322 368	<hr/> 217 855

Stockholm

2014-04-29

Roland Stenutz



Tigran Zakarian



Peter Lundin



Thomas Spethmann



Marje Gewalli



Sara Andersson



Vår revisionsberättelse har lämnats den 30/4 2014. DENNA AVVILKER FRÅN  
STANDARDUTFÖR MNING.

Herrlander Revision AB



Liselotte Herrlander

Auktoriserad revisor