

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Åkeslund Nr1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2012.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1996-11-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-06-15 och nuvarande stadgar registrerades 1998-03-23 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|-----------------------------|----------------|---------------|
| NYMILEN 1 | 1998 | Stockholm |

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2017.

Fastigheten är försäkrad via Länsförsäkringar Stockholm.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Brf-tillägg för föreningens 175 lägenheter ingår.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme, Fortum.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1998 och består av 3 flerbostadshus.

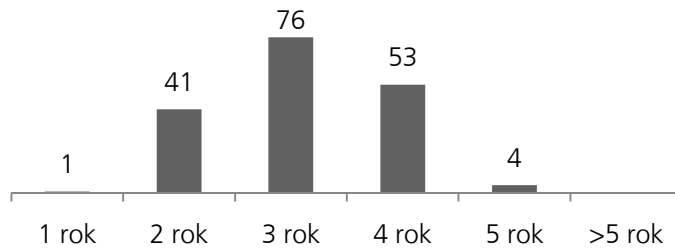
Fastighetens värdeår är 1998.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 21 161 kvadratmeter, varav 18 520 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 2 641 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 175 lägenheter med bostadsrätt och 7 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Av föreningens medlemslägenheter har 12 överlåtits under året varav en genom arv och en genom gåva. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

| Verksamhet | Yta | Löptid |
|---------------|-----------|-----------|
| vårdboende | 3 060 kvm | 2009–2024 |
| förskola | 427 kvm | 2009–2019 |
| kontor | 490 kvm | 2009–2014 |
| sjukgymnastik | 340 kvm | 2009–2014 |
| tandläkare | 61 kvm | 2009–2015 |
| telecentral | 26 kvm | 2012–2015 |
| hemsjukvård | 110 kvm | 2010–2016 |

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

| Gemensamhetsanläggningar | Kommentar |
|--------------------------|--|
| Bastu | 2 st, en dambastu, en herrbastu |
| Gemensamhetslokal | Gullvivan |
| Övernattningslägenheter | 2 st, en med 4 bäddar, en med 2 bäddar |
| Övrigt | Motionslokal, bordtennisrum, snickerilokal |
| Gemensamhetslokal | Lupinen |

Försäljningspriser

Styrelsen har under åren sedan föreningen bildades fört statistik över försäljningspriset per lägenhet och hus. Snittpriset för år 2012 har varit: För ombyggnadshuset, portarna 89, 91, 93, kr 36.175 per kvm, för hus 4, port 85, kr 39.358 per kvm, och för hus 5, port 87, kr 42.958 per kvm.

Förvaltning

| Avtal | Leverantör |
|-----------------------------------|---------------------------------|
| Internetleverantörer | ComHem och OpenNet |
| Skötsel av garage och ytparkering | Stockholm Parkering |
| Leverans av fjärrvärme | Fortum Värme |
| Leverans av el | Fortum El |
| Städning | KEAB-gruppen |
| Skötsel av hissar | Kone |
| Skötsel av tvättstugor | Stuvsta Vitvaruservice |
| Skötsel av grönytor, snöröjning | Elfströms Trädgårdsanläggningar |
| Sophantering | Renhållningsförvaltningen |
| Ekonomisk förvaltning | SBC |
| Teknisk förvaltning | Driftia |

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

| | |
|--------------------|-------------|
| Bo Wennerstrand | Ordförande |
| Gunilla Bergheden | Sekreterare |
| Svante Astermo | Ledamot |
| Helle Jöers | Ledamot |
| Eva Ögren | Ledamot |
| Jan Ekhult | Suppleant |
| Eva-Carin Carltoft | Suppleant |

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Bo Wennerstrand, Helle Jöers, Svante Astermo, Gunilla Bergheden, Jan Ekhult, Eva Ögren och Eva-Carin Carltoft.

Styrelsen har under året hållit nio protokollförda sammanträden.

Revisorer

| | | |
|------------------|------------------|--------------------------------------|
| Gunilla Wallberg | Ordinarie Extern | Amilon, Johan, Revision & Konsult AB |
| Johan Amilon | Suppleant Extern | Amilon, Johan, Revision & Konsult AB |

Valberedning

| | |
|--------------------------|-----------------|
| Berit Grimskog Stavréus, | Sammanställande |
| Eva Lagerstedt | |
| Örjan Grape | |
| Viera Larsson | |
| Annika Röhl | |

Portvärdar

| | |
|----------------------|---------|
| Gunnel Sternå | port 85 |
| Åke Peterson | port 87 |
| Mona Jämsmark | port 89 |
| Gunilla Rällby | port 91 |
| Marie-Louise Löfgren | port 93 |

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-04-23.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under 2012 har vi fortsatt att amortera föreningens lån, som för närvarande uppgår till 165,3 Mkr med en genomsnittsränta på 3,72%. Som jämförelse kan nämnas att när Länsstyrelsen beslutade att godkänna den ekonomiska planen för föreningen den 18 juni 1998, så angavs ursprungliga lån till 197,8 Mkr och genomsnittsräntan till 6,0%. Under en tioårsperiod till och med år 2008 kunde vi amortera lånen med 50 Mkr till 147,9 Mkr. För att finansiera den stora ombyggnaden som genomfördes under 2009 tog vi upp nya lån på totalt 48 Mkr från Handelsbanken. Efter försäljningen av de sex nybyggda bostadsrättslägenheterna, som totalt inbringade 12 Mkr, och som slutfördes under 2010 har vi under fyra år amorterat ner lånen med sammanlagt 30,6 Mkr varav 1,4 Mkr under 2012. Anledningen till detta är att vi under 2009 kunde kompensera hyresbortfallet under ombyggnadstiden genom den avtalsenliga ersättning på 5,9 Mkr, som vi fick från Bromma stadsdelsnämnd för att avflyttningen skedde två år för tidigt. I mars 2010 erhöll vi efter ansökan 4,6 Mkr i investeringsstöd till äldreboende från Länsstyrelsen. Vi har också dragit fördel av det gynnsamma ränteläget för lånen på fastigheten. Detta har medfört att vi kunnat amortera ner lånen och minska våra räntekostnader och på så vis kompensera för ökade drift- och underhållskostnader. Syftet med amorteringarna har givetvis varit att undvika höjning av årsavgifterna i föreningen från och med år 2000. Denna strategi medförde att vi till och med kunde sänka månadsavgifterna med 10% från och med den 1 januari 2007. Om hänsyn tas till inflationen med hjälp av KPI från år 2000 och en omräkning görs, så har vi i reala termer sänkt månadsavgifterna med 26%.

Följande underhållsarbeten har utförts under år 2012

- Omläggning av taket på låghusdelen i ombyggnadshuset har påbörjats. Efter stort engagemang från takgruppen har två färger av takpapp valts. Trots att taket är platt måste det kompletteras med livlinekrokar på var femte meter. På grund av dåligt väder och snöfall kunde omläggningen inte fullgöras under året utan fortsättning följer våren 2013.
- Installationen av elkablar i stuprören har, även 2012, kompletterats för att förhindra isbildning och stopp i stuprören.
- Putsning av skador på fasaden i ombyggnadshuset har åtgärdats.
- Vattenskada i två lägenheter i ombyggnadshuset har torkats och reparerats.
- Filterbyten har gjorts i alla lägenheter i punkthusen. Byte av filter i ombyggnadshuset görs av Driftia när så erfordras. Filtren är gemensamma för hela ombyggnadshuset.
- Garantibesiktning hos Carema, Spira och sex nya lägenheter har gjorts. Akuta fel som nedfallande takplattor har åtgärdats medan annat (spruckna dörrposter, armstöd på handikapptoiletter mm ska åtgärdas 2013)
- Träd och buskar vid punkthusen som växt alltför nära balkonger och fönster har ansats av arborister.
- Vissa fönster i ombyggnadshuset har målats om liksom parksoffor och bord.
- Alla dagvattenbrunnar har tryckspolats.
- Caremas entré: Plåtskonungen på taket till entrén har reparerats (påkörd av transportfordon till Carema), dagvattenbrunnar och anläggningsplattor har justerats.
- Brytskador i dörren till grovsoprummet har reparerats ett antal gånger.
- Utredning om bergvärme har gjorts. Utredningen visar att det inte går att räkna hem någon vinst med bergvärme.
- Översyn av brandskyddet med kompletteringar av bl.a. brandsläckare har gjorts.

Informationstidning

Informationstidningen "Åkeslund Nr1" med Gunnar Svensson som redaktör har utkommit med fem nummer under år 2012. I samtliga nummer har informerats i aktuella frågor. Tidningens spalter har också varit öppna för inlägg från medlemmarna. "Åkeslund Nr1" dataproduceras internt och digitaltrycks i 250 ex/nr på Norrmalmstryckeriet, Sollentuna. Tidningen trycks i A4-format, fyrfärg.

En egen hemsida

Föreningen har också en egen hemsida, www.akeslundnr1. Där lämnas en omfattande information om vår bostadsrättsförening. Där kan man vidare hämta hem informationstidningen "Åkeslund Nr1", föreningens stadgar, trivselregler samt protokoll från senaste årsstämmor. Särskild information finns vidare för mäklare och andra intresserade.

Information till nyinflyttade

Föreningens målsättning är att nyinflyttade medlemmar ska få snabb och korrekt information om hur föreningen fungerar. Här har våra portvärdar en viktig funktion. De har som uppgift att hälsa den nya medlemmen välkommen, och att i samband med detta överlämna en mapp där praktisk information om föreningen finns samlad. Föreningens hemsida innehåller också en hel del nyttig information för nyinflyttade.

Individuell elmätning

Föreningen har individuell elmätning vilket innebär att samtliga lägenheters elmätare varje natt rapporterar aktuell förbrukning till en central dator. Därifrån har gjorts en årlig avstämning mot den preliminära elavgift som medlemmarna betalat i anslutning till månadsavgiften. Från januari 2013 övergår föreningen till ett "snabbare" system där den preliminära avgiften ersätts med direktmätning från närmast föregående kvartal.

Elförbrukningen 2012 var 1 328 873 kWh och kostade totalt 1 993 310 kr. Av detta förbrukades 49% för allmänna utrymmen (hissar, utebelysning, tvättstugor, korridorbelysning, ventilation etc), 31,5% av lägenheterna och 19,5% av lokalhyresgästerna. Elkostnaden var (inkl nätpris, energiskatt, abonnemang samt moms) totalt 150 öre/kWh. Elhandelspriset på 52 öre/kWh är bundet till 2014-12-31. Fjärrvärmens kostade 2012 totalt 1 955 277 kr.

Datautbildning

Efter avslutad fiberinstallation ombildades nätgruppen till utbildningsgruppen och under hösten hölls en grundkurs för föreningens medlemmar. Cirka 15 medlemmar deltog vid fyra tillfällen. Kursen gick igenom grunderna i bland annat säkerhet, e-post, datorn och dess funktioner. En fortsättningskurs är planerad till våren 2013.

Ny teknik i Gullvivan

I föreningslokalen Gullvivan har installerats en ny projektor och duk som kan användas för att ansluta en dator för att t.ex. visa bilder eller film. Systemet är enkelt att använda och manövreras med en knapptryckning. Det finns nu även möjlighet att ansluta en MP3-spelare eller dylikt till musikanläggningen för att spela musik från t.ex. Spotify vid fester.

Gemensamma lokaler

På plan 2 i ombyggnadshuset finns två övernattningslägenheter; Vitsippan med 4 sängplatser och ett litet pentry samt Blåsippan med 2 sängplatser. På Tunnländsvägen 97 finns festlokalen Gullvivan. Den är fullt utrustad för en fest med 50 personer. Dessutom används den för gemensamma aktiviteter, föreningsmöten, styrelsemöten, driftsmöten och större sammanträden. I lokalen finns också ett bibliotek som sköts av Gunnel Sternå. Biblioteket är vanligtvis öppet på fredagar. Gästlägenheterna och Gullvivan hyrs ut till föreningens medlemmar mot en avgift. För uthyrningen ansvarar Helle Jöers och man bokar via en bokningstelefon.

Föreningens medlemmar disponerar under kvällstid och helger även en välutrustad träningslokal (gym) med tillhörande bastu. Denna är belägen i de lokaler som Brommaplans Fysioterapi & Sjukgymnastik hyr av oss. Adress Tunnländsvägen 99.

En gemensamhetslokal vid namn Lupinen finns i anslutning till entrén vid Tunnländsvägen 93. Den är lämplig för mindre möten och sammankomster och innehåller även ett litet pentry. Cirka 8 personer kan samsas här. På plan 1 finns en mycket välutrustad snickerverkstad som fått namnet "Snickerboa". På plan 1 finns också ett bordtennisrum. Såväl Lupinen som Snickerboa och bordtennisrummet nyttjas av föreningens medlemmar utan kostnad.

Föreningens fastighetskontor finns på plan 2 i ombyggnadshuset.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Under år 2012 har vi genomfört periodiskt underhåll för 1,5 Mkr. Den i oktober 2010 reviderade underhållsplanen anger förslag till underhållsåtgärder under perioden 2011–2020 med en genomsnittlig nivå på 1,2 Mkr per år. Detta betyder inte att vi varje år kommer att vidta åtgärder som exakt följer planen till den genomsnittliga kostnaden. Vi kommer att genomföra åtgärder efter noggranna besiktningar och i den prioriteringsordning som vi i samråd med anlitate experter kommer fram till.

Det är i sammanhanget viktigt att prioritera förebyggande underhållsåtgärder för att undvika störningar i försörjningssystemen och att slippa akuta reparationer.

Färdigställande av takomläggningen som påbörjats 2012 ska fullföljas. En genomgång av behovet av fönsterreoveringar i ombyggnadshuset är det mest akuta för 2013. Underhållsplanen uppdateras löpande.

Under 2013 ska OVK, obligatorisk ventilationskontroll genomföras i alla tre husen och alla lokaler.

Sammanfattningsvis har vi i styrelsen gjort bedömningen att någon avgiftshöjning för 2013 inte är nödvändig. Under förutsättning att inga oförutsedda räntehöjningar sker under 2013 och att vi kan hålla oss inom kalkylerade budgetramar för underhåll och drift, vilket allt hittills talar för, kommer vi att kunna fortsätta verksamheten med en stabil ekonomi i vår förening.

Verksamhet under året som gått

Årets städdag arrangerades av trädgårdsutskottet den 21 april. Femtioalet medlemmar krattade gräsmattor och rensade gångar och rabatter under ett par timmar och efteråt bjöd föreningen traditionsenligt på varmkorv med bröd.

Den 2 april hölls Bostadsrätternas kurs "Livet i en bostadsrättsförening" i föreningens samlingslokal Gullvivan med SBC:s Peder Halling som kursledare.

Måndagen den 24 september anordnades ett informationsmöte angående takomläggningen, fastighetens låssystem, förändrade ytparkeringsavgifter och kommande datautbildningar.

Under hösten anordnade föreningen en kulturkväll den 28 november. Inför en välbesatt festlokal Gullvivan presenterade bokhandlare Mia Strandell från Äppelvikens Bokhandel årets Augustpris-vinnare.

Lördagen den 8 december anordnade portvärdarna enligt den årliga traditionen adventskaffe i Gullvivan. Kaffe med dopp serverades och vacker julmusik framfördes

Fritidsaktiviteter

Inom föreningen drivs en rad fritidsaktiviteter, allt från bridge och boule till trädgårdsarbete:

AKVARELLKURS: Hålls i Gullvivan på onsdagar tio gånger varje vår och höst. Kontaktperson: Anne Astermo.

BIBLIOTEKET: Finns i Gullvivan och är öppet varje fredag fm. Bibliotekarie: Gunnel Sternå

BOULE: Boulegruppen spelar varje tisdag och torsdag på banan vid port 89.

BRIDGE: Bridgeklubben med Gunnar Jansson som kontaktman träffas varje tisdag i Gullvivan.

DATAKURSER: Föreningens utbildningsgrupp anordnar datakurs med Jan Ekhult och Örjan Grape som lärare.

GYMNASTIK: En grupp på lördagar och en grupp på tisdagar i motionslokalen.

QIGONG: En grupp träffas varje måndag under ledning av Harriet Sohlman.

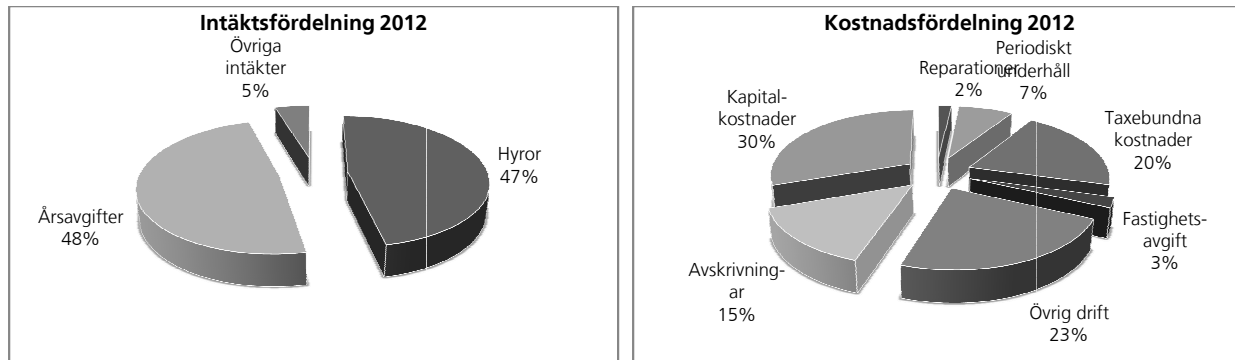
SNICKARNA: Ett antal snickeriintresserade medlemmar arbetar i hobbylokalen "Snickerboa". Kontaktperson: Gunnar Svensson

STAVGÅNG: Stavgång från port 89 varje torsdag. Ledare: Siw Boman.

TRÄDGÅRDSUTSKOTTET: Möten varje månad och därtill arbetsförmiddagar onsdagar. Kontaktperson: Mona Jämsmark.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 18 520 kvm bostäder och 2 641 kvm lokaler.

| Nyckeltal | 2012 | 2011 | 2010 | 2009 |
|-------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Årsavgift/kvm bostadsrättsyta | 640 | 640 | 640 | 640 |
| Lån/kvm bostadsrättsyta | 10 692 | 10 783 | 10 873 | 12 295 |
| Elkostnad/kvm totalyta | 84 | 89 | 90 | 81 |
| Värmekostnad/kvm totalyta | 92 | 82 | 85 | 60 |
| Vattenkostnad/kvm totalyta | 11 | 11 | 10 | 10 |
| Kapitalkostnader/kvm totalyta | 291 | 281 | 219 | 218 |

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

| | |
|----------------------------------|-------------------|
| årets resultat | 89 758 |
| balanserad vinst | 11 555 743 |
| summa balanserat resultat | 11 645 501 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:
att reservera till fond för yttre underhåll
att av föreningens reparationsfond ianspråkta

| | |
|------------------------------------|-------------------|
| att i ny räkning balanseras | 12 758 264 |
|------------------------------------|-------------------|

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

| RESULTATRÄKNING | | 2012 | 2011 |
|---|-------|--------------------|--------------------|
| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | | |
| RÖRELSENS INTÄKTER | | | |
| Årsavgifter och hyror | Not 1 | 19 423 355 | 19 283 195 |
| Övriga rörelseintäkter | | 942 528 | 1 034 003 |
| | | 20 365 883 | 20 317 198 |
| RÖRELSENS KOSTNADER | | | |
| | Not 2 | | |
| Fastighetskostnader | | -2 037 547 | -2 304 352 |
| Reparationer | | -344 542 | -509 512 |
| Periodiskt underhåll | | -1 483 163 | -1 212 068 |
| Taxebundna kostnader | | -4 135 673 | -4 015 649 |
| Övriga driftskostnader | | -1 936 764 | -1 908 508 |
| Fastighetsskatt/Fastighetsavgift | | -501 240 | -487 380 |
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | | -506 967 | -842 825 |
| Personalkostnader | | -241 984 | -205 486 |
| Avskrivningar | | -2 936 638 | -2 821 841 |
| | | -14 124 518 | -14 307 620 |
| RÖRELSERESULTAT | | 6 241 365 | 6 009 578 |
| RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER | | | |
| Återföring nedskrivning av långfristiga placeringar | | -500 | 680 |
| Ränteintäkter | | 10 111 | 10 150 |
| Räntekostnader | | -6 161 218 | -5 943 905 |
| | | -6 151 607 | -5 933 075 |
| ÅRETS RESULTAT | | 89 758 | 76 503 |

| BALANSRÄKNING | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | |
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Byggnader Not 3 | 331 945 145 | 334 879 060 |
| Pågående byggnation Not 4 | 217 254 | 0 |
| Maskiner och inventarier Not 5 | 2 724 | 5 447 |
| | 332 165 122 | 334 884 507 |
| FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Insats Bostadsrätterna | 5 000 | 5 000 |
| Långfristiga värdepappersinnehav Not 6 | 4 620 | 5 120 |
| | 9 620 | 10 120 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | 332 174 742 | 334 894 627 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | |
| KORTFRISTIGA FORDRINGAR | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | 13 | 0 |
| Skattefordringar | 217 214 | 231 074 |
| Övriga fordringar | 1 700 | -25 332 |
| Förutbetalda kostnader Not 7 | 514 309 | 502 674 |
| Upplupna intäkter | 69 124 | 81 546 |
| | 802 360 | 789 962 |
| KASSA OCH BANK | | |
| Kassa och bank | 223 548 | 495 |
| SBC klientmedel i SHB | 2 366 422 | 2 704 447 |
| | 2 589 970 | 2 704 942 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | 3 392 330 | 3 494 904 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 335 567 072 | 338 389 531 |

| BALANSRÄKNING | | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|---|--------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER | | | |
| EGET KAPITAL | | | |
| | Not 8 | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Inbetalda insatser | | 43 516 500 | 43 516 500 |
| Upplåtelseavgifter | | 107 409 500 | 107 409 500 |
| Fond för yttre underhåll | Not 9 | 3 773 697 | 4 676 545 |
| | | 154 699 697 | 155 602 545 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserad vinst | | 11 555 743 | 10 576 392 |
| Årets resultat | | 89 758 | 76 503 |
| | | 11 645 501 | 10 652 895 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 166 345 198 | 166 255 440 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 10 | 164 900 000 | 166 300 000 |
| | | 164 900 000 | 166 300 000 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 10 | 400 000 | 400 000 |
| Leverantörsskulder | | 804 436 | 722 897 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 155 381 | 150 633 |
| Upplupna kostnader | Not 11 | 1 418 047 | 1 464 523 |
| Förutbetalda avgifter och hyror | | 1 544 011 | 3 096 038 |
| | | 4 321 875 | 5 834 091 |
| SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER | | 335 567 072 | 338 389 531 |
| Ställda säkerheter | | | |
| Uttagna fastighetsinteckningar | Not 10 | 195 805 000 | 195 805 000 |
| Ansvarsförbindelser | | inga | inga |

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

| | 2012 | 2011 |
|-------------------------|-------|-------|
| AVSKRIVNINGAR | | |
| Byggnader | 0,75% | 0,75% |
| Fastighetsförbättringar | 0,75% | 0,75% |
| Maskiner | 20% | 20% |

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

| Not 1 | 2012 | 2011 |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| ÅRSavgIFTER OCH HYROR | | |
| Årsavgifter | 9 888 687 | 9 887 374 |
| Hysesintäkter | 9 534 668 | 9 395 821 |
| | 19 423 355 | 19 283 195 |

| Not 2 | 2012 | 2011 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| RÖRELSENS KOSTNADER | | |
| Fastighetskostnader | | |
| Fastighetsskötsel, entreprenad | 385 373 | 404 889 |
| Fastighetsskötsel enligt beställning | 416 217 | 488 657 |
| Fastighetsskötsel gård entreprenad | 318 963 | 333 083 |
| Fastighetsskötsel gård beställ | 24 476 | 283 533 |
| Snöröjning/sandning | 285 863 | 64 555 |
| Städning entreprenad | 238 963 | 237 471 |
| Städning enligt beställning | 9 866 | 26 516 |
| Mattvätt/Hyrmattor | 21 697 | 21 707 |
| OVK Obl. Ventilationskontroll | 0 | 29 224 |
| Hissbesiktning | 8 800 | 5 405 |
| Bevakning | 142 651 | 185 077 |
| Gemensamma utrymmen | 1 249 | 3 555 |
| Gård | 3 360 | 24 229 |
| Serviceavtal | 175 980 | 121 366 |
| Förbrukningsmateriel | 2 917 | 2 052 |
| Störningsjour och larm | 1 174 | 49 450 |
| Brandskydd | 0 | 23 585 |
| | 2 037 547 | 2 304 352 |

| | 2012 | 2011 |
|--|------------------|------------------|
| Reparationer | | |
| Fastighet förbättringar | 0 | 1 877 |
| Hyseslägenheter | 0 | 3 781 |
| Lokaler | 0 | 15 869 |
| Gemensamma utrymmen | 0 | 4 885 |
| Tvättstuga | 14 484 | 18 487 |
| Sophantering/återvinning | 0 | 16 093 |
| Bastu/pool | 0 | 771 |
| Entré/trapphus | 0 | 16 765 |
| Lås | 5 437 | 18 467 |
| VVS | 0 | 15 426 |
| Värmeanläggning/undercentral | 24 229 | 99 376 |
| Ventilation | 136 713 | 0 |
| Elinstallationer | 18 675 | 54 362 |
| Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon | 1 877 | 0 |
| Bredband | 1 212 | 0 |
| Hiss | 1 615 | 0 |
| Tak | 0 | 48 074 |
| Fönster | 0 | 1 413 |
| Mark/gård/utemiljö | 74 842 | 97 787 |
| Vattenskada | 65 458 | 96 079 |
| | 344 542 | 509 512 |
| Periodiskt underhåll | | |
| Lägenhet | 0 | 75 337 |
| Förskola | 0 | 37 540 |
| Entré/trapphus | 0 | 239 294 |
| VVS | 130 463 | 0 |
| Ventilation | 0 | 278 427 |
| Tak | 1 180 873 | 413 654 |
| Fasad | 55 664 | 0 |
| Mark/gård/utemiljö | 116 164 | 167 816 |
| | 1 483 163 | 1 212 068 |
| Taxebundna kostnader | | |
| El | 1 778 754 | 1 881 203 |
| Värme | 1 955 277 | 1 726 764 |
| Vatten | 237 194 | 226 740 |
| Sophämtning/renhållning | 164 448 | 180 942 |
| | 4 135 673 | 4 015 649 |
| Övriga driftskostnader | | |
| Försäkring | 172 548 | 159 158 |
| Tomträttsavgäld | 1 590 345 | 1 589 352 |
| Kabel-TV | 166 478 | 144 834 |
| Bredband | 7 393 | 15 164 |
| | 1 936 764 | 1 908 508 |
| Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 501 240 | 487 380 |

| | 2012 | 2011 |
|--|----------------|----------------|
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | | |
| Kreditupplysning | 6 548 | 4 932 |
| Medlemsinformation | 34 327 | 41 819 |
| Tele och datakommunikation | 75 208 | 54 257 |
| Inkassering avgift/hyra | 5 368 | 0 |
| Befarade förluster | 0 | 3 938 |
| Revisionsarvode extern revisor | 23 640 | 31 000 |
| Föreningskostnader | 27 398 | 20 105 |
| Styrelseomkostnader | 21 316 | 28 459 |
| Fritids och Trivselkostnader | 4 839 | 10 369 |
| Studieverksamhet | 1 293 | 16 924 |
| Förvaltningsarvode | 182 071 | 174 404 |
| Förvaltningsarvoden övriga | -105 | 170 495 |
| Administration | 27 821 | 49 496 |
| Korttidsinventarier | 10 598 | 14 850 |
| Konsultarvode | 73 391 | 208 518 |
| Föreningsavgifter | 4 945 | 4 950 |
| Bostadsrätterna Sverige Ek För | 8 310 | 8 310 |
| | 506 967 | 842 825 |

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Styrelsearvode | 173 600 | 141 300 |
| Övriga arvoden | 43 400 | 43 900 |
| Kostnadsersättningar och naturaförmåner | 270 | 0 |
| Sociala kostnader | 24 714 | 20 286 |
| | 241 984 | 205 486 |

Avskrivningar

| | | |
|---------------|------------------|------------------|
| Byggnad | 2 502 000 | 2 502 000 |
| Förbättringar | 431 914 | 317 117 |
| Maskiner | 2 724 | 2 724 |
| | 2 936 638 | 2 821 841 |

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

14 124 518 **14 307 620**

Not 3

2012-12-31 **2011-12-31**

BYGGNADER

Akkumulerade anskaffningsvärden

| | | |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Vid årets början | 378 268 999 | 375 882 259 |
| Nyanskaffningar | 0 | 2 386 740 |
| Utgående anskaffningsvärde | 378 268 999 | 378 268 999 |

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

| | | |
|---|--------------------|--------------------|
| Vid årets början | -43 389 940 | -40 570 823 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -2 933 914 | -2 819 117 |
| Utgående avskrivning enligt plan | -46 323 854 | -43 389 940 |

Planenligt restvärde vid årets slut

331 945 145 **334 879 060**

Taxeringsvärde

| | | |
|------------------------|--------------------|--------------------|
| Taxeringsvärde byggnad | 238 400 000 | 238 400 000 |
| Taxeringsvärde mark | 112 362 000 | 112 362 000 |
| | 350 762 000 | 350 762 000 |

2012

2011

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

| | | |
|----------|--------------------|--------------------|
| Bostäder | 330 000 000 | 330 000 000 |
| Lokaler | 20 762 000 | 20 762 000 |
| | 350 762 000 | 350 762 000 |

Not 4

PÅGÅENDE BYGGNATION

| | | |
|-----------------------|----------------|----------|
| Pågående nybyggnation | 217 254 | 0 |
| | 217 254 | 0 |

2012-12-31

2011-12-31

Not 5

MASKINER OCH INVENTARIER

Akkumulerade anskaffningsvärden

| | | |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Vid årets början | 13 618 | 13 618 |
| Nyanskaffningar | 0 | 0 |
| Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| Utgående anskaffningsvärde | 13 618 | 13 618 |

2012-12-31

2011-12-31

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

| | | |
|--|----------------|---------------|
| Vid årets början | -8 171 | -5 447 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -2 724 | -2 724 |
| Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -10 895 | -8 171 |

Redovisat restvärde vid årets slut

2 723

5 447

Not 6

**LÅNGFRISTIGA
VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

SBC, 400 aktier

**Nominellt
värde**

10 000

**Bokfört
värde
2012-12-31**

4 620

4 620

**Verkligt
värde
2012-12-31**

4 620

4 620

**Bokfört
värde
2011-12-31**

5 120

5 120

Not 7

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

| | | |
|-----------------|----------------|----------------|
| Försäkring | 77 687 | 63 787 |
| Tomträttsavgäld | 397 200 | 397 200 |
| Kabel-tv | 37 823 | 37 574 |
| Serviceavtal | 0 | 4 113 |
| Bredband | 1 599 | 0 |
| | 514 309 | 502 674 |

2012-12-31

2011-12-31

| Not 8 EGET KAPITAL | Belopp vid årets utgång | Förändring under året | Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut | Belopp vid årets ingång |
|---|------------------------------------|----------------------------------|---|------------------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalda insatser | 43 516 500 | 0 | 0 | 43 516 500 |
| Upplåtelseavgifter | 107 409 500 | 0 | 0 | 107 409 500 |
| Fond för yttre underhåll enligt not nedan | 3 773 697 | -902 848 | 0 | 4 676 545 |
| Summa bundet eget kapital | 154 699 697 | -902 848 | 0 | 155 602 545 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserad vinst | 11 555 743 | 902 848 | 76 503 | 10 576 392 |
| Årets resultat | 89 758 | 89 758 | -76 503 | 76 503 |
| Summa fritt eget kapital | 11 645 501 | 992 606 | 0 | 10 652 895 |
| Summa eget kapital | 166 345 198 | 89 758 | 0 | 166 255 440 |

| Not 9 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2012 | 2011 |
|---|------------------|------------------|
| Vid årets början | 4 676 545 | 5 732 157 |
| lanspråktagande enligt stämmobeslut | -902 848 | -1 055 612 |
| Vid årets slut | 3 773 697 | 4 676 545 |

| Not 10 SKULDER TILL KREDITINSTITUT | Räntesats 2012-12-31 | Belopp 2012-12-31 | Belopp 2011-12-31 | Villkors- ändringsdag |
|---|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| Stadshypotek AB | 3,900 % | 40 000 000 | 40 000 000 | 2015-03-01 |
| Stadshypotek AB | 3,660 % | 30 000 000 | 30 000 000 | 2014-10-30 |
| Stadshypotek AB | 4,030 % | 37 300 000 | 37 700 000 | 2013-12-01 |
| Stadshypotek AB | 3,890 % | 30 000 000 | 30 000 000 | 2016-10-30 |
| Stadshypotek AB | 3,150 % | 20 000 000 | 20 000 000 | 2014-10-30 |
| Stadshypotek AB | 2,920 % | 3 000 000 | 1 000 000 | 2013-02-05 |
| Stadshypotek AB | 3,370 % | 5 000 000 | 8 000 000 | 2014-04-30 |
| Summa skulder till kreditinstitut | | 165 300 000 | 166 700 000 | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -400 000 | -400 000 | |
| | | 164 900 000 | 166 300 000 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 163 300 000 Kr.

| Not 11 | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| UPPLUPNA KOSTNADER | | |
| Städning entreprenad | 22 210 | 19 751 |
| El | 207 975 | 202 779 |
| Värme | 283 480 | 221 262 |
| Vatten | 16 363 | 15 663 |
| Sophämtning | 6 203 | 12 393 |
| Extern revisor | 25 000 | 61 000 |
| Ränta | 726 677 | 904 329 |
| Fastighetskötsel | 11 182 | 11 183 |
| Parkeringsbevakning | 0 | 12 019 |
| Städning enligt beställning | 0 | 2 336 |
| Mattvätt | 0 | 1 808 |
| Snöröjning | 118 957 | 0 |
| | 1 418 047 | 1 464 523 |

BROMMA den / 2013

Bo Wennerstrand
Ordförande

Gunilla Bergheden
Sekreterare

Svante Astermo
Ledamot

Helle Jöers
Ledamot

Eva Ögren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2013

Gunilla Wallberg
Auktoriserad revisor