

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Inedal 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011.

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 1980-12-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1985-02-09 och nuvarande stadgar registrerades 2002-12-17 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|-----------|
| INEDAL 3 | 1981 | Stockholm |

Fastigheten är försäkrad via Allians.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

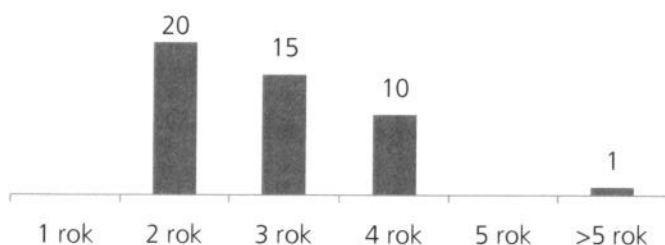
Fastigheten bebyggdes 1913 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1983.

Byggnadens totalyta är enligt beräkning 3 889 kvadratmeter, varav 3 467 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 422 kvadratmeter utgör lokalyta. Ändringen av byggnadens yta beror på den nya lägenheten om 33 kvadratmeter. Nytt taxeringsbesked har ännu ej erhållits.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 46 lägenheter med bostadsrätt och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



R

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

| Genomförd åtgärd | År | Kommentar |
|---|-------------|--|
| Sopsugsystem installerat. | 2010 - 2040 | |
| Trapphus. | 2009 - 2024 | Målning. |
| OVK-besiktning. | 2009 - 2014 | |
| Fönster, målning. | 2004 - 2014 | Målning. |
| Tvättstuga. | 2004 - 2014 | Underhåll. |
| Fönster, renovering. | 2004 - 2039 | Renovering (2004 byttes till energisparande och ljudisolerade glas). |
| Frånluftsfläktar (6 st.). | 2002 - 2032 | Byte. |
| Markytor. | 1983 - 2023 | Omläggning av asfalt. |
| Yttertak. | 1983 - 2023 | Omläggning. |
| Fasad och stuprör. | 1983 - 2014 | Renovering. |
| Elstambyte. | 1983 - 2033 | Byte. |
| Värmeundercentral, stamregler- och termostatventiler. | 1983 - 2018 | Byte. |
| Rörstambyte. | 1983 - 2043 | Byte. |
| Hissmaskin. | 1983 - 2017 | Byte, helrenovering. |
| Värmestammar och radiatorer. | 1930 - 2018 | Byte. |

Förvaltning

| Avtal | Leverantör |
|------------------------------|---------------------------------------|
| Internetleverantör, kabel-TV | ComHem |
| Teknisk förvaltning | Lothumgruppen Partner and Property AB |
| Lägenhetsförteckning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Hisservice | S:t Eriks Hiss AB |
| Trappstädning | Kixon Stockholm AB |

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 46 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 2 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

| | |
|-------------------------------|---------|
| Johan Oskar Vilhelm Bergenudd | Ledamot |
| Louise Cathrine Aspenberg | Ledamot |
| Christina Elisabeth Redig | Ledamot |
| Dan Rasmus Lindén | Ledamot |
| Bo Lennart Rundblad | Ledamot |
| Sara Kristina Fäldt | Ledamot |
| Olga Vlassova | Ledamot |
| Dan Louis Schneider | Ledamot |

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.



Revisorer

Anna Karin Wannebo
Anders Johansson

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern

KPMG

Valberedning

Gunilla Ekström
Monica Jellerbo
Susanne Hörlin

Sammanställande
Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-05-25.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Föreningen upplät ett dittills allmänt utrymme (f.d. lägenhet) till försäljning och ökade antalet lägenheter i föreningen från 45 till 46 st. (andelstalen justerade).

Problem med röklukt i en lägenhet och kalldrag i en annan. Har avhjälpits via diverse åtgärder i ventilationssystemet av Q-tech AB.

Reparation av läckage i yttertaket åtgärdat på Inedalsgatan 25.

Källarlocal om 55 m² har renoverats och ställts i ordning för uthyrning för verksamhet. Samtidigt försågs lokal i källarplan på Inedalsgatan med förbättrad ventilation.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Vindsförråden har ritats upp och en förteckning upprättats över respektive förråds tillhöriga lägenhet.

Ett nytt förråd har byggts i källarplan tillhörande nya lägenheten, nr 1001, Kronobergsgatan 30.

Hyreskontrakt håller just på att skrivas med en intressent för den renoverade lokalen om 55m² (mars 2012).

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är stabil.

Styrelsen arbetar med målsättningen att de beräknade kostnaderna i den reviderade underhållsplanen ska täckas utan förändring av årsavgifterna de närmsta åren.

Under slutet av 2011 renoverades lokalen vid Inedalsgatan för kunna hyras ut. Ny hyresgäst flyttade in 2012-04-01.

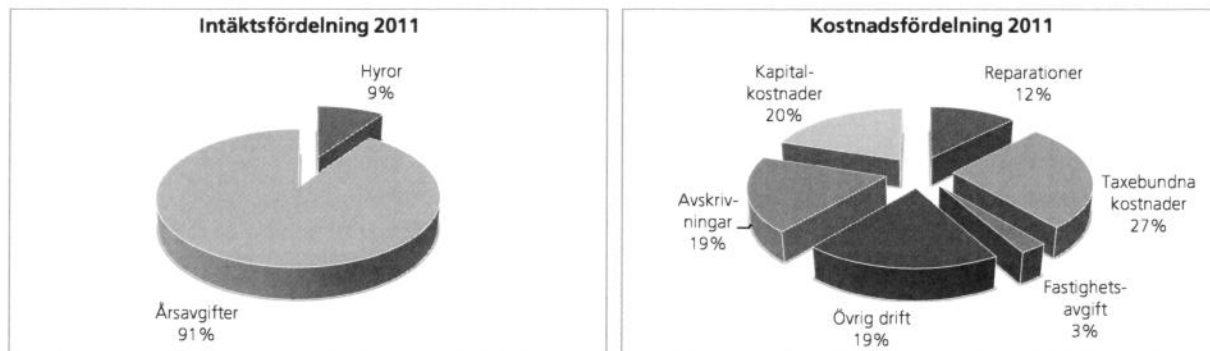
Hyreskontrakten för de befintliga hyresgästerna löper ut under slutet av 2012 och styrelsens förslag, efter samrådan med föreningens tekniska förvaltare, är en ökad hyra för båda kontrakten. Denna hyreshöjning tillsammans med en uthyrning av den nyligen renoverade lokalen gör att styrelsen räknar med att ingen avgiftshöjning krävs trots att föreningen kommer få ökade räntekostnader i samband med upptagande av lån för finansiering av fasadrenoveringen.

Underhållsfonden

Föreningen har under 2011 renoverat en lokal, slamspolat stammarna i lägenheterna samt låtit åtgärda yttertaket för 135 460 kr. Styrelsen föreslår att underhållsfonden utnyttjas till detta.

Föreningen har under tidigare år låtit medlemmarna besluta om denna resultatdisposition. Det framgår inte av stadgarna att så skall ske och inte heller ger BFNAR 2003:4 "Redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar" någon vägledning. Där skriver man att det är upp till varje enskild förening att avgöra hur man vill ha det. Vi föreslår att styrelsen i fortsättningen fattar beslut om utnyttjandet samt i not redovisar vad underhållsfonden använts till under året.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 467 kvm bostäder och 422 kvm lokaler.

Nyckeltal är beräknade enligt gällande taxeringsbesked.

| Nyckeltal | 2011 | 2010 | 2009 | 2008 |
|-------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/kvm bostadsrättsyta | 591 | 516 | 552 | 655 |
| Hyror/kvm hyresrättsyta | 470 | 467 | 425 | 310 |
| Lån/kvm bostadsrättsyta | 2 784 | 3 223 | 3 077 | 3 065 |
| Elkostnad/kvm totalyta | 24 | 25 | 22 | 19 |
| Värmekostnad/kvm totalyta | 118 | 127 | 113 | 108 |
| Vattenkostnad/kvm totalyta | 9 | 12 | 13 | 14 |
| Kapitalkostnader/kvm totalyta | 122 | 101 | 112 | 170 |

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| årets resultat | -332 442 |
| ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond | -561 371 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -221 556 |
| summa ansamlad förlust | -1 115 369 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

| | |
|---|-----------------|
| av fond för yttre underhåll ianspråktagas | 135 460 |
| att i ny räkning överförs | -979 909 |

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

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

| | | 2011 | 2010 |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| RÖRELSENS INTÄKTER | | | |
| Årsavgifter och hyror | Not 1 | 2 039 261 | 1 984 100 |
| Övriga rörelseintäkter | | 6 800 | 10 000 |
| | | 2 046 061 | 1 994 100 |
| RÖRELSENS KOSTNADER | | | |
| Fastighetskostnader | Not 2 | -207 232 | -312 218 |
| Reparationer | | -151 717 | -140 597 |
| Periodiskt underhåll | | -135 460 | -205 049 |
| Taxebundna kostnader | | -632 818 | -677 900 |
| Övriga driftskostnader | | -57 565 | -62 110 |
| Fastighetsskatt/Fastighetsavgift | | -67 110 | -65 985 |
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | | -171 981 | -118 996 |
| Personalkostnader | | -43 157 | -5 994 |
| Avskrivningar | | -444 008 | -385 714 |
| | | -1 911 049 | -1 974 563 |
| RÖRELSERESULTAT | | 135 012 | 19 538 |
| RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER | | | |
| Ränteintäkter | | 1 714 | 1 119 |
| Räntekostnader | | -469 168 | -389 421 |
| | | -467 454 | -388 302 |
| ÅRETS RESULTAT | | -332 442 | -368 764 |



| BALANSRÄKNING | | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Byggnader och mark | Not 3 | 22 970 910 | 23 414 918 |
| Pågående byggnation | Not 4 | 301 400 | 0 |
| Maskiner och inventarier | Not 5 | 0 | 0 |
| | | 23 272 310 | 23 414 918 |
| FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Insats SBC | | 3 200 | 3 200 |
| Reversfordringar | | 42 234 | 50 850 |
| | | 45 434 | 54 050 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 23 317 744 | 23 468 968 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| KORTFRISTIGA FORDRINGAR | | | |
| Skattefordringar | | 115 380 | 116 505 |
| Övriga fordringar | | 1 083 | 28 056 |
| Förutbetalda kostnader | Not 6 | 15 088 | 15 642 |
| | | 131 551 | 160 203 |
| KASSA OCH BANK | | | |
| SBC klientmedel i SHB | | 689 972 | 468 870 |
| | | 689 972 | 468 870 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 821 523 | 629 073 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 24 139 266 | 24 098 041 |

R

| BALANSRÄKNING | | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER | | | |
| EGET KAPITAL | Not 7 | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Inbetalda insatser | | 11 444 031 | 11 378 381 |
| Upplåtelseavgifter | | 1 819 700 | 285 350 |
| Fond för yttre underhåll | Not 8 | 1 633 599 | 1 617 092 |
| | | 14 897 330 | 13 280 823 |
| Ansamlad förlust | | | |
| Ansamlad förlust | | -782 928 | -397 656 |
| Årets resultat | | -332 442 | -368 764 |
| | | -1 115 369 | -766 421 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 13 781 961 | 12 514 403 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 9 | 9 057 368 | 11 070 552 |
| | | 9 057 368 | 11 070 552 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 9 | 506 592 | 0 |
| Leverantörsskulder | | 449 032 | 193 718 |
| Upplupna kostnader | Not 10 | 182 023 | 129 149 |
| Förutbetalda avgifter och hyror | | 162 290 | 190 219 |
| | | 1 299 937 | 513 086 |
| SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER | | 24 139 266 | 24 098 041 |
| Ställda säkerheter | | | |
| Uttagna fastighetsinteckningar | Not 9 | 21 868 000 | 21 868 000 |
| Ansvarsförbindelser | | Inga | Inga |

P

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 tillämpas.

| | 2011 | 2010 |
|----------------------|-------|------|
| AVSKRIVNINGAR | | |
| Byggnader | 1,5% | 1,5% |
| Soprum/sophus | 6,66% | |

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 | 2011 | 2010 |
|------------------------------|------------------|------------------|
| ÅRSavgIFTER OCH HYROR | | |
| Årsavgifter | 1 905 237 | 1 771 300 |
| Hysesintäkter | 134 024 | 212 800 |
| | 2 039 261 | 1 984 100 |

| Not 2 | 2011 | 2010 |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| RÖRELSENS KOSTNADER | | |
| Fastighetskostnader | | |
| Fastighetsskötsel, entreprenad | 44 472 | 61 850 |
| Fastighetsskötsel enligt beställning | 6 059 | 55 392 |
| Fastighetsskötsel gård beställning | 0 | 6 567 |
| Snöröjning/sandning | 65 325 | 102 544 |
| Städning entreprenad | 69 774 | 72 171 |
| Sotning | 0 | 3 750 |
| Hissbesiktning | 3 188 | 3 094 |
| Myndighetstillsyn | 0 | 2 700 |
| Gård | 4 292 | 838 |
| Serviceavtal | 8 184 | 0 |
| Förbrukningsmateriel | 5 938 | 3 312 |
| | 207 232 | 312 218 |



| Not 2 forts. | 2011 | 2010 |
|--|----------------|----------------|
| Reparationer | | |
| Fastighet förbättringar | 16 077 | 0 |
| Hyreslägenheter | 3 625 | 0 |
| Brf Lägenheter | 0 | 1 875 |
| Tvättstuga | 0 | 51 100 |
| Sophantering/återvinning | 0 | 22 125 |
| Entré/trapphus | 6 909 | 3 848 |
| Lås | 11 717 | 3 365 |
| VVS | 21 160 | 13 573 |
| Värmeanläggning/undercentral | 2 391 | 0 |
| Ventilation | 15 919 | 0 |
| Elinstallationer | 36 118 | 1 014 |
| Hiss | 13 092 | 31 602 |
| Tak | 24 710 | 0 |
| Mark/gård/utemiljö | 0 | 1 470 |
| Skador/klotter/skadegörelse | 0 | 10 625 |
| | 151 717 | 140 597 |
| Periodiskt underhåll | | |
| Lokaler | 56 976 | 0 |
| Entré/trapphus | 0 | 205 049 |
| VVS | 55 359 | 0 |
| Ventilation | 23 125 | 0 |
| | 135 460 | 205 049 |
| Taxebundna kostnader | | |
| El | 92 734 | 97 714 |
| Värme | 455 953 | 488 008 |
| Vatten | 34 215 | 46 729 |
| Sophämtning/renhållning | 28 515 | 41 324 |
| Grovsopor | 21 401 | 4 125 |
| | 632 818 | 677 900 |
| Övriga driftskostnader | | |
| Försäkring | 45 818 | 44 500 |
| Kabel-TV | 11 747 | 17 610 |
| | 57 565 | 62 110 |
| Fastighetskatt/Kommunal avgift | 67 110 | 65 985 |
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | | |
| Tele och datakommunikation | 259 | 160 |
| Revisionsarvode extern revisor | 39 250 | 17 500 |
| Föreningskostnader | 548 | 769 |
| Styrelseomkostnader | 540 | 0 |
| Fritids och Trivselkostnader | 0 | 422 |
| Förvaltningsarvode | 74 331 | 72 338 |
| Förvaltningsarvoden övriga | 6 748 | 22 506 |
| Administration | 3 204 | 1 |
| Konsultarvode | 41 802 | 0 |
| Bostadsrätterna Sverige Ek För | 5 300 | 5 300 |
| | 171 981 | 118 996 |

P

| Not 2 forts. | 2011 | 2010 |
|--|-------------------|-------------------|
| Anställda och personalkostnader | | |
| Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| Följande ersättningar har utgått | | |
| Styrelse och internrevisor | 34 989 | 5 994 |
| Sociala kostnader | 8 168 | 0 |
| | 43 157 | 5 994 |
| Avskrivningar | | |
| Byggnad | 385 714 | 385 714 |
| Förbättringar | 58 294 | 0 |
| | 444 008 | 385 714 |
| TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER | 1 911 049 | 1 974 563 |
| Not 3 | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
| BYGGNADER OCH MARK | | |
| Ackumulerade anskaffningsvärden | | |
| Vid årets början | 29 472 292 | 28 597 879 |
| Nyanskaffningar | 0 | 874 413 |
| Utgående anskaffningsvärde | 29 472 292 | 29 472 292 |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader | | |
| Vid årets början | -6 057 374 | -5 671 660 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -444 008 | -385 714 |
| Utgående avskrivning enligt plan | -6 501 382 | -6 057 374 |
| Planenligt restvärde vid årets slut | 22 970 910 | 23 414 918 |
| I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med | 2 250 000 | 2 250 000 |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 35 852 000 | 35 852 000 |
| Taxeringsvärde mark | 38 000 000 | 38 000 000 |
| | 73 852 000 | 73 852 000 |
| Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande | | |
| Bostäder | 73 000 000 | 73 000 000 |
| Lokaler | 852 000 | 852 000 |
| | 73 852 000 | 73 852 000 |
| Not 4 | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
| PÅGÅENDE BYGGNATION | | |
| Pågående om- och tillbyggnad | 301 400 | 0 |
| | 301 400 | 0 |

9

| Not 5 | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| MASKINER OCH INVENTARIER | | |
| Ackumulerade anskaffningsvärden | | |
| Vid årets början | 42 920 | 42 920 |
| Nyanskaffningar | 0 | 0 |
| Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| Utgående anskaffningsvärde | 42 920 | 42 920 |
| | | |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | -42 920 | -42 920 |
| Årets avskrivningar enligt plan | 0 | 0 |
| Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -42 920 | -42 920 |
| | | |
| Redovisat restvärde vid årets slut | 0 | 0 |

| Not 6 | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| FÖRUTBETALDA KOSTNADER | | |
| Försäkring | 15 088 | 15 642 |
| | 15 088 | 15 642 |



Not 7

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 | 11 444 031 | 65 650 | 0 | 11 378 381 |
| Upplåtelseavgifter | 1 819 700 | 1 534 350 | 0 | 285 350 |
| Fond för yttre underhåll enligt not nedan | 1 633 599 | 221 556 | -205 049 | 1 617 092 |
| Summa bundet eget kapital | 14 897 330 | 1 821 556 | -205 049 | 13 280 823 |
| Ansamlad förlust | | | | |
| Ansamlad förlust | -782 928 | -221 556 | -163 715 | -397 656 |
| Årets resultat | -332 442 | -332 442 | 368 764 | -368 764 |
| Summa ansamlad förlust | -1 115 369 | -553 998 | 205 049 | -766 421 |
| Summa eget kapital | 13 781 961 | 1 267 558 | 0 | 12 514 403 |

Not 8

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

| | 2011 | 2010 |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Vid årets början | 1 617 092 | 1 395 536 |
| Reservering enligt stadgar | 221 556 | 221 556 |
| Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| lanspråktagande enligt stämmobeslut | -205 049 | 0 |
| Vid årets slut | 1 633 599 | 1 617 092 |

Not 9

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Räntesats 2011-12-31 | Belopp 2011-12-31 | Belopp 2010-12-31 | Villkors- ändringsdag |
|---|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| Stadshypotek AB | 3,780 % | 2 317 520 | 2 341 128 | |
| Stadshypotek AB | 3,780 % | 2 256 440 | 2 279 424 | |
| Stadshypotek AB | 3,620 % | 1 500 000 | 1 500 000 | Rörligt |
| Stadshypotek AB | 5,310 % | 2 990 000 | 3 450 000 | 2018-04-30 |
| Stadshypotek AB | 3,070 % | 500 000 | 500 000 | 2012-11-19 |
| Stadshypotek AB | 3,560 % | 0 | 1 000 000 | Avslutat |
| Summa skulder till kreditinstitut | | 9 563 960 | 11 070 552 | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -506 592 | 0 | |
| | | 9 057 368 | 11 070 552 | |



Not 10

UPPLUPNA KOSTNADER


| | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|-----------------|----------------|----------------|
| El | 13 865 | 15 532 |
| Värme | 55 887 | 73 046 |
| Extern revisor | 25 000 | 17 000 |
| Ränta | 53 105 | 23 571 |
| Styrelsearvoden | 34 166 | 0 |
| | 182 023 | 129 149 |

STOCKHOLM den 2015 2012


Louise Cathrine Aspenberg
Ledamot

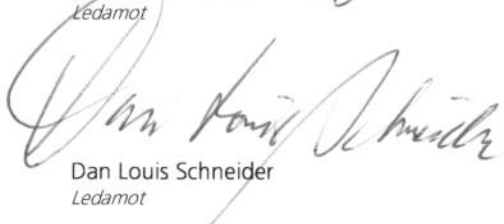

Johan Oskar Vilhelm Bergenudd
Ledamot


Sara Kristina Fäldt
Ledamot


Dan Rasmus Lindén
Ledamot


Christina Elisabeth Redig
Ledamot


Bo Lennart Rundblad
Ledamot


Dan Louis Schneider
Ledamot


Olga Vlassova
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21,5 2012


Anna Karin Wannebo
Extern revisor


Anders Johansson
Intern revisor

| BUDGET | Budget 2012 | Utfall 2011 | Budget 2011 |
|--------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| RÖRELSENS INTÄKTER | | | |
| Årsavgifter | 1 912 700 | 1 905 237 | 1 894 800 |
| Årsavgifter - bortfall | 0 | 123 500 | 0 |
| Hyror lokaler | 295 816 | 210 024 | 170 800 |
| Hyror förråd | 0 | 2 000 | 0 |
| Återbäring Allframtid | 7 000 | 6 800 | 10 000 |
| | 2 215 516 | 2 247 561 | 2 075 600 |
| RÖRELSENS KOSTNADER | | | |
| Fastighetskostnader | | | |
| Fastighetsskötsel, entreprenad | -42 700 | -44 472 | -76 000 |
| Fastighetsskötsel enligt beställning | -5 000 | -6 059 | -35 000 |
| Fastighetsskötsel gård beställning | 0 | 0 | -8 000 |
| Snöröjning/sandning | -102 500 | -65 325 | -20 000 |
| Städning entreprenad | -60 200 | -69 774 | -65 000 |
| Sotning | 0 | 0 | -4 000 |
| Hissbesiktning | -3 300 | -3 188 | -3 000 |
| Gård | -3 000 | -4 292 | 0 |
| Serviceavtal | -10 680 | -8 184 | 0 |
| Förbrukningsmateriel | -2 000 | -5 938 | -5 000 |
| | -229 380 | -207 232 | -216 000 |
| Reparationer | | | |
| Fastighet förbättringar | -100 000 | -16 077 | -100 000 |
| Hyreslägenheter | 0 | -3 625 | 0 |
| Entré/trapphus | 0 | -6 909 | 0 |
| Lås | 0 | -11 717 | 0 |
| VVS | 0 | -76 519 | 0 |
| Värmeanläggning/undercentral | 0 | -2 391 | 0 |
| Ventilation | 0 | -39 044 | 0 |
| Elinstallationer | 0 | -36 118 | 0 |
| Hiss | 0 | -13 092 | 0 |
| Tak | 0 | -24 710 | 0 |
| | -100 000 | -230 201 | -100 000 |
| Periodiskt underhåll | | | |
| Lägenhet | 0 | -56 976 | 0 |
| | 0 | -56 976 | 0 |
| Taxebundna kostnader | | | |
| El | -98 000 | -92 734 | -100 000 |
| Värme | -488 000 | -455 953 | -450 000 |
| Vatten | -44 500 | -34 215 | -50 000 |
| Sophämtning/renhållning | -29 100 | -28 515 | -25 000 |
| Grovsopor | -12 800 | -21 401 | -5 000 |
| | -672 400 | -632 818 | -630 000 |
| Övriga driftskostnader | | | |
| Försäkring | -46 400 | -45 818 | -47 000 |
| Kabel-TV | -12 100 | -11 747 | -9 000 |
| | -58 500 | -57 565 | -56 000 |

Fastighetsskatt

| | | | |
|-------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskatt/kommunal avg. | -70 000 | -67 110 | -67 200 |
| | -70 000 | -67 110 | -67 200 |

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

| | | | |
|--------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Tele och datakommunikation | 0 | -259 | 0 |
| Revisionsarvode extern revisor | -32 000 | -39 250 | -18 000 |
| Föreningskostnader | -1 000 | -548 | -2 000 |
| Styrelseomkostnader | 0 | -540 | 0 |
| Fritids och Trivselkostnader | 0 | 0 | -2 000 |
| Förvaltningsarvode | -77 300 | -74 331 | -74 000 |
| Förvaltningsarvoden övriga | -7 000 | -6 748 | -20 000 |
| Administration | -3 000 | -3 204 | -4 000 |
| Konsultarvode | 0 | -41 802 | 0 |
| Bostadsrätterna Sverige Ek För | -5 400 | -5 300 | -6 000 |
| | -125 700 | -171 981 | -126 000 |

Personalkostnader

| | | | |
|---------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvode | -24 000 | -15 992 | -7 000 |
| Revisionsarvode arvoderad | -1 000 | -999 | 0 |
| Arbetsgivaravgifter | 0 | 0 | -3 000 |
| | -25 000 | -16 991 | -10 000 |

Avskrivningar och nedskrivningar

| | | | |
|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Byggnad | -385 700 | -385 714 | -386 000 |
| Förbättringar | -58 300 | -58 294 | 0 |
| | -444 000 | -444 008 | -386 000 |

SA RÖRELSENS KOSTNADER

| | | |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| -1 724 980 | -1 884 883 | -1 591 200 |
|-------------------|-------------------|-------------------|

RÖRELSERESULTAT

| | | |
|----------------|----------------|----------------|
| 490 536 | 362 678 | 484 400 |
|----------------|----------------|----------------|

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

| | | | |
|-------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Ränteintäkter | 1 000 | 627 | 0 |
| Dröjsmålsränta avgifter/hyror | 0 | 60 | 0 |
| Skatteränta ej skattepliktig | 0 | 1 027 | 0 |
| Låneräntor | -393 600 | -469 168 | -425 000 |
| | -392 600 | -467 454 | -425 000 |

RESULTAT

| | | |
|---------------|-----------------|---------------|
| 97 936 | -104 776 | 59 400 |
|---------------|-----------------|---------------|