

Årsredovisning

2013-01-01 - 2013-12-31

Brf Lisö 1

Org.nr 769616-5641



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	10
Kassaflödesanalys	11
Tilläggsupplysningar	12
Underskrifter	16

Kontaktinformation

Adress c/o Anne-Marie Gileborg, Färnebogatan 62, 123 42 FARSTA
075-246 46 37 (Anne-Marie Gileborg), 08-605 97 81 (Robert Ryner)
info@liso1.se
www.liso1.se

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309
0752-46 46 20 (kundsupport)
backoffice@deloitte.se
www.deloitte.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta 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 2010-06-14 fastigheten Lisö 1 i Stockholms kommun, stadsdel Farsta.

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus på adress Färnebogatan 62 och 64. Fastigheten byggdes 1959 och har värdeår 1959.

Lägenheter och lokaler

Den totala byggnadsytan uppgår till 7 501 kvm, varav 7 136 kvm utgör lägenhetsyta och 365 kvm lokalyta. I föreningen finns 45 parkeringsplatser. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende. I dagsläget är det kö till parkeringsplatserna.

Lägenhetsfördelning

39 st	3 rum och kök
32 st	4 rum och kök
5 st	5 rum och kök
4 st	6 rum och kök

Av dessa lägenheter är 56 upplåtna med bostadsrätt, 22 med hyresrätt och 2 är i föreningens ägo som kommer att användas som evakueringslägenheter under stambytet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa i avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Fastighetens tekniska status

Föreningen har ingen upprättad underhållsplan utan utgår från den tekniska besiktningen som genomfördes 2010 inför köpet av fastigheten.

Genomförd åtgärd	År
Undercentral	2012
Frånluftsfläkt	2012

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till 21 000 tkr för den närmaste 5-års-perioden. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/tkr.
Stambyte	2013	20 000
Parkering	2015	1000
Nytt låssystem	2015	100

Fastighetsförvaltning

Föreningen har i december 2012 tecknat avtal med Driftia Förvaltning AB om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-05-07 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2010-03-10. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2010-03-19.

Organisationsanslutning

Föreningen är idag ansluten till Fastighetsägarna.

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen hade vid årets slut 79 medlemmar. Under året har 2 överlåtelser skett och ingen upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Föreningen har vid årets slut 22 hyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 110 kr och pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 444 kr

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2013-05-14, och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Robert Ryner	ledamot/Ordf
Ann-Marie Gileborg	ledamot/Sekr.
Christin Larsén	ledamot/ Kassör
Therese Thilander	ledamot
Elvira Lundmark	ledamot
Rewan Gawor	ledamot
Ville Ontujeff	ledamot (avgått)
Ola Jonasson	Suppleant
Deborah Molund	Suppleant

Revisor

Mats Lehtipalo, Adeco Revisionsbyrå.

Valberedning

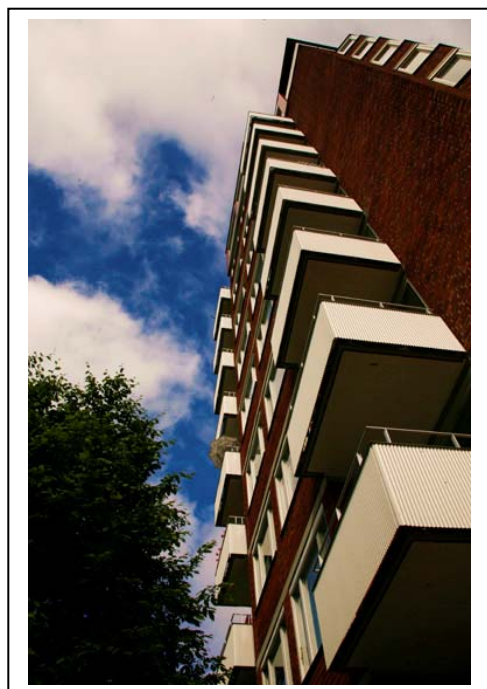
Enzo Ghiglione sammanställande
Sven-Göran Svanborg
Arja Ontujeff

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och haft 13 protokollförda möten. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under året

Vi har påbörjat stambytet i 64:an. Det har fortlöpt väl. Under året har även SSG bevakat vår parkering och tryggt vår närmiljö.



Framtida utveckling

Under 2014 har vi att påbörjat stambytet. Det systematiska brandskyddsarbetet kommer att ses över.

Föreningens ekonomi

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Deloitte AB.

Föreningen har under året tecknat följande väsentliga avtal:

Teknisk förvaltning: Driftia Förvaltning AB

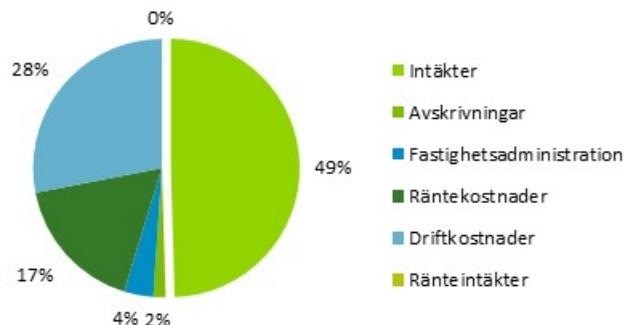
Städning: Erlita

Stambyte: Restate, planering
PW bad & bygg, totalentreprenör

Säkerhet: SS Group, parkering
och störningsjour

Föreningens resultat för år 2013 är – 90 tkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2012 på – 203 tkr. Förändringen mellan åren beror främst på mindre utgifter för fastighetsadministrations kostnader samt minskade räntekostnader.

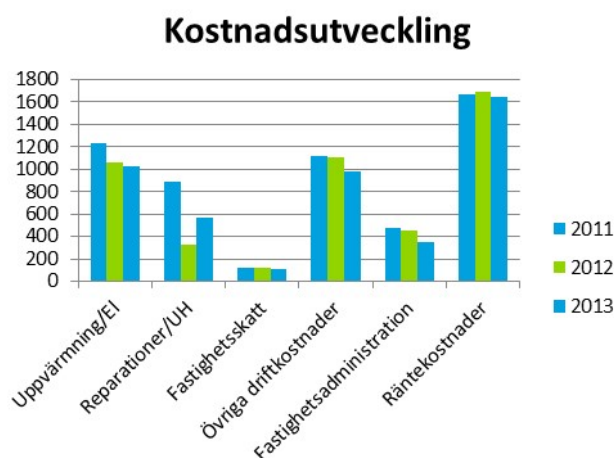
Resultatfördelning



I resultatet ingår avskrivningar med 146 tkr och exkluderar man dem blir resultatet + 56 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Innebörden av detta är att föreningens verksamhet genererat ett likviditetsöverskott på 56 tkr om man tittar på den löpande verksamheten. För att titta till hela föreningens kassaflöde måste man även ta hänsyn till gjorda investeringar och förändringar i finansieringsverksamheten och då visar föreningen ett negativt kassaflöde för året med 785 tkr. Anledningen till att förening gör ett så stort negativt kassaflöde är att föreningen har lagt ner en del pengar i investeringsverksamheten.

En bostadsrättsförening måste ha intäkter som överstiger de faktiska utgifterna (alla kostnader exklusive avskrivningar) och dessutom ha medel över för framtida underhåll samt eventuella amorteringar.

Kostnadsutvecklingen i föreningen är förhållandevis stabil. De flesta kostnader ligger på en jämn nivå över åren. En trend för 2013 är att de flesta kostnader har varit lite längre jämfört med tidigare år med undantag för reparationer och underhåll som har ökat i år och det är typiska kostnader som kan svänga mycket mellan åren. Föreningen har i år även blivit drabbade av en del försäkringsärenden.



Årsavgifterna höjdes med 5 % den 1 januari 2013 och i samband med budgetarbetet inför år 2014 beslutade föreningen om en avgiftshöjning på 15 % fr.o.m. 1 april 2014.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2013 minskat med 45 tkr och det har ett samband med att den lägre räntenivån som belastat föreningen.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3) som träder i kraft. Denna förändring innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll med största sannolikhet kommer att förändras. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning.

Nyckeltal per bokslutsdagen	2010	2011	2012	2013
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	522	522	532	559
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	8 512	8 359	8 355	8 350
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	10 614	10 618	10 618	10 618
Genomsnittlig skuldränta, % *	3,60	3,97	4,03	3,92
Fastighetens belåningsgrad, % *	47,6	47,6	47,0	45,0

*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	-913 735
Årets förlust	-89 882
	-1 003 617
Styrelsen föreslår att	
I ny räkning överföres	-1 003 617
	-1 003 617

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 lokalhyresgäster kan oftast hålla en relativt låg avgiftsnivå – men kan samtidigt vara känslig mot hyresbortfall.

Kostnader inklusive avskrivningar

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

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

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

Finansiella intäkter och kostnader

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

För att få reda på en viss lägenhets "räntekostnad" – kan man multiplicera lägenhetens andelstal med räntekostnaden.

Balansräkningen

I detta avsnitt redovisas en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar

I en förening finns främst två olika slags tillgångar. Anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar – där tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är självklart föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, baseras på anskaffningsutgiften för fastigheten med avdrag för ackumulerade avskrivningar och ska inte förväxlas med marknadsvärdet, som kan vara både lägre och högre.

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

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

Eget Kapital

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening och alla medlemmar i en sådan förening ska betala in en insats. Föreningens egna kapital består därför främst av vid bildandet inbetalda insatser och senare 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 nyupptagna lån och amorteringar.

Ett positivt kassaflöde visar att det finns möjligheter till utveckling och investeringar. Ett negativt kassaflöde under några år kan vara en bra varningssignal för framtiden då mer pengar flödar ut än vad som kommer in.

Tilläggsupplysningar

För att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed få en bättre bild av bakgrunden till föreningens ekonomiska ställning, ska en årsredovisning enligt årsredovisningslagen även innehålla tilläggsupplysningar. Typiska tilläggsupplysningar är en redovisning av föreningens långfristiga lån och vilka intäkter och kostnader som är förutbetalda (fakturor som är betalda men avser nästa år) samt upplupna (fakturor som avser innevarande år men som ännu inte betalats).

RESULTATRÄKNING

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	4 730 634	4 703 105
Övriga rörelseintäkter		250	0
		<u>4 730 884</u>	<u>4 703 105</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-2 483 066	-2 424 420
Fastighetsförsäkring		-85 991	-77 056
Fastighetsavgift / skatt		-110 230	-124 970
Fastighetsadministration	3	-351 334	-447 449
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-146 318	-141 127
		<u>-3 176 939</u>	<u>-3 215 022</u>
Rörelseresultat		1 553 945	1 488 083
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		0	235
Räntekostnader		-1 643 827	-1 690 894
		<u>-1 643 827</u>	<u>-1 690 659</u>
Resultat efter finansiella poster		-89 882	-202 576
Årets resultat		-89 882	-202 576

BALANSRÄKNING

		2013-12-31	2012-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	93 141 205	89 273 453
Inventarier	5	330 902	372 265
Installationer	6	740 504	777 298
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		197 505	3 668 305
		<u>94 410 116</u>	<u>94 091 321</u>
Summa anläggningstillgångar		94 410 116	94 091 321
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		120 066	33 466
Aktuell skattefordran		5 193	0
Övriga fordringar		2 545	123 600
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	85 688	45 965
		<u>213 492</u>	<u>203 031</u>
Kassa och bank		857 236	1 642 616
Summa omsättningstillgångar		1 070 728	1 845 647
SUMMA TILLGÅNGAR		95 480 844	95 936 968

BALANSRÄKNING

		2013-12-31	2012-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Insatser och upplåtelseavgifter		53 788 023	53 788 023
		<u>53 788 023</u>	<u>53 788 023</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-913 735	-711 159
Årets resultat		-89 882	-202 576
		<u>-1 003 617</u>	<u>-913 735</u>
Summa eget kapital		<u>52 784 406</u>	<u>52 874 288</u>
Långfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut		41 915 619	41 942 891
Summa långfristiga skulder		<u>41 915 619</u>	<u>41 942 891</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristigdel av långfristiga skulder		26 547	23 796
Leverantörsskulder		225 407	145 678
Aktuell skatteskuld		0	132 420
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	528 865	817 895
Summa kortfristiga skulder		<u>780 819</u>	<u>1 119 789</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		95 480 844	95 936 968
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar			
Fastighetsinteckningar		62 000 000	42 000 000
		<u>62 000 000</u>	<u>42 000 000</u>
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 553 945	1 488 083
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	146 318	141 127
Erhållen ränta mm	0	235
Erlagd ränta	-1 643 827	-1 690 894
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	56 436	-61 449
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-86 600	17 411
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	81 332	-88 036
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	79 729	-221 982
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-426 643	74 498
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-295 746	-279 558
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	-3 935 913	-1 194 871
Förvärv av maskiner och andra tekniska anläggningar	0	-413 628
Förvärv av pågående nyanläggningar och förskott avseende mat	3 470 800	-2 424 638
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-465 113	-4 033 137
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-24 521	-22 647
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-24 521	-22 647
Förändring av likvida medel	-785 380	-4 335 342
Likvida medel vid årets början	1 642 616	5 977 958
	<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut	857 236	1 642 616

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 anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av enligt en avskrivningsplan över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnad	Seriell avskrivningsplan över 60 år
Installationer	10-25 år
Inventarier	10 år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsskatt / Fastighetsavgift

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2013 och dessa kommer att gälla fram till år 2015. Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningen betalar idag en fastighetsavgift på 1 210 kr per lägenhet. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Intäktsredovisning

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

Personal

Föreningen har ingen personal anställd. Styrelsearvode är utbetalt med 90 997 kronor.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2013	2012
	<i>Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren</i>		
	Årsavgifter, bostäder	2 807 444	2 665 780
	Hyresintäkter, bostäder	1 769 478	1 783 249
	Hyresintäkter, lokaler	43 490	146 638
	Hyresintäkter, garage och p-plats	101 040	98 837
	Överlåtelse och pantsättningsavgifter	8 843	8 532
	Övriga intäkter	339	69
		<hr/> 4 730 634	<hr/> 4 703 105
Not 2	Driftkostnader	2013	2012
	Fastighetskötsel inkl teknisk förvaltning	507 145	745 175
	Reparation och underhåll	544 039	303 426
	Fastighetsel	260 819	153 471
	Uppvärmning	768 400	907 076
	Vatten	127 403	94 299
	Sophämtning	147 154	154 013
	Kabel-TV	20 707	20 608
	Hyra tvättstuga	0	9 567
	Bredband / stadsnät	32 021	0
	Övriga driftkostnader	75 378	36 785
		<hr/> 2 483 066	<hr/> 2 424 420
Not 3	Fastighetsadministration	2013	2012
	Ekonomisk förvaltning	134 954	135 936
	Revisionsarvode	21 000	24 954
	IT-kostnader *	1 094	33 106
	Konsultarvode	3 336	13 968
	Inkassokostnader	30 294	91 780
	Styrelsearvode inkl sociala avgifter	123 999	102 182
	Övriga administrationskostnader	36 657	45 523
		<hr/> 351 334	<hr/> 447 449

* Kostnader för bredband / stadsnät ingår numera i driftkostnader.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 4	Byggnader och mark	2013-12-31	2012-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	89 424 456	88 229 585
	Inköp	3 935 913	1 194 871
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	93 360 369	89 424 456
	Ingående avskrivningar	-151 003	-88 033
	Årets avskrivningar	-68 161	-62 970
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-219 164	-151 003
	Utgående redovisat värde	93 141 205	89 273 453
	Redovisat värde byggnader	61 515 105	57 647 353
	Redovisat värde mark	31 626 100	31 626 100
		93 141 205	89 273 453
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	69 343 000	72 377 000
	varav byggnader:	40 958 000	47 224 000
Not 5	Inventarier	2013-12-31	2012-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	413 628	0
	Inköp	0	413 628
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	413 628	413 628
	Ingående avskrivningar	-41 363	0
	Årets avskrivningar	-41 363	-41 363
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-82 726	-41 363
	Utgående redovisat värde	330 902	372 265
Not 6	Installationer	2013-12-31	2012-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	827 046	827 046
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	827 046	827 046
	Ingående avskrivningar	-49 748	-12 954
	Årets avskrivningar	-36 794	-36 794
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-86 542	-49 748
	Utgående redovisat värde	740 504	777 298

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013-12-31	2012-12-31
	Förutbetald försäkringspremie	37 800	32 773
	Ekonomisk förvaltning	34 711	0
	Övriga förutbetalda kostnader	13 177	13 192
		<u>85 688</u>	<u>45 965</u>

Not 8 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre fond	Balans. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	53 332 198	455 825	0	-711 159	-202 576
Resultatdisp. enl. beslut av f.g.års föreningsstämma:				-202 576	202 576
Årets förlust					-89 882
Belopp vid årets utgång	53 332 198	455 825	0	-913 735	-89 882

Not 9	Långfristiga skulder	2013-12-31	2012-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	129 953	95 184
	Amortering efter 5 år	41 785 666	41 847 707
		<u>41 915 619</u>	<u>41 942 891</u>

Kreditgivare	Villkors-ändring	Ränta %	Amortering 2014	Skuld per 2013-12-31
SBAB	2020-05-15	4,40	0	12 000 000
SBAB	2017-05-15	4,08	0	12 000 000
SBAB	2014-06-04	3,49	0	12 000 000
SBAB	2014-06-04	3,49	26 547	5 942 166
Summa			26 547	41 942 166
Avgår kortfristig del				-26 547
Summa långfristiga skulder				41 915 619

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2013-12-31	2012-12-31
	Upplupna räntekostnader	136 982	137 053
	Förutbetalda årsavgifter och hyresintäkter	202 810	225 856
	Fjärrvärme	107 199	134 842
	Övriga upplupna kostnader	81 874	320 144
		<hr/>	<hr/>
		528 865	817 895

Stockholm 2014-03-

Rewan Ghafour

Anne-Marie Gileborg

Elvira Lundmark

Robert Ryner

Christin Larsén

Vilho Ontujeff

Therées Tilander

Min revisionsberättelse har lämnats den mars 2014.

Mats Lehtipalo
Godkänd revisor