

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Värnhem 1

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 2005-01-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-12-07 och nuvarande stadgar registrerades 2005-11-29 hos Bolagsverket.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| Värnhem 1            | 2007    | Malmö  |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Moderna försäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1909 och består av 1 flerbostadshus.  
Fastighetens värdeår är 1975.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 502 kvadratmeter, varav 3 839 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 663 kvadratmeter utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt samt 9 lägenheter och 7 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

|       |       |       |       |       |        |  |  |  |  |
|-------|-------|-------|-------|-------|--------|--|--|--|--|
|       | 23    |       | 18    |       |        |  |  |  |  |
|       |       |       |       | 4     |        |  |  |  |  |
| 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok | 5 rok | >5 rok |  |  |  |  |

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

| Verksamhet           | Yta     | Löptid     |
|----------------------|---------|------------|
| Tobak- och spelbutik | 37 kvm  | 2013-09-30 |
| Hälsobutik           | 75 kvm  | 2015-09-30 |
| Cykelaffär           | 328 kvm | 2013-12-31 |
| Falafelbutik         | 55 kvm  | 2013-09-30 |
| Grillrestaurang      | 39 kvm  | 2015-09-30 |
| Pizzeria             | 65 kvm  | 2013-09-30 |
| Afrikansk affär      | 64 kvm  | 2014-06-30 |

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggning:

| Gemensamhetsanläggning |
|------------------------|
| Afrikansk affär        |

#### Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2017. Underhållsplanen uppdaterades 2013.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll                | År          | Kommentar  |
|---------------------------------|-------------|--|
| Byte av plåttak                 | 2012 - 2013 |  |
| Underhåll av takrännor          | 2012        |  |
| Installation av bredband Ownit  | 2011 - 2012 |  |
| OVK                             | 2010        |  |
| Underhåll av takrännor          | 2010        |  |
| Sotning av ventilationskanaler  | 2010        |  |
| Nytt kylagregat                 | 2009        |  |
| Renovering tvättstuga           | 2007        | Inklusive ny torktumlare                                       |
| Spolning av avloppsstammar      | 2007        |  |
| Renovering av soprum            | 2007        |  |
| Byte av dagvattenpumpar källare | 2007        | Två nya pumpar installerade<br>Lundavägen samt Östervärnsg. 2B |
| Nyinstallation hiss             | 1985        |  |
| Elstambyte                      | 1985 - 1986 |  |
| Rörstambyte                     | 1985 - 1986 |  |
| Renovering av balkonger         | 1985        | Alla balkonger förutom en<br>tillhörande lgh 20303             |
| Omläggning av tak               | 1985        |  |
| Omputsning av fasad             | 1985        |  |
| Planerat underhåll              | År          |  |
| Byte av plåttak och kupor       | 2013        |  |
| <b>Förvaltning</b>              |             |  |
| Avtal                           | Leverantör  |  |
| SBC                             | SBC         |  |

### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 36 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 5 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 5 andrahandsuthyrningar.

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

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

|                          |         |
|--------------------------|---------|
| Nicklas Erik Hoppstadius | Ledamot |
| Nadja Pernilla Lindblad  | Ledamot |
| Eva Carina Ivarsson      | Ledamot |
| Birgit Agneta Olsson     | Ledamot |

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

### Revisor

|              |                  |                 |
|--------------|------------------|-----------------|
| Ann Theander | Ordinarie Extern | Grant Thorntorn |
|--------------|------------------|-----------------|

### Valberedning

|              |                 |
|--------------|-----------------|
| Linnea Övall | Sammanställande |
|--------------|-----------------|

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-06-20.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Brf Värnhem 1 har under början på året sålt en hyreslägenhet med 2 rum och kök på Sallerupsvägen 2 för 1 150 000 kr.

Föreningen har under året valt att amortera 1,6 miljoner på sitt banklån hos SBAB.

Under årets gång har föreningen haft problem med en hyreslägenhet där boende inte betalt hyra. Ärendet har drivits genom kronofogden, socialförvaltningen och Malmö tingsrätt mellan april månad till den sista december 2012. Familjen blev slutligen vräkt i december 2012. Föreningen står sedan 1 januari 2013 som ägare till lägenheten och den kommer att renoveras och säljas under våren 2013.

I trapphuset Östervärngatan 2 a har lite puts rasat från taket på ett våningsplan, och detta är nu åtgärdat av en behörig firma. Skadegörelse har skett genom att någon person har klippt alla bredbandskablar i källaren. Försäkringsbolaget täcker detta med en självrisk på 8800 kr.

En stupränna längs fasaden på innergården Sallerupsvägen 2 har läckat och förorsakat vattenskador på inneväggar i 5 lägenheter. Försäkringsbolaget nekar föreningen ersättning då försäkringen inte täcker utvändiga vattenskador från stuprännor och tak. Ventilation i källaren, Lundavägen 1 har flyttats för att få bättre luftcirkulation.

3 lägenheter är uppsagda under året då de ej betalt avgift eller hyra. Föreningen har lyckats vräka en lägenhet dec 2012 men tid i tingsrätt förväntas i början på 2013 på en andra lägenhet. 5 lägenheter har beviljats andrahandsuthyrning.

Föreningen har höjt hyrorna med 5,1 % för hyreslägenheterna från och med den 1 januari 2013. Bostadsrättsinnehavarna har fått en höjning med 2,5 % från och med 1 januari 2013. Föreningen avser höja hyrorna igen under 2013 för hyreslägenheterna, hyresförhandlingar är på gång med hyresgäsföreningen.

Föreningen har i december 2012 antagit en offert med takomläggning. Dessa pengar finns budgeterade i den yttre underhållsfonden. Arbetet avser vara avslutat i april månad 2013.

Inför 2013 avser föreningen byta huvudporten och offerter har tagits in. Det finns även en gårdsgrupp som kommer att lägga fram ett förslag om en bättre gårdsmiljö samt bygghandlet av ett sophus.

Sammanfattningsvis har året 2012 varit gott med bra räntor. Dock har fastigheten utsatts för skadegörelse och vattenskador.

Carina Ivarsson

Ordförande 2012-12-31

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:**  
Inga större underhållsarbeten är planerade.

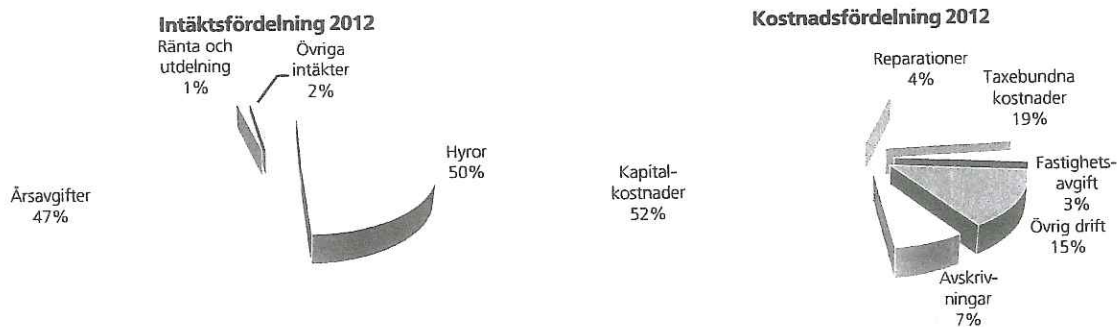
#### Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2013 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2017.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2013-01-01 med 2,50 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2012-01-01 med 2,50 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 839 kvm bostäder och 663 kvm lokaler.

| Nyckeltal                     | 2012   | 2011   | 2010   | 2009   |
|-------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Årsavgift/kvm bostadsrättsyta | 605    | 575    | 570    | 561    |
| Hyror/kvm hyresrättsyta       | 1 140  | 1 170  | 1 140  | 1 164  |
| Lån/kvm bostadsrättsyta       | 16 293 | 16 456 | 17 100 | 17 166 |
| Elkostnad/kvm totalyta        | 25     | 23     | 23     | 20     |
| Värmekostnad/kvm totalyta     | 107    | 101    | 107    | 96     |
| Vattenkostnad/kvm totalyta    | 22     | 18     | 25     | 24     |
| Kapitalkostnader/kvm totalyta | 449    | 425    | 374    | 378    |

#### 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 föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|   |               |
|---|---------------|
| årets resultat  | -200 204      |
| balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll | 370 569       |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar        | -137 000      |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                | <b>33 365</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

|   |               |
|---|---------------|
| av fond för yttre underhåll ianspråkats | 24 285        |
| <b>att i ny räkning överförs</b>        | <b>57 650</b> |

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

**RESULTATRÄKNING**  
**1 JANUARI - 31 DECEMBER**

**2012**

**2011**

**RÖRELSENS INTÄKTER**

|                        |       |                  |                  |
|------------------------|-------|------------------|------------------|
| Årsavgifter och hyror  | Not 1 | 3 587 613        | 3 548 452        |
| Övriga rörelseintäkter |       | 84 293           | 359 792          |
|                        |       | <u>3 671 906</u> | <u>3 908 244</u> |

**RÖRELSENS KOSTNADER**

|   |       |                   |                   |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| Fastighetskostnader                       | Not 2 | -37 337           | -39 335           |
| Reparationer                              |       | -150 488          | -121 101          |
| Periodiskt underhåll                      |       | -24 285           | -140 044          |
| Taxebundna kostnader                      |       | -761 181          | -692 706          |
| Övriga driftskostnader                    |       | -174 526          | -146 559          |
| Fastighetsskatt/Fastighetsavgift          |       | -121 315          | -118 480          |
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader |       | -262 625          | -150 169          |
| Personalkostnader                         |       | -93 176           | -96 733           |
| Avskrivningar                             |       | -280 449          | -230 209          |
|   |       | <u>-1 905 381</u> | <u>-1 735 335</u> |

**RÖRELSERESULTAT**

**1 766 525**                      **2 172 908**

**RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER**

|                |  |                   |                   |
|----------------|--|-------------------|-------------------|
| Ränteintäkter  |  | 54 359            | 51 353            |
| Räntekostnader |  | -2 021 088        | -1 914 647        |
|                |  | <u>-1 966 729</u> | <u>-1 863 294</u> |

**ÅRETS RESULTAT**

**-200 204**                      **309 614**

| <b>BALANSRÄKNING</b>                    |       | <b>2012-12-31</b> | <b>2011-12-31</b> |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                       |       |                   |                   |
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |       |                   |                   |
| <b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b> |       |                   |                   |
| Byggnader och mark                      | Not 3 | 91 079 917        | 91 360 366        |
| Pågående byggnation                     | Not 4 | 557 329           | 0                 |
| Maskiner och inventarier                | Not 5 | 0                 | 0                 |
|   |       | <b>91 637 246</b> | <b>91 360 366</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>      |       | <b>91 637 246</b> | <b>91 360 366</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |       |                   |                   |
| <b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>          |       |                   |                   |
| Avgifts- och hyresfordringar            |       | 148 731           | 123 520           |
| Övriga fordringar                       |       | 119 980           | 117 463           |
| Förutbetalda kostnader                  | Not 6 | 52 543            | 54 723            |
|   |       | <b>321 254</b>    | <b>295 706</b>    |
| <b>KASSA OCH BANK</b>                   |       |                   |                   |
| Kassa, PlusGiro och bank                |       | 2 190 739         | 2 121 396         |
| SBC klientmedel i SHB                   |       | 1 544 988         | 759 280           |
|   |       | <b>3 735 727</b>  | <b>2 880 676</b>  |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>      |       | <b>4 056 981</b>  | <b>3 176 382</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                 |       | <b>95 694 227</b> | <b>94 536 747</b> |

| <b>BALANSRÄKNING</b>                                |        | <b>2012-12-31</b> | <b>2011-12-31</b> |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>       |        |                   |                   |
| <b>EGET KAPITAL</b>                                 | Not 7  |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                          |        |                   |                   |
| Inbetalda insatser                                  |        | 45 352 975        | 44 202 975        |
| Upplåtelseavgifter                                  |        | 1 124 017         | 1 124 017         |
| Fond för yttre underhåll                            | Not 8  | 734 956           | 738 000           |
|   |        | <b>47 211 948</b> | <b>46 064 992</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                           |        |                   |                   |
| Balanserad vinst                                    |        | 233 569           | 0                 |
| Ansamlad förlust                                    |        | 0                 | -79 089           |
| Årets resultat                                      |        | -200 204          | 309 614           |
|   |        | <b>33 365</b>     | <b>230 525</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                           |        | <b>47 245 313</b> | <b>46 295 517</b> |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                         |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                         | Not 9  | 46 336 175        | 46 762 500        |
|   |        | <b>46 336 175</b> | <b>46 762 500</b> |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                         |        |                   |                   |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut      | Not 9  | 457 900           | 500 000           |
| Leverantörsskulder                                  |        | 655 019           | 87 192            |
| Skatteskulder                                       |        | 239 795           | 235 835           |
| Övriga kortfristiga skulder                         |        | 89 182            | 82 736            |
| Upplupna kostnader                                  | Not 10 | 468 828           | 406 487           |
| Förutbetalda avgifter och hyror                     |        | 202 015           | 166 481           |
|   |        | <b>2 112 739</b>  | <b>1 478 731</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b> |        | <b>95 694 227</b> | <b>94 536 747</b> |
| <b>Ställda säkerheter</b>                           |        |                   |                   |
| Uttaga fastighetsinteckningar                       | Not 9  | 49 300 000        | 49 300 000        |
| <b>Ansvarsförbindelser</b>                          |        | <b>inga</b>       | <b>inga</b>       |



### 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  |
|----------------------|-----------------|-------|
| <b>AVSKRIVNINGAR</b> |                 |       |
| Byggnader            | 0,5%            | 0,3%  |
| Maskiner             | Fullt avskriven | 20,0% |

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

| Not 1                        | 2012             | 2011             |
|------------------------------|------------------|------------------|
| <b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b> |                  |                  |
| Årsavgifter                  | 1 738 958        | 1 652 160        |
| Hysesintäkter                | 1 848 654        | 1 896 292        |
|                              | <b>3 587 613</b> | <b>3 548 452</b> |

| Not 2                         | 2012          | 2011          |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| <b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>    |               |               |
| <b>Fastighetskostnader</b>    |               |               |
| Fastighetskötsel enl beställn | 0             | 1 507         |
| Hissbesiktning                | 8 378         | 5 250         |
| Myndighetstillsyn             | 0             | 10 885        |
| Garage                        | 0             | 1 018         |
| Gård                          | 2 448         | 1 992         |
| Serviceavtal                  | 9 957         | 6 314         |
| Förbrukningsmateriel          | 16 555        | 10 061        |
| Brandskydd                    | 0             | 79            |
| Fordon                        | 0             | 2 229         |
|                               | <b>37 337</b> | <b>39 335</b> |

|                              |                |                |
|------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Reparationer</b>          |                |                |
| Fastighet förbättringar      | 0              | 3 114          |
| Hyseslägenheter              | 28 949         | 5 209          |
| Lokaler                      | 1 410          | 2 620          |
| Tvättstuga                   | 14 535         | 20 334         |
| Entré/trapphus               | 1 063          | 2 580          |
| Lås                          | 10 619         | 6 342          |
| VVS                          | 1 965          | 15 743         |
| Ventilation                  | 0              | 18 432         |
| Elinstallationer             | 0              | 6 163          |
| Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon | 5 355          | 2 550          |
| Hiss                         | 28 688         | 35 949         |
| Fasad                        | 20 642         | 0              |
| Fönster                      | 25 264         | 0              |
| Skador/klotter/skadegörelse  | 11 999         | 2 064          |
|                              | <b>150 488</b> | <b>121 101</b> |

**Periodiskt underhåll**

|                              |               |                |
|------------------------------|---------------|----------------|
| Entré/trapphus               | 24 285        | 0              |
| Tele/TV/kabel-TV/porttelefon | 0             | 140 044        |
|                              | <b>24 285</b> | <b>140 044</b> |

**Taxebundna kostnader**

|                         |                |                |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El                      | 113 975        | 101 426        |
| Värme                   | 483 664        | 455 548        |
| Vatten                  | 98 132         | 82 544         |
| Sophämtning/renhållning | 55 032         | 53 188         |
| Grovsopor               | 10 378         | 0              |
|                         | <b>761 181</b> | <b>692 706</b> |

**Övriga driftskostnader**

|            |                |                |
|------------|----------------|----------------|
| Försäkring | 54 300         | 50 578         |
| Kabel-TV   | 38 396         | 38 019         |
| Bredband   | 81 829         | 57 962         |
|            | <b>174 526</b> | <b>146 559</b> |

**Fastighetsskatt/Kommunal avgift**

**121 315                      118 480**

**Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader**

|                                |                |                |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Kreditupplysning               | 1 200          | 0              |
| Tele och datakommunikation     | 4 837          | 3 814          |
| Juridiska åtgärder             | 1 500          | 1 200          |
| Hysesförluster                 | 68 422         | 0              |
| Revisionsarvode extern revisor | 38 186         | 48 098         |
| Föreningskostnader             | 0              | 2 328          |
| Styrelseomkostnader            | 250            | 0              |
| Fritids och Trivselkostnader   | 672            | 305            |
| Förvaltningsarvode             | 78 401         | 75 077         |
| Förvaltningsarvoden övriga     | 6 527          | 0              |
| Administration                 | 6 779          | 11 668         |
| Korttidsinventarier            | 0              | 2 289          |
| Konsultarvode                  | 48 300         | 0              |
| Föreningsavgifter              | 2 160          | 0              |
| Bostadsrätterna Sverige Ek För | 5 390          | 5 390          |
|                                | <b>262 625</b> | <b>150 169</b> |

**Anställda och personalkostnader**

Föreningen har inte haft någon anställd.

**Följande ersättningar har utgått**

|                            |               |               |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Styrelse och internrevisor | 80 387        | 85 693        |
| Sociala kostnader          | 12 789        | 11 040        |
|                            | <b>93 176</b> | <b>96 733</b> |

**Avskrivningar**

|          |                |                |
|----------|----------------|----------------|
| Byggnad  | 280 449        | 224 359        |
| Maskiner | 0              | 5 850          |
|          | <b>280 449</b> | <b>230 209</b> |

**TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER**

**1 905 381                      1 735 335**

|  | 2012-12-31        | 2011-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Not 3</b>   |                   |                   |
| <b>BYGGNADER OCH MARK</b>                                      |                   |                   |
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>                         |                   |                   |
| Vid årets början   | 92 052 994        | 92 052 994        |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>                              | <b>92 052 994</b> | <b>92 052 994</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>        |                   |                   |
| Vid årets början   | -692 628          | -468 269          |
| Årets avskrivningar enligt plan                                | -280 449          | -224 359          |
| <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>                        | <b>-973 077</b>   | <b>-692 628</b>   |
| <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>                     | <b>91 079 917</b> | <b>91 360 366</b> |
| I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med           | 35 963 200        | 35 963 200        |
| <b>Taxeringsvärde</b>  |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad   | 26 765 000        | 26 765 000        |
| Taxeringsvärde mark  | 9 824 000         | 9 824 000         |
|  | <b>36 589 000</b> | <b>36 589 000</b> |
| <b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</b> |                   |                   |
| Bostäder   | 30 600 000        | 30 600 000        |
| Lokaler  | 5 989 000         | 5 989 000         |
|  | <b>36 589 000</b> | <b>36 589 000</b> |
| <b>Not 4</b>   | <b>2012-12-31</b> | <b>2011-12-31</b> |
| <b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>                                     |                   |                   |
| Pågående om- och tillbyggnad                                   | 557 329           | 0                 |
|  | <b>557 329</b>    | <b>0</b>          |
| <b>Not 5</b>   | <b>2012-12-31</b> | <b>2011-12-31</b> |
| <b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>                                |                   |                   |
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>                         |                   |                   |
| Vid årets början   | 29 250            | 29 250            |
| Nyanskaffningar  | 0                 | 0                 |
| Utrangering/försäljning  | 0                 | 0                 |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>                              | <b>29 250</b>     | <b>29 250</b>     |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>                  |                   |                   |
| Vid årets början   | -29 250           | -23 400           |
| Årets avskrivningar enligt plan                                | 0                 | -5 850            |
| Utrangering/försäljning  | 0                 | 0                 |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>         | <b>-29 250</b>    | <b>-29 250</b>    |
| <b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>                      | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Not 6</b>   | <b>2012-12-31</b> | <b>2011-12-31</b> |
| <b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>                                  |                   |                   |
| Fastighetsförsäkring, Arén Partners                            | 18 333            | 17 845            |
| Försäkring, Anticimex AB                                       | 3 878             | 3 667             |
| Kabel-TV, Canal Digital  | 9 875             | 9 596             |
| Serviceavtal   | 0                 | 3 157             |
| Bredband   | 20 457            | 20 457            |
|  | <b>52 543</b>     | <b>54 722</b>     |

**Not 7  
EGET KAPITAL**

|   | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enl<br>stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|---|----------------------------|--------------------------|--|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>                |                            |                          |  |                            |
| Inbetalda insatser                        | 45 352 975                 | 1 150 000                | 0  | 44 202 975                 |
| Upplåtelseavgifter                        | 1 124 017                  | 0                        | 0  | 1 124 017                  |
| Fond för yttre underhåll enligt not nedan | 734 956                    | 137 000                  | -140 044   | 738 000                    |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>          | <b>47 211 948</b>          | <b>1 287 000</b>         | <b>-140 044</b>  | <b>46 064 992</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>                 |                            |                          |  |                            |
| Balanserad vinst                          | 233 569                    | -137 000                 | 370 569  | 0                          |
| Ansamlad förlust                          | 0                          | 0                        | 79 089   | -79 089                    |
| Årets resultat                            | -200 204                   | -200 204                 | -309 614   | 309 614                    |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>           | <b>33 365</b>              | <b>-337 204</b>          | <b>140 044</b>   | <b>230 525</b>             |
| <b>Summa eget kapital</b>                 | <b>47 245 313</b>          | <b>949 796</b>           | <b>0</b>   | <b>46 295 517</b>          |

**Not 8**

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

|                                     | 2012           | 2011           |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Vid årets början                    | 738 000        | 601 000        |
| Reservering enligt stadgar          | 137 000        | 137 000        |
| Reservering enligt stämmobeslut     | 0              | 0              |
| lanspråktagande enligt stadgar      | 0              | 0              |
| lanspråktagande enligt stämmobeslut | -140 044       | 0              |
| <b>Vid årets slut</b>               | <b>734 956</b> | <b>738 000</b> |

**Not 9**

**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

|   | Räntesats | Belopp<br>2012-12-31 | Belopp<br>2011-12-31 | Villkors-<br>ändringsdag |
|---|-----------|----------------------|----------------------|--------------------------|
| SBAB  | 4,120 %   | 7 744 075            | 7 962 500            | Rörlig ränta             |
| SBAB  | 4,520 %   | 10 000 000           | 10 000 000           | 2014-04-09               |
| SBAB  | 4,060 %   | 9 750 000            | 10 000 000           | Rörlig ränta             |
| SBAB  | 4,560 %   | 9 300 000            | 9 300 000            | 2016-12-09               |
| SBAB  | 3,670 %   | 10 000 000           | 10 000 000           | 2014-08-22               |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>              |           | <b>46 794 075</b>    | <b>47 262 500</b>    |                          |
| <b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b> |           | <b>-457 900</b>      | <b>-500 000</b>      |                          |
|   |           | <b>46 336 175</b>    | <b>46 762 500</b>    |                          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 44 504 575 Kr.

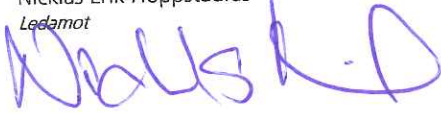
*M*

**Not 10**  
**UPPLUPNA KOSTNADER**


|                  | 2012-12-31     | 2011-12-31     |
|------------------|----------------|----------------|
| El               | 4 014          | 4 258          |
| Värme            | 82 278         | 52 329         |
| Extern revisor   | 31 906         | 25 000         |
| Arvoden          | 44 400         | 44 400         |
| Sociala avgifter | 4 533          | 4 533          |
| Ränta            | 301 697        | 275 967        |
|                  | <u>468 828</u> | <u>406 487</u> |

MALMÖ den 17 / 6 2013


Nicklas Erik Hoppstadius  
Ledamot



Eva Carina Ivarsson  
Ledamot



Nadja Pernilla Lindblad  
Ledamot



Birgit Agneta Olsson  
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den

2 / 7 2013



Ann Theander  
Extern revisor