

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Svärdlängen 7

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 1999-08-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-05-09 och nuvarande stadgar registrerades 2008-09-02 hos Bolagsverket.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Svärdlängen 7	2000	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2046.

Fastigheten är försäkrad via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

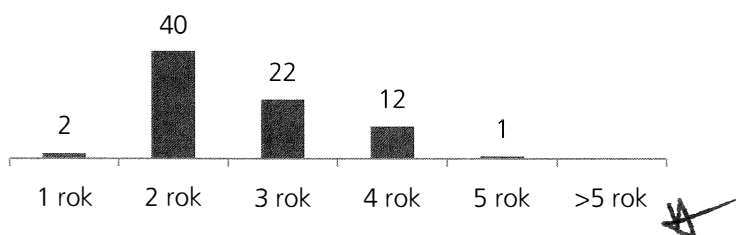
Fastigheterna bebyggdes 1946 och består av 4 flerbostadshus.  
Fastighetens värdeår är 1959.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 508 kvadratmeter, varav 4 918 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 590 kvadratmeter utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 71 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lägenheter och 9 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Byte av fjärrvärmeanläggning	2011	
Renovering av tak, fasader och balkonger samt tilläggsisolering vindar och fasader	2010 - 2011	
Renovering av hissar	2009	
Dränering och omläggning av garageplan	2009	
Byte av portar	2009	Skedviksvägen 1 & Årstavägen 66
Fönster	2003	
Rörstambyte	2000	2
Elstambyte	2000	2

### Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	LundquistGruppen AB

### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 71 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 10 överlåtits under året.

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

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Magnus Falk	Ordförande
Ewa Lindström	Vice ordförande
Annika Sjögren	Sekreterare
Per Boberg	Kassör
Karolina Carlefalk	Ledamot
Jenny Elffors	Ledamot

Martin Magnevik	Suppleant
Gunilla Noro	Suppleant

### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ewa Lindström, Per Boberg, Magnus Falk och Jenny Elffors.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Åke Hellstadius	Ordinarie Extern	Revisions AB Åke Hellstadius
-----------------	------------------	------------------------------

### Valberedning

Jeanette Dahlqvist	Sammanställande
Lars Fuglesang	

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-05-10.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Projektet för renovering av tak, fasader och balkonger samt tilläggsisolering av vindar och fasader avslutades under 2011. Med anledning av för höga värden i en lägenhet vid radonmätning har åtgärder vidtagits under året för att hamna inom gränsvärden. Detta arbete kommer att avslutas under 2012.

Tvättstugorna på Bränningevägen har målats om.

Byte av fjärrvärmearläggning har genomförts.

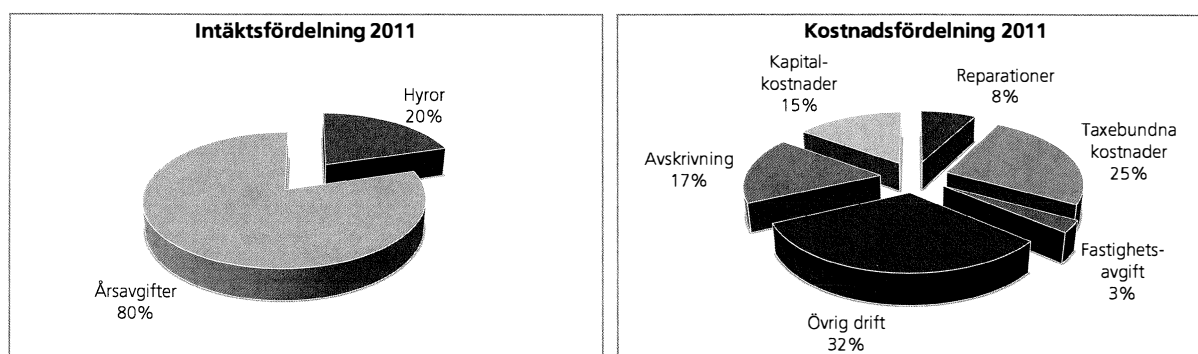
#### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Under 2012 planeras ett arbete med injustering av radiatorer/element för att nyttja tilläggsisolering och fjärrvärmearläggning på bästa sätt.

#### Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2011 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2016.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 918 kvm bostäder och 590 kvm lokaler.

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	630	635	635	578
Hyror/kvm hyresrättsyta	795	782	758	723
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 302	3 497	2 273	2 323
Elkostnad/kvm totalyta	32	23	20	22
Värmekostnad/kvm totalyta	128	147	142	127
Vattenkostnad/kvm totalyta	16	16	16	16
Kapitalkostnader/kvm totalyta	108	54	51	81

#### 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.

*[Handwritten signature]*

### Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-272 162
balanserad vinst före reservering/ianspråktagande yttre fond	1 370 870
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-204 279
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>894 429</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	211 668
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>1 106 097</b>

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



<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2011</b>	<b>2010</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	3 674 882	3 696 396
Övriga rörelseintäkter		13 300	14 976
		<b>3 688 182</b>	<b>3 711 372</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>	Not 2		
Fastighetskostnader		-421 345	-379 670
Reparationer		-89 656	-350 872
Periodiskt underhåll		-211 668	0
Taxebundna kostnader		-1 009 563	-1 086 177
Övriga driftskostnader		-511 785	-502 894
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-121 184	-119 259
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-180 399	-159 666
Personalkostnader		-156 745	-134 613
Avskrivningar		-669 243	-669 243
		<b>-3 371 587</b>	<b>-3 402 394</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>316 595</b>	<b>308 978</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		7 886	2 262
Räntekostnader		-596 643	-296 666
		<b>-588 757</b>	<b>-294 404</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-272 162</b>	<b>14 574</b>



<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Byggnader och mark	Not 3	69 150 937	57 724 139
Pågående byggnation	Not 4	0	2 907 353
		<b>69 150 937</b>	<b>60 631 492</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>69 150 937</b>	<b>60 631 492</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		781	4 498
Övriga fordringar		915	1 184
Förutbetalda kostnader	Not 5	148 623	135 119
		<b>150 319</b>	<b>140 801</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa, PlusGiro och bank		3 729	2 828 132
SBC klientmedel i SHB		2 499 970	1 997 970
		<b>2 503 698</b>	<b>4 826 102</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 654 017</b>	<b>4 966 903</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>71 804 955</b>	<b>65 598 395</b>



<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 6		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		35 439 347	38 351 339
Upplåtelseavgifter		13 988 408	11 834 888
Egna bostadsrätter		0	-3 468 472
Fond för yttre underhåll	Not 7	781 389	577 110
		<b>50 209 144</b>	<b>47 294 865</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		1 166 591	1 356 296
Årets resultat		-272 162	14 574
		<b>894 429</b>	<b>1 370 870</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>51 103 573</b>	<b>48 665 735</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	20 000 000	16 000 000
		<b>20 000 000</b>	<b>16 000 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		170 067	400 011
Skatteskulder		12 697	11 910
Övriga kortfristiga skulder		0	14 581
Upplupna kostnader	Not 9	172 608	182 890
Förutbetalda avgifter och hyror		346 010	323 268
		<b>701 382</b>	<b>932 660</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>71 804 955</b>	<b>65 598 395</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	30 250 000	30 250 000
<b>Ansvarförbindelser</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 tillämpas.

	2011	2010
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	1%	1%
Hissanläggning	5%	5%
Soprum/sophus	10%	10%

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

<b>Not 1</b>	2011	2010
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	2 928 933	2 905 788
Hysesintäkter	745 949	790 608
	<b>3 674 882</b>	<b>3 696 396</b>

<b>Not 2</b>	2011	2010
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, entreprenad	298 752	236 256
Fastighetsskötsel enligt beställning	73 078	25 297
Fastighetsskötsel gård beställning	0	16 331
Snöröjning/sandning	2 438	26 698
Städning enligt beställning	10 664	0
Mattvätt/Hyrmattor	24 013	19 415
Hissbesiktning	1 938	1 938
Myndighetstillsyn	930	3 600
Gård	0	33 066
Serviceavtal	7 905	6 303
Förbrukningsmateriel	1 627	9 761
Brandskydd	0	1 005
	<b>421 345</b>	<b>379 670</b>



<b>Not 2 fortsättning</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
<b>Reparationer</b>		
Fastighet förbättringar	7 836	0
Hyseslägenheter	0	9 604
Brf Lägenheter	5 460	3 155
Tvättstuga	7 244	25 338
Sophantering/återvinning	4 800	0
Entré/trapphus	7 875	3 282
Lås	13 494	21 133
VVS	12 250	40 145
Värmeanläggning/undercentral	0	11 243
Ventilation	3 254	61 635
Elinstallationer	0	7 305
Hiss	19 004	1 638
Tak	0	6 020
Fönster	6 948	0
Mark/gård/utemiljö	0	3 784
Skador/klotter/skadegörelse	1 491	0
Vattenskada	0	156 590
	<b>89 656</b>	<b>350 872</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Lägenhet	59 093	0
Tvättstuga	53 900	0
Värmeanläggning	41 287	0
Mark/gård/utemiljö	57 388	0
	<b>211 668</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	174 305	126 154
Värme	702 762	811 665
Vatten	88 372	88 231
Sophämtning/renhållning	44 124	37 140
Grovsopor	0	22 987
	<b>1 009 563</b>	<b>1 086 177</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	59 050	53 736
Tomträttsavgäld	369 700	369 809
Kabel-TV	83 035	76 901
Bredband	0	2 448
	<b>511 785</b>	<b>502 894</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>121 184</b>	<b>119 259</b>



<b>Not 2 fortsättning</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Kreditupplysning	1 847	692
Juridiska åtgärder	0	4 350
Revisionsarvode extern revisor	13 500	18 000
Föreningskostnader	1 472	3 843
Styrelseomkostnader	5 035	0
Förvaltningsarvode	101 589	100 102
Förvaltningsarvoden övriga	2 688	17 543
Administration	6 147	3 266
Konsultarvode	36 250	0
Föreningsavgifter	4 971	4 971
Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 900	6 900
	<b>180 399</b>	<b>159 666</b>

#### **Anställda och personalkostnader**

Föreningen har inte haft någon anställd.

#### **Följande ersättningar har utgått**

Styrelse och internrevisor	119 390	102 190
Sociala kostnader	37 355	32 423
	<b>156 745</b>	<b>134 613</b>

#### **Avskrivningar**

Byggnad	624 660	624 660
Förbättringar	44 583	44 583
	<b>669 243</b>	<b>669 243</b>

#### **TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER**

**3 371 587**                      **3 402 394**

#### **Not 3**

**2011-12-31**

**2010-12-31**

#### **BYGGNADER OCH MARK**

##### **Ackumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början	63 289 973	63 289 973
Nyanskaffningar	12 096 041	0
	<b>75 386 014</b>	<b>63 289 973</b>

##### **Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader**

Vid årets början	-5 565 834	-4 896 591
Årets avskrivningar enligt plan	-669 243	-669 243
	<b>-6 235 077</b>	<b>-5 565 834</b>

#### **Planenligt restvärde vid årets slut**

**69 150 937**                      **57 724 139**

#### **Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde byggnad	40 681 000	40 681 000
Taxeringsvärde mark	27 412 000	27 412 000
	<b>68 093 000</b>	<b>68 093 000</b>

#### **Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande**

Bostäder	66 000 000	66 000 000
Lokaler	2 093 000	2 093 000
	<b>68 093 000</b>	<b>68 093 000</b>

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

<b>Not 4</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>		
Pågående om- och tillbyggnad	0	2 907 353
	<b>0</b>	<b>2 907 353</b>

<b>Not 5</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Fastighetsförsäkring	20 467	18 117
Kabel-TV	20 818	19 993
Tomträttsavgäld	92 425	92 425
Vatten	0	4 584
Serviceavtal	7 319	0
Sopor	7 594	0
	<b>148 623</b>	<b>135 119</b>

<b>Not 6</b>			<b>Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut</b>	
<b>EGET KAPITAL</b>	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>		<b>Belopp vid årets ingång</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	35 439 347	-2 911 992	0	38 351 339
Upplåtelseavgifter	13 988 408	2 153 520	0	11 834 888
Egna bostadsrätter	0	3 468 472	0	-3 468 472
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	781 389	204 279	0	577 110
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>50 209 144</b>	<b>2 914 279</b>	<b>0</b>	<b>47 294 865</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserad vinst	1 166 591	-204 279	14 574	1 356 296
Årets resultat	-272 162	-272 162	-14 574	14 574
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>894 429</b>	<b>-476 441</b>	<b>0</b>	<b>1 370 870</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>51 103 573</b>	<b>2 437 838</b>	<b>0</b>	<b>48 665 735</b>

<b>Not 7</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>		
Vid årets början	577 110	372 831
Reservering enligt stadgar	204 279	204 279
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>781 389</b>	<b>577 110</b>

<b>Not 8</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
SE-Banken BoLån	3,400 %	3 000 000	3 000 000	2013-11-28
SE-Banken BoLån	3,780 %	6 000 000	6 000 000	2013-12-28
SE-Banken BoLån	3,360 %	7 000 000	7 000 000	2012-12-28
SE-Banken BoLån	2,970 %	4 000 000	0	2013-08-28
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>20 000 000</b>	<b>16 000 000</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>-360 000</b>	<b>0</b>	
		<b>19 640 000</b>	<b>16 000 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 000 000 kronor utifrån en uppgjord amorteringsplan.

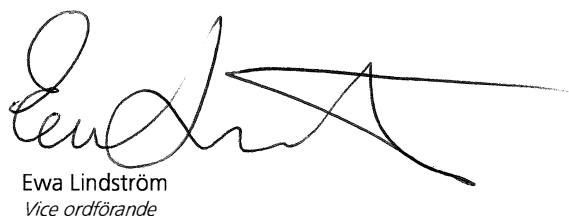
**Not 9**  
**UPPLUPNA KOSTNADER**

	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
El	9 499	10 421
Värme	79 515	112 546
Extern revisor	15 000	16 500
Arvoden	22 470	28 600
Sociala avgifter	6 903	8 986
Ränta	37 367	5 837
Mattvätt/hyrmattor	1 854	0
	<b>172 608</b>	<b>182 890</b>

ÅRSTA den 27/3 2012



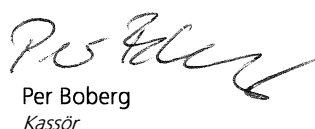
Magnus Falk  
Ordförande



Ewa Lindström  
Vice ordförande



Annika Sjögren  
Sekreterare



Per Boberg  
Kassör

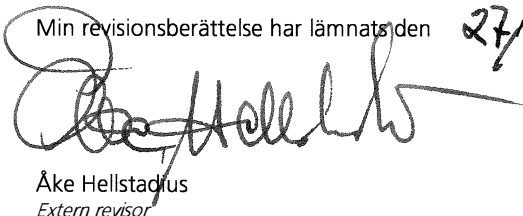


Karolina Carlefalk  
Ledamot



Jenny Elffors  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 27/4 2012



Åke Hellstadius  
Extern revisor

**REVISIONSBERÄTTELSE**  
**Till föreningsstämman i**  
**Bostadsrättsföreningen Svärdlången 7**  
**org.nr 769604-7070**

**Rapport om årsredovisningen**

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Svärdlången 7 för år 2011.

*Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

*Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

*Uttalanden*

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.



**Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Svärdlängen 7 för år 2011.

*Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar

*Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

*Uttalanden*

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 27 april 2012



Åke Hellstadius  
Godkänd revisor

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2012</b>	<b>Utfall 2011</b>	<b>Budget 2011</b>
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter	2 952 000	2 936 692	2 906 000
Årsavgifter - bortfall	0	-7 759	0
Hyror bostäder	414 000	430 579	497 000
Hyror lokaler	314 000	315 370	316 000
Kabel-TV intäkter	5 000	4 810	5 000
Öresutjämning	0	4	0
Övriga intäkter	9 000	8 486	10 000
	<b>3 694 000</b>	<b>3 688 182</b>	<b>3 734 000</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel, entreprenad	-335 000	-298 752	-243 000
Fastighetsskötsel enligt beställning	-25 000	-73 078	-80 000
Snöröjning/sandning	-27 000	-2 438	0
Städning enligt beställning	0	-10 664	-10 000
Mattvätt/Hyrmattor	-23 000	-24 013	-15 000
Hissbesiktning	-2 000	-1 938	-3 000
Myndighetstillsyn	0	-930	0
Serviceavtal	-10 000	-7 905	-10 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-1 627	-5 000
	<b>-427 000</b>	<b>-421 345</b>	<b>-366 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	0	-7 836	0
Hyseslägenheter	-10 000	0	0
Brf Lägenheter	0	-5 460	0
Tvättstuga	-10 000	-7 244	0
Sophantering/återvinning	0	-4 800	0
Entré/trapphus	0	-7 875	0
Lås	-5 000	-13 494	0
VVS	0	-12 250	0
Ventilation	0	-3 254	0
Elinstallationer	-5 000	0	0
Hiss	-10 000	-19 004	0
Fönster	0	-6 948	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-1 491	0
Övrigt	-20 000	0	-65 000
	<b>-60 000</b>	<b>-89 656</b>	<b>-65 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	0	0	-45 000
Lägenhet	-40 000	-59 093	0
Gemensamma utrymmen	-10 000	0	0
Tvättstuga	-10 000	-53 900	0
Värmeanläggning	-50 000	-41 287	0
Mark/gård/utemiljö	-20 000	-57 388	0
	<b>-130 000</b>	<b>-211 668</b>	<b>-45 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-126 000	-174 305	-120 000
Värme	-700 000	-702 762	-693 000
Vatten	-89 000	-88 372	-88 000
Sophämtning/renhållning	-36 000	-44 124	-44 000
Grovsopor	-10 000	0	-15 000
	<b>-961 000</b>	<b>-1 009 563</b>	<b>-960 000</b>

**Övriga driftskostnader**

Försäkring	-63 000	-59 050	-55 000
Tomträttsavgäld	-370 000	-369 700	-370 000
Kabel-TV	-85 000	-83 035	-80 000
Bredband	-2 000	0	-2 000
	<b>-520 000</b>	<b>-511 785</b>	<b>-507 000</b>

**Fastighetsskatt**

Fastighetsskatt/kommunal avg.	-125 000	-121 184	-131 000
	<b>-125 000</b>	<b>-121 184</b>	<b>-131 000</b>

**Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader**

Kreditupplysning	-2 000	-1 847	-2 000
Juridiska åtgärder	0	0	-5 000
Revisionsarvode extern revisor	-16 000	-13 500	-16 000
Föreningskostnader	-3 000	-1 472	-3 000
Styrelseomkostnader	-4 000	-5 035	-2 000
Förvaltningsarvode	-106 000	-101 589	-103 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	-2 688	0
Administration	-4 000	-6 147	-5 000
Konsultarvode	-5 000	-36 250	-10 000
Föreningsavgifter	-5 000	-4 971	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 900	-6 000
	<b>-152 000</b>	<b>-180 399</b>	<b>-157 000</b>

**Personalkostnader**

Styrelsearvode	-80 000	-119 390	-100 000
Arbetsgivaravgifter	-26 000	-37 355	-32 000
	<b>-106 000</b>	<b>-156 745</b>	<b>-132 000</b>

**Avskrivningar och nedskrivningar**

Byggnad	-625 000	-624 660	-625 000
Förbättringar	-358 000	-44 583	-180 000
	<b>-983 000</b>	<b>-669 243</b>	<b>-805 000</b>

**SA RÖRELSENS KOSTNADER**

**-3 464 000                      -3 371 587                      -3 168 000**

**RÖRELSERESULTAT**

**230 000                              316 595                              566 000**

**FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER**

Ränteintäkter	6 000	7 048	3 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	832	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	6	0
Låneräntor	-682 000	-596 368	-670 000
Räntekostnader skattekonto	0	-275	0
Övriga finansiella kostnader	0	0	-2 000
	<b>-676 000</b>	<b>-588 757</b>	<b>-669 000</b>

**RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**

**-446 000                              -272 162                              -103 000**

**SKATT**

Statlig inkomstskatt	0	0	-1 000
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1 000</b>

**RESULTAT**

**-446 000                              -272 162                              -104 000**