

## Årsredovisning

Styrelsen för Brf Familjehotellet Näsbypark får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

## Förvaltningsberättelse

### Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt, kallas bostadsrättshavare. Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket hösten 2005.

### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2012-05-22 bestått av:

Ordinarie	Jerker Kolare Nils-Göran Nilsson Karin Ostelius Svante Reuter	ordf. v ordf
-----------	--	-----------------

Suppleanter	Gunnel Kistenmacher Barbro Walters
-------------	---------------------------------------

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Ordinarie	Monica Ballins Gunnar Serck	Ballins Revisionsbyrå AB
-----------	--------------------------------	--------------------------

Suppleanter	Håkan Werell Jan-Olof Ohlsson	Werells Revisionsbyrå AB
-------------	----------------------------------	--------------------------

### Valberedning

Albert Öjermark Anders Hedström Eivor Hult	Sammankallande
--	----------------

### Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Jagaren 6 bebyggdes 1960-61. Bostadsrättsföreningen bildades 1982. På fastigheten finns 2 st bostadshus innehållande 200 lägenheter och 18 kommersiella lokaler. Av dessa är 10 lägenheter och 18 lokaler hyresrätter. De 10 hyreslägenheterna fördelar sig på 3 st 1 rum och kök, 5 st 2 rum och kök, 1 st 3 rum och kök samt 1 st 5 rum och kök. Dessutom disponerar föreningen 85 garageplatser inklusive 5 dubbelplatser. Parkeringen utanför Eskadervägen 8 - 16 med 135 parkeringsplatser tillhör dessutom föreningen.

Lägenhetsfördelning:

45 st	1 rum och kök
40 st	2 rum och kök
64 st	3 rum och kök
27 st	4 rum och kök
17 st	5 rum och kök
5 st	6 rum och kök
2 st	7 rum och kök

Total bostadsyta: 15 005 kvm varav 711 kvm är hyresrätter. Total area kommersiella lokaler: 1 338 kvm. Inom föreningen finns dessutom:

- \* Skyroom på 15:e våningen med solaltan och hänförande utsikt.
- \* Festvåning med serveringskök, fullt utrustad för 24 sittande gäster.
- \* Gästvåning fullt utrustad med 4 sovplatser för boendes besökande, släkt och vänner.
- \* Snickarverkstad utrustad för den händige hobbyisten.
- \* 5 st välutrustade tvättstugor med tillhörande torkrum och mangelrum.

### **Försäkring**

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i IF Skadeförsäkring AB. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare, vilken dock inte ersätter hemförsäkringen.

### **Teknisk- och ekonomisk förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen av fastigheten har utförts av ISS Facility Services som också handhar lägenhetsförteckningen. Den tekniska förvaltningen och fastighetsskötseln har ombesörjts av FSS Fastighetsservice AB.

### **Lägenhetsförändringar**

Under perioden har 10 st bostadsrätter överlåtits, inga andrahandsuthyrning har beviljats. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Under året har ytterligare 2 st hyresrätter återlämnats till föreningen. Föreningen har fyra stycken lägenheter om sammanlagt 261 kvm som för närvarande hyrs ut. Avsikten är att när så är lämpligt upplåta dessa mot bostadsrätt.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet. Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet vid varje pantsättning.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1338 kvm lokalytor.

### **Information till boende**

Medlemsinformation har satts upp i portarna varje månad - förutom under sommaren - och har skickats ut via e-mail efter styrelsemötena. Utskicken via mail fungerar ibland inte då ändringar av mailadresser inte alltid kommer in och att många inte använder e-mail.

Samtliga medlemmar inbjöds till julglögg och styrelseinformation den 13 december i festvåningen.

De gemensamma middagarna med "Familjehotellets Middagssällskap" har fortsatt under året med träffar ungefär varannan månad med uppehåll under sommaren.

### **Allmänt**

Styrelsen har fortsatt med att ha en stor öppenhet med information om viktigare händelser och annat som påverkar vårt boende.

Teknisk fastighetsförvaltare är sedan 2011 FSS AB, Fastighetservice AB. Föreningen tecknade under 2012 avtal med FSS om markskötsel och snöröjning.

Föreningen tecknade under året även ett nytt Ramavtal med Näsbyparks Centrums nye ägare, Altira AB. Avtalet gäller gemensamma frågor såsom de 85 garageplatser vi hyr av Altira och de platser på utomhusparkeringen som de hyr av oss.

Under året har arbetena med renoveringen av ventilationen fortsatt. Den obligatoriska ventilationskontrollen, OVK, genomfördes. Arbetet med att byta föreningens hissar avslutades under året. Entréerna har renoverats. En brandsäkerhetsinspektion av fastigheten och arbeten för att förbättra brandsäkerheten har genomförts. Föreningen har under året påbörjat byte till energibesparande belysning i allmänna utrymmen. På grundval av en till de boende ställd enkät angående fönstrens kondition och efter samtal med den tekniske förvaltaren har styrelsen beslutat att inte genomföra ett byte av samtliga fönster. Det är vår bedömning att det under överskådlig tid är tillräckligt att åtgärda uppkomna problem genom reparation och justering.

I slutet av året nåddes föreningen av informationen att ett fjärrvärmenät är under uppbyggnad i Täby. Så småningom ska detta bli ett öppet nät, vilket innebär att leverantörer utan hinder ska kunna erbjuda fjärrvärme över nätet. EON erbjöd i samband med detta ett nytt avtal för leverans av värme- och varmvatten att ersätta det mellan föreningen och Dalkia gällande. Över några år skulle EON:s avtal sänka våra värme- och varmvattenkostnader med 35 %. Avtalet skulle gälla samma period som avtalet med Dalkia. Därefter skulle branschens allmänna regler ta vid. Dessa innebär bl.a att köparen har en uppsägningstid på 3 månader. Något avtal tecknades inte under 2012.

### **Föreningens ekonomi**

Styrelsen arbetar med att hålla en god kontroll över föreningens ekonomi, både i ett kort och i ett långt perspektiv. Ekonomin är en stående punkt vid varje styrelsesammanträde.

Styrelsens policy är, liksom tidigare, att de intäkter föreningen erhåller vid försäljning av hyresrätter ska placeras i räntebärande konton, alternativt användas till amortering av föreningens lån eller till att svara för kostnaderna för större renoveringar och dylikt.

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden sker av beslutande organ som enligt stadgarna är stämman. F.n. är reserverade medel i yttre reparationsfonden 0 kr.

För inkomståret 2012 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1.302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärdet på bostadsdelen. Eftersom taxeringsvärdet för byggnaden uppgår till 93 miljoner kronor tillämpas det förra alternativet. För lokaldelen beskattas föreningen med 1 % av taxeringsvärdet. Skatten för de kommersiella lokalerna överlåter vi på deras hyresgäster. Den kommunala fastighetsavgiften räknas upp årligen med index.

Fastigheten har åsatts värdeår 1960.

Årsredovisningens resultaträkning visar att intäkterna under 2012 var högre (12 %) än under 2011. Detta beror huvudsakligen på att årsavgifterna höjdes med 19 % under året. Att några kommersiella lokaler stod outhyrda under delar av året påverkade intäkterna negativt. Dessa lokaler hyrdes så småningom ut och i slutet av året var samtliga kommersiella lokaler uthyrda.

På kostnadssidan var underhållskostnaderna väsentligt högre (77%) än året innan. I pengar mätt drygt 787 000 kronor. Av dessa gick en dryg halv miljon till renovering och ombyggnad av en femrumslägenhet som lämnades tillbaks till föreningen under året. Lägenheten lades ut till försäljning. Eftersom inga tillräckligt bra anbud lämnades beslöt styrelsen att vänta med försäljningen och lägenheten hyrs tills vidare ut. Ombyggnaden av den lokal, som nu hyrs av Roslagskliniken AB, täcker en stor del av den övriga merkostnaden. I övrigt är underhållskostnaderna föranledda av löpande reparationer.

Driftkostnaderna var 6 % högre än under 2011. En snöfattig vinter ledde till låga snöskottararvoden. Men samtidigt var värme- och varmvattenkostnaderna högre. Den av den tidigare ägaren av Näsbyparks Centrum kraftigt försenade överlåtelsen av Ramavtalet föranledde att kostnader för fjärrkyla och hyra av garage till ett sammanlagt belopp på drygt 263 000 som skulle ha fakturerats under 2011 istället kom att hamna på 2012.

Resultatet är i jämförelse med 2011 814 934 kronor sämre. I ljuset av vi vid en försäljning kommer att få tillbaka den dryga halvmiljonen, som lades ned i renoveringen av femrummaren, samt att den dryga kvartsmiljonen rätteligen hör hemma under 2011 är 2012 års resultat faktiskt bättre än förra årets dito.

Sammanlagt har föreningen lån på 68,5 miljoner kronor. Föreningens tre lån är placerade i Handelsbanken i Näsbypark, som i upphandling har erbjudit de bästa villkoren. Räntorna är i historiskt perspektiv låga men inte så låga som under perioden 2009 till 2011 då de var 2 respektive 1 procentenhet lägre. En betydande skillnad med tanke på den låga räntenivån som råder. De finansiella kostnaderna har under 2012 ökat med drygt 717 000 kronor eller 48 %. Under året togs ett lån på en halv miljon kronor för att täcka kostnaderna för renoveringen och ombyggnaden av den tidigare nämnda, återlämnade femrummaren. Detta lån omsätts var tredje månad och är ett så kallat rörligt lån. Räntesatser och löptider framgår i övrigt av not 13 på sid 14 (15).

Föreningen har ett outnyttjat utrymme för fastighetsinteckningar till ett värde av 1,5 mkr.

I förhållande till budget var intäkterna 6 % högre och kostnaderna inklusive avskrivningar och finansiella poster 17 % högre än budget. Kostnadernas avvikelse från budget beror till stor del på underbudgeterat underhåll. Skillnaden ökade med det under året tagna beslutet om renovering av den återlämnade femrumsvåningen. Den uteblivna faktureringen från Centrums ägare på en dryg kvarts miljon innebar som sagt att kostnader från 2011 felaktigt belastade resultat för 2012 och det bidrog ytterligare till avvikelsen.

Resultatet i förhållande till det budgeterade är väsentligt sämre men för säkerhets skull upprepas förklaringen, underbudgeterat underhåll, renoveringskostnaden för femrummaren och försenad fakturering.

Föreningens likvida medel har minskat med drygt 576 tkr. Återstoden drygt 1,1 mkr ligger som klientmedel hos vår ekonomiska förvaltare ISS.

Det egna kapitalet uppgår till 47,5 % av balansomslutningen vilket är 0,3 procentenheter lägre än under 2011. Detta innebär att Familjehotellet har en hög soliditet, vilket indikerar finansiell styrka och goda förutsättningar att även i fortsättningen uppnå fördelaktiga lånevillkor. (En soliditet på minst 25 % är normalt ett villkor för upptagande av långfristiga lån).

Föreningens anläggningstillgångar är bokförda till drygt 128 mkr vilket motsvarar drygt 97 % av taxeringsvärdet och sannolikt mindre än hälften av det uppskattade marknadsvärdet. Det kan nämnas att föreningens kommersiella lokaler, vilka utgör drygt 8 % av den totala ytan i föreningens fastigheter, värderades till 20,5 mkr i en värdering som utfördes i slutet av 2009. Taxeringsvärdet skall normalt motsvara 75 procent av fastighetens marknadsvärde två år före fastighetstaxeringen.

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

årets förlust	-2 096 670
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-2 096 670
	<b>-2 096 670</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2012-01-01 -2012-12-31</b>	<b>2011-01-01 -2011-12-31</b>
<b>Föreningens intäkter</b>	1	9 912 143	8 858 438
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader	2	-1 821 914	-1 034 188
Driftskostnader	3	-5 524 965	-5 228 021
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-906 852	-1 036 905
Personalkostnader	5	-64 920	-47 229
Avskrivningar	6	-1 463 881	-1 321 900
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>129 611</b>	<b>190 196</b>
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	11 219	48 077
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-2 237 501	-1 520 008
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 096 670</b>	<b>-1 281 736</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 096 670</b>	<b>-1 281 736</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 096 670</b>	<b>-1 281 736</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	89 552 498	83 917 344
Mark		38 567 000	38 567 000
Pågående om- och tillbyggnader		0	6 646 088
		<b>128 119 498</b>	<b>129 130 431</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>128 119 498</b>	<b>129 130 431</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hyes- och avgiftsfordringar		0	120 173
Kundfordringar		0	81 725
Övriga fordringar	10	26 008	140 519
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	364 120	319 320
		<b>390 128</b>	<b>661 737</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		48 481	29 152
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		1 057 047	1 652 397
		<b>1 105 528</b>	<b>1 681 550</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 495 656</b>	<b>2 343 287</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>129 615 153</b>	<b>131 473 718</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		237 736	237 736
Uppskrivningsfond		2 643 889	3 925 624
Upplåtelseavgifter		58 746 612	58 746 612
		<b>61 628 237</b>	<b>62 909 972</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-2 096 670	-1 281 736
<b>Summa eget kapital</b>		<b>59 531 566</b>	<b>61 628 237</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	13	68 500 000	68 000 000
Mottagna depositioner		140 537	142 087
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>68 640 537</b>	<b>68 142 087</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		274 770	392 584
Skatteskulder		21 087	0
Övriga skulder	14	103 803	31 153
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 043 390	1 279 657
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 443 050</b>	<b>1 703 394</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>129 615 153</b>	<b>131 473 718</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		70 000 000	70 000 000
		<b>70 000 000</b>	<b>70 000 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2012-01-01 -2012-12-31</b>	<b>2011-01-01 -2011-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-2 096 670	-1 281 736
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	16	1 463 881	1 321 900
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-632 789</b>	<b>40 164</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		201 898	-122 448
Förändring av kortfristiga fordringar		69 711	-56 104
Förändring av leverantörsskulder		-117 814	-2 581
Förändring av kortfristiga skulder		-142 530	-547 006
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-621 525</b>	<b>-687 974</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-452 948	-4 477 427
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-452 948</b>	<b>-4 477 427</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Långfristiga skulder	17	498 450	650
Förändring eget kapital		0	3 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>498 450</b>	<b>3 000 650</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-576 022</b>	<b>-2 164 751</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början	18	1 681 550	1 681 549
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 105 528</b>	<b>-483 202</b>

## **Tilläggsupplysningar**

### **Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år. Smärre omgrupperingar av f g års siffror har skett.

#### **Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Linjär avskrivningsmetod har använts och byggnader har skrivits av med 0,5 %. Stamreovering, balkongreovering, hissar och ventilation har skrivits av med 2 %. Tilläggsisolering fasad har skrivits av med 3,33 %.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde.

#### **Finansiella instrument och värdepappersinnehav**

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

#### **Fordringar**

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

#### **Inkomstskatter**

Föreningens fond för yttre underhåll

Eventuell reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### **Nyckeltalsdefinitioner**

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

## Noter

### Not 1 Föreningens intäkter

	2012	2011
Hysesintäkter bostäder	593 754	627 200
Hysesintäkter lokaler	1 764 019	1 787 938
Hysesintäkter garage, p-platser	724 580	685 371
Årsavgifter bostäder	6 704 752	5 653 332
Gäst och festvåning	30 400	42 900
Övriga rörelseintäkter	94 638	61 697
	<b>9 912 143</b>	<b>8 858 438</b>

### Not 2 Underhållskostnader

	2012	2011
Löpande reparationer	1 091 420	1 034 188
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	730 493	0
	<b>1 821 913</b>	<b>1 034 188</b>

### Not 3 Driftkostnader

	2012	2011
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	555 333	578 904
Sotning	4 039	0
Obligatorisk ventilationskontroll	0	8 654
Besiktning/serviceavtal	8 180	18 749
Bevakning	79 183	50 056
Yttre skötsel/snöröjning	160 979	241 949
Fastighetsel	413 639	411 208
Uppvärmning	2 544 530	2 421 016
Vatten	213 215	222 489
Sophämtning	294 970	289 477
Fjärrkyla	57 868	0
Fastighetsförsäkring	178 510	157 511
Självrisk/reparation försäkringsskador	12 344	2 726
Avgälder, arrenden och avgifter	0	101 552
Kabel-TV och internet	215 977	209 033
Arvode teknisk förvaltning	755	0
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	401 870	389 396
Övriga driftkostnader	383 572	125 300
	<b>5 524 964</b>	<b>5 228 020</b>

**Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader**

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Administration, kontor och övrigt	124 665	214 381
Styrelse- och mötesarvoden	275 380	408 711
Revisionsarvode	30 442	29 828
Förvaltningsarvode	240 990	236 004
Övriga externa tjänster	235 375	147 980
	<b>906 852</b>	<b>1 036 904</b>

**Not 5 Personalkostnader**

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Löner	15 547	5 918
Sociala avgifter	49 373	41 311
	<b>64 920</b>	<b>47 229</b>

**Not 6 Avskrivningar**

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Byggnad	174 255	174 255
Om/tillbyggnad	1 289 626	1 147 645
	<b>1 463 881</b>	<b>1 321 900</b>

**Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Ränteintäkter	10 358	46 640
Överskatteränta ej skattepliktig	861	1 437
	<b>11 219</b>	<b>48 077</b>

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Räntekostnader	2 237 501	1 520 008
	<b>2 237 501</b>	<b>1 520 008</b>

### Not 9 Byggnader

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	97 310 668	93 000 000
Nyanskaffningar	7 099 035	4 310 668
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>104 409 703</b>	<b>97 310 668</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-13 393 324	-12 071 424
Årets avskrivningar enligt plan	-1 463 881	-1 321 900
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-14 857 205</b>	<b>-13 393 324</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>89 552 498</b>	<b>83 917 344</b>
Taxeringsvärden byggnader	93 000 000	93 000 000
Taxeringsvärden mark	38 160 000	38 160 000
	<b>131 160 000</b>	<b>131 160 000</b>

### Not 10 Övriga fordringar

	2012-12-31	2011-12-31
Skattefordran	0	115 372
Avräkning skattekonto	26 008	25 147
	<b>26 008</b>	<b>140 519</b>

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetald försäkring	191 162	178 510
Förutbetalda arvoden ISS	60 492	59 001
Förutbetald kabel-tv	54 625	53 928
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	57 841	27 881
	<b>364 120</b>	<b>319 320</b>

### Not 12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Uppskrivnings - reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	237 736	58 746 612	3 925 624	0	-1 281 736
Disposition av föregående års resultat:			-1 281 736		1 281 736
Årets resultat					-2 096 670
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>237 736</b>	<b>58 746 612</b>	<b>2 643 888</b>	<b>0</b>	<b>-2 096 670</b>

### Not 13 Fastighetslån

	2012-12-31	2011-12-31
<b>Långgivare - räntesats - ränteändring</b>		
Stadshypotek - 3,20 % - 2014-06-01	34 000 000	34 000 000
Stadshypotek - 2,98 % - 2014-09-30	34 000 000	34 000 000
Stadshypotek - 2,83 % - rörlig	500 000	
	<b>68 500 000</b>	<b>68 000 000</b>

### Not 14 Övriga skulder

	2012-12-31	2011-12-31
Moms	9 020	-1 513
Källskatter	61 456	53 890
Övriga skulder	0	-21 224
Lagstadgade sociala avgifter	33 327	0
	<b>103 803</b>	<b>31 153</b>

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna löner och arvoden	0	7 058
Upplupna sociala avgifter	0	14 600
Uppl räntekostnader externt	164 081	253 300
Förskottsbetalda hyror/avg	437 687	547 149
Upplupna uppvärmningskostnader	354 310	294 987
Upplupna elavgifter	36 756	41 301
Upplupna renhållningsavgifter	7 369	5 214
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 187	86 047
Beräknat arvode för revision	30 000	30 000
	<b>1 043 390</b>	<b>1 279 656</b>

### Not 16 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2012-12-31	2011-12-31
Avskrivningar	1 463 881	1 321 900
	<b>1 463 881</b>	<b>1 321 900</b>

### Not 17 Upptagna lån

	2012-12-31	2011-12-31
Upptagna lån	500 000	
Depositioner	-1 550	650
	<b>498 450</b>	<b>650</b>

**Not 18 Likvida medel**

	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>Likvida medel</b>		
Kassa och bank	48 481	29 152
Avräkning klientmedel ISS Facility Services AB	1 057 047	1 652 397
	<b>1 105 528</b>	<b>1 681 549</b>

Täby 2012-03-

Jerker Kolare

Nils-Göran Nilsson

Karin Ostelius

Svante Reuter

Vår revisionsberättelse har lämnats .

Bengt Möller  
Auktoriserad revisor

Jean Renner  
Revisor