

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Familjehotellet Näsbypark**  
716417-6450  
**Räkenskapsåret**  
**2013**

# Årsredovisning

Styrelsen för Brf Familjehotellet Näsbypark får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

## 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 (äpta bostadsrättsförening).

### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket hösten 2005.

### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2013-05-07 bestått av:

Ordinarie	Jerker Kolare	ordf.
	Marina Nyman	vice ordf.
	Karin Ostelius	
	Svante Reuter	

Suppleanter	Barbro Walters
	Linnea Bergling

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Ordinarie	Monica Ballin	Ballins Revisionsbyrå AB
Suppleant	Håkan Werell	Werells Revisionsbyrå AB

Internrevisor	Jan Ludvigsson
Suppleant	Jan-Olof Olsson

### Valberedning

Albert Öjemark	Sammanställande
Anders Hedström	
Eivor Hult	

### 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 12 lägenheter och 18 lokaler är hyresrätter. De 12 hyreslägenheterna fördelar sig på 5 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 tilläggsförsäkring 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 fastighetskötseln har ombesörjts av FSS Fastighetservice AB.

### Lägenhetsförändringar

Under perioden har 15 st överlåtelser samt 2 st 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 innehåses 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 inga hyresrätter återlämnats till föreningen. Föreningen har 4 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, skickats ut via e-mail och delats ut i brevlådorna

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

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

#### Allmänt

Under året har entrén i Eskadervägen 8 renoverats. Denna utsattes för extra stort slitage under stam- och hissbyte.

Ett arbete med att åtgärda en vattenskada som en följd av utifrån inträngande vatten på baksidan av Eskadervägen 16 har dragit ut på tiden och det har visat sig att hittills gjorda reparationer varit otillräckliga. Detta arbete fortsätter därför under 2014.

Fläktsystemet i Eskadervägen 8 har renoverats. Värmeåtervinningen har reparerats och bullret har nedbringats till en acceptabel nivå.

En garantibesiktning av stambytet i Eskadervägen 10-16 genomfördes i slutet av året. Den anlitate entreprenören, Norga AB, gick i konkurs strax före besiktningen. Det avtal med försäkringsbolaget, som avsågs gå i Norgas ställe, visade sig endast gälla i två år varför föreningen själv får stå för kostnaderna för konstaterade fel och brister. Dessa är emellertid ganska få och kostnaderna relativt blygsamma. Detta belastar ekonomin först under 2014.

Under året bytte föreningen leverantör av tv och bredband från Comhem till Telia som installerade ett fibernät i föreningen. Det är svårt att mäta effekten av ett fibernät på lägenhetspriserna men det anses vedertaget att existensen av ett sådant ökar antalet personer som är intresserade av att bosätta sig i föreningen, särskilt bland yngre åldrar. Fibernätet, som föreningen äger, har den inte betalat något för. Som motprestation är föreningen och dess medlemmar bundet till att Telia har ett monopol på att leverera digital tv, bredband och IP-telefoni på fibernätet till och med maj månad 2019, dvs. i sex år. Leveransen av analog Tv från Telia sker till en årlig kostnad som är 127 000 kronor lägre än det som föreningen tidigare betalade till Comhem.

EON har övertagit värmecentralen från Dalkia. Föreningen har därför bytt till EON för leverans av värme och varmvatten. Avtalet med EON innebär ett succesivt sänkt pris till 65 % av det som tidigare gällde gentemot Dalkia. Värme och varmvatten kommer, i avvaktan på att fjärrvärmenätet i Täby är utbyggt, från den lokala värmecentralen. Avtalet med EON innebär samma bindningstid som gällde gentemot Dalkia dvs. till och med 2019. Därefter kan föreningen köpa värme och varmvatten från de leverantörer som kommer att erbjuda detta via Täbys fjärrvärmenät eller att välja andra lösningar såsom bergvärme. Sådana val har inte varit och är inte under avtalstiden ekonomiskt fördelaktiga pga. avtalskonstruktionen med en stor fast kostnad som utgör ett effektivt hinder för att byta leverantör.

#### 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.

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.

Under 2013 gav skattemyndigheten föreningens byggnader och mark ett avsevärt högre taxeringsvärde. För byggnaderna inklusive kommersiella lokaler var ökningen 36 procent och för marken hela 92 %. Taxeringsvärdet ska motsvara 75 % av marknadsvärdet. Eftersom taxeringsvärdet av mark byggnader efter höjningen är 198,6 miljoner kronor torde marknadsvärdet vara 264,8 miljoner kronor.

För flerbostadshus finns två regler för den kommunala fastighetsavgiften: antingen 1210 kr per lägenhet eller om 0,3 % av taxeringsvärdet (på bostadsdelen) ger ett lägre värde ska det gälla i stället. Skillnaden mellan beräkningssätten är drygt 1000 kr och således mindre intressant. Anmärkningsvärt är dock att den kommunala fastighetsavgiften för 2013 är cirka 18 tkr lägre än för 2012. Detta är en följd av att procentandelen av taxeringsvärdet, som används för

beräkning av den kommunala fastighetsavgiften, sänkts med 0,1 procentenheter. Fastigheten har åsatts värdeår 1960.

Styrelsens policy är, liksom tidigare, att den köpeskilling föreningen får vid försäljning av hyresrätter, som återgått till föreningen och upplåtes mot bostadsrätt, ska placeras i räntebärande konton, alternativt användas till amortering av föreningens lån eller till att svara för kostnaderna för större renoveringar och dylikt. Föreningen äger 4 st sådana tidigare hyreslägenheter om sammanlagt 261 kvadratmeter som den hittills valt att inte sälja i förhoppningen om stigande lägenhetspriser i framtiden. Dessa lägenheter hyrs ut på korta kontrakt.

Genom åren har föreningen haft resultatet exklusive avskrivningar som tröstmål när resultatet inklusive avskrivningar har varit svårt att nå. Anledningen till den svårigheten har varit stigande räntekostnader till följd av den upplåning som följt på stora underhållskostnader, för stambyten, balkongrenoveringar och hissbyten. Under 2013 har resultatet kommit ganska nära det högre målet, lönsamhet inklusive avskrivningar. Detta beror på att höjningarna av årsavgifterna 2012 fick full effekt under året, ökade hyresintäkter till följd av att de kommersiella lokalerna varit fullt uthyrda, förhållandevis låga underhålls- och driftskostnader, samt att vi slapp eftersläpande kostnader från föregående år. Sådana kostnader, som egentligen hörde till 2011, innebar en försämring av 2012: års resultat med drygt 400 tkr. Eftersläpningen var en följd av att överlåtelsen av Ramavtalet till Näsbypark Centrums nye ägare sköttes på ett oskickligt sett av den tidigare ägaren, HSB. Sådant slapp vi under 2013. Resultatet 2013 jämfört med 2012 års är ytligt sett en förbättring med 1,8 miljoner kronor men tas hänsyn till eftersläpningen är den snarare 1,4 miljoner. Resultatet för 2013 är cirka 588 tkr bättre än budgeterat.

En förhållandevis god ekonomi idag är inget i evighet bestående utan kräver en ständig omsorg. Om föreningen ska nå den eftersträvarvärda lönsamheten i framtiden krävs ökade intäkter och/eller sänkta kostnader. Eftersom såväl årsavgifterna som garagehyror har höjts under senare tid är det i första hand genom ett större bidrag från de kommersiella lokalernas hyror som intäktsökningen bör komma. I några fall har dessa hyror tidigare bundits i långa kontrakt och nivån har endast räknats upp med index varför sådana hyror med tiden blivit förhållandevis låga.

Ett positivt resultat förutsätter även låga kostnader. Underhåll kan dock inte skjutas upp i all oändlighet, förr eller senare tvingas föreningen åtgärda brister och fel. Föreningen har förvisso en grundplåt för kommande underhållsprojekt i de 4 st hyreslägenheterna som den äger men ett större projekt skulle kräva ytterligare finansiering i form av lån och/eller ökade intäkter. Driftskostnaderna är svårare att styra. En varm vinter som den i år är inget föreningen kan abonnera på. Att med fjärrvärme alternativt bergvärme nå lägre uppvärmningskostnader ligger fem år fram i tiden.

Att låta bostadsrättshavarna ta över delar av föreningens skulder skulle innebära sänkta räntekostnader för föreningen. Eftersom bostadsrättshavarna till skillnad från föreningen kan göra skatteavdrag för räntorna blir en besparing möjlig för bostadsrättshavarna. Metoden förutsätter dock att lånen kan övertas till räntor motsvarande de som föreningen kan få annars äts skatteeffekten upp av högre räntor. Eftersom de sänkta räntekostnaderna för föreningen rimligtvis motsvaras av en motsvarande sänkning av årsavgiften förbättras inte resultatet för föreningen, men omslutningen sänks. För föreningen är en sänkt skuldsättningsgrad (totala skulder som andel av eget kapital) dock en väsentlig fördel om den behöver låna till större projekt.

För bostadsrättshavaren är årsavgiften viktig och för köpeskillingen vid försäljning spelar den också en viktig roll. Avgiften per kvadratmeter och år är 488 kr. Detta är en låg avgift. Styrelsen har hittills inte sett någon anledning att höja avgiften under 2014.

Sammanlagt har föreningen vid årets utgång lån på 68,5 miljoner kronor i form av tre lån placerade i Handelsbanken i Näsbypark, som i upphandling har erbjudit de bästa villkoren. Föreningens likvida tillgångar, deponerade på avräkningskonto hos ISS, var vid årsskiftet

2 346 178 kronor. Styrelsen beslutade som en följd därav att ett lån på 500 tkr ska lösas. Så kommer att ske i början av 2014 och därmed kommer föreningen att ha ett outnyttjat utrymme för fastighetsinteckningar till ett värde av 2 mkr och en låneskuld på 68 miljoner kronor. Under 2014 kommer de två övriga lånen att sättas om och står sig räntorna kan räntekostnaden bli något lägre.

<b>Föreningens intäkter</b>	<b>1</b>	<b>10 783 619</b>	<b>9 912 143</b>
<b>Föreningens kostnader</b>			
<b>Underhållskostnader</b>	<b>2</b>	<b>-1 356 752</b>	<b>-1 821 914</b>
<b>Driftskostnader</b>	<b>3</b>	<b>-5 333 773</b>	<b>-5 524 965</b>
<b>Förvaltnings- och externa kostnader</b>	<b>4</b>	<b>-749 562</b>	<b>-906 852</b>
<b>Personalkostnader</b>	<b>5</b>	<b>-33 261</b>	<b>-64 920</b>
<b>Avskrivningar</b>	<b>6</b>	<b>-1 464 955</b>	<b>-1 463 881</b>
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>1 845 316</b>	<b>129 611</b>
<b>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>7</b>	<b>19 250</b>	<b>11 219</b>
<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>8</b>	<b>-2 113 940</b>	<b>-2 237 501</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-249 374</b>	<b>-2 096 670</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-249 374</b>	<b>-2 096 670</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>0</b>	<b>-2 096 670</b>
<b>Ej bokfört resultat</b>		<b>-249 374</b>	<b>0</b>

<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
<b>Byggnader</b>	<b>9</b>	<b>88 087 542</b>	<b>89 552 498</b>
<b>Mark</b>		<b>38 567 000</b>	<b>38 567 000</b>
		<b>126 654 542</b>	<b>128 119 498</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>126 654 542</b>	<b>128 119 498</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Hyses- och avgiftsfordringar</b>		<b>-487 093</b>	<b>0</b>
<b>Övriga fordringar</b>	<b>10</b>	<b>26 198</b>	<b>26 008</b>
<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>11</b>	<b>340 713</b>	<b>364 120</b>
		<b>-120 182</b>	<b>390 128</b>
<i>Kassa och bank</i>			
<b>Kassa och bank</b>		<b>100 667</b>	<b>48 481</b>
<b>Avräkningskonto ISS Facility Services AB</b>		<b>2 365 693</b>	<b>1 057 047</b>
		<b>2 466 360</b>	<b>1 105 528</b>

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 346 178</b>	<b>1 495 656</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>129 000 720</b>	<b>129 615 153</b>

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>12</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
<b>Inbetalda insatser</b>		<b>237 736</b>	<b>237 736</b>
<b>Uppskrivningsfond</b>		<b>2 643 889</b>	<b>2 643 889</b>
<b>Upplåtelseavgifter</b>		<b>58 746 612</b>	<b>58 746 612</b>
		<b>61 628 237</b>	<b>61 628 237</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
<b>Balanserat resultat</b>		<b>-2 096 670</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>0</b>	<b>-2 096 670</b>
		<b>-2 096 670</b>	<b>-2 096 670</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>59 531 566</b>	<b>59 531 566</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
<b>Fastighetslån</b>	<b>13</b>	<b>68 500 000</b>	<b>68 500 000</b>
<b>Mottagna depositioner</b>		<b>140 537</b>	<b>140 537</b>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>68 640 537</b>	<b>68 640 537</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
<b>Leverantörsskulder</b>		<b>199 262</b>	<b>274 770</b>
<b>Skatteskulder</b>		<b>24 455</b>	<b>21 087</b>
<b>Övriga skulder</b>	<b>14</b>	<b>103 257</b>	<b>103 803</b>
<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>15</b>	<b>751 017</b>	<b>1 043 390</b>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 077 991</b>	<b>1 443 050</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>129 250 094</b>	<b>129 615 153</b>
<b>Ej bokfört resultat</b>		<b>-249 374</b>	<b>0</b>

<b>Ställda säkerheter</b>			
<b>Fastighetsinteckningar</b>			<b>70 000 000</b>
			<b>70 000 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

<b>Den löpande verksamheten</b>				
<b>Resultat efter finansiella poster</b>			-249 374	-2 096 670
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</b>	16		1 464 955	1 463 881
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>			1 215 581	-632 789
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>				
<b>Förändring av kundfordringar</b>			487 093	201 898
<b>Förändring av kortfristiga fordringar</b>			23 217	69 711
<b>Förändring av leverantörsskulder</b>			-75 508	-117 814
<b>Förändring av kortfristiga skulder</b>			-289 551	-142 530
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			1 360 832	-621 525
<b>Investeringsverksamheten</b>				
<b>Investeringar i materiella anläggningstillgångar</b>			1	-452 948
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>			1	-452 948
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
<b>Långfristiga skulder</b>	17		0	498 450
<b>Årets kassaflöde</b>			1 360 832	-576 022
<b>Likvida medel vid årets början</b>	18			
<b>Likvida medel vid årets början</b>			1 105 528	-483 202
<b>Likvida medel vid årets slut</b>			2 466 360	-1 059 225

## 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 föreningsstämman 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**

	2013	2012	
<b>Hysesintäkter bostäder</b>	<b>758 758</b>	<b>593 754</b>	
<b>Hysesintäkter lokaler</b>	<b>1 986 963</b>	<b>1 764 019</b>	
<b>Hysesintäkter garage, p-platser</b>	<b>753 834</b>	<b>724 580</b>	
<b>Årsavgifter bostäder</b>	<b>7 225 016</b>	<b>6 704 752</b>	
<b>Gäst och festvåning</b>	<b>28 600</b>	<b>30 400</b>	
<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>31 163</b>	<b>94 638</b>	
	<b>10 784 334</b>	<b>9 912 143</b>	

### **Not 2 Underhållskostnader**

	2013	2012	
<b>Löpande reparationer</b>	<b>1 070 636</b>	<b>1 091 420</b>	
<b>Reparationer och underhåll enligt underhållsplan</b>	<b>194 650</b>	<b>730 493</b>	
	<b>1 265 286</b>	<b>1 821 913</b>	

### **Not 3 Driftkostnader**

	2013	2012	
<b>Fastighetsskötsel/städning entreprenad</b>	<b>636 905</b>	<b>555 333</b>	
<b>Sotning</b>	<b>0</b>	<b>4 039</b>	
<b>Obligatorisk ventilationskontroll</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Besiktning/serviceavtal</b>	<b>84 756</b>	<b>8 180</b>	
<b>Bevakning</b>	<b>49 252</b>	<b>79 183</b>	

Yttre skötsel/snöröjning	223 647	160 979	
Fastighetsel	427 259	413 639	
Uppvärmning	2 356 927	2 544 530	
Vatten	236 341	213 215	
Sophämtning	306 786	294 970	
Fjärrkyla	0	57 868	
Fastighetsförsäkring	191 162	178 510	
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	12 344	
Avgälder, arrenden och avgifter	0	0	
Kabel-TV och internet	110 250	215 977	
Arvode teknisk förvaltning	50	755	
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	370 390	401 870	
Övriga driftkostnader	337 503	383 572	
	5 331 228	5 524 964	

#### Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2013	2012	
Administration, kontor och övrigt	139 817	124 665	
Styrelse- och mötesarvoden	252 501	275 380	
Revisionsarvode	47 115	30 442	
Förvaltningsarvode	250 197	240 990	
Övriga externa tjänster	59 933	235 375	
	749 563	906 852	

#### Not 5 Personalkostnader

	2013	2012	
Löner	4 000	15 547	
Sociala avgifter	29 261	49 373	
	33 261	64 920	

#### Not 6 Avskrivningar

	2013	2012	
Byggnad	174 255	174 255	
Om/tillbyggnad	1 290 700	1 289 626	
	1 464 955	1 463 881	

#### Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013	2012	
Ränteintäkter	19 064	10 358	
Överskatteränta ej skattepliktig	186	861	
	19 250	11 219	

#### Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013	2012	
Räntekostnader	2 113 940	2 237 501	

	2 113 940	2 237 501	

#### Not 9 Byggnader

	2013-12-31	2012-12-31	
<b>Ingående anskaffningsvärde byggnad</b>	104 409 703	97 310 668	
<b>Nyanskaffningar</b>		7 099 035	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	104 409 703	104 409 703	
<b>Ingående avskrivningar enligt plan</b>	-13 393 324	-13 393 324	
<b>Årets avskrivningar enligt plan</b>	-1 464 955	-1 463 881	
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	-14 858 279	-14 857 205	
<b>Utgående redovisat värde</b>	89 551 424	89 552 498	
<b>Taxeringsvärden byggnader</b>	125 800 000	93 000 000	
<b>Taxeringsvärden mark</b>	73 160 000	38 160 000	
	198 960 000	131 160 000	

#### Not 10 Övriga fordringar

	2013-12-31	2012-12-31	
<b>Skattefordran</b>	0	0	
<b>Avräkning skattekonto</b>	26 198	26 008	
	26 198	26 008	

#### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31	
<b>Förutbetald försäkring</b>	0	191 162	
<b>Förutbetalda arvoden ISS</b>	63 181	60 492	
<b>Förutbetald kabel-tv</b>	0	54 625	
<b>Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter</b>	277 532	57 841	
	340 713	364 120	

#### Not 12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda	Övr bundet	Uppskrivni	Balanserat	Årets
	insatser	eget	ngs -	resultat	resultat
		kapital	reservfond		
<b>Belopp vid årets ingång</b>	237 736	58 746 612	2 643 888	0	-2 096 670
<b>Belopp vid årets utgång</b>	237 736	58 746 612	2 643 888	0	-2 096 670

**Not 13 Fastighetslån**

	2013-12-31	2012-12-31	
<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 - 2,44 % - rörlig	500 000	500 000	
	<b>68 500 000</b>	<b>68 500 000</b>	

**Not 14 Övriga skulder**

	2013-12-31	2012-12-31	
<b>Moms</b>	137 574	9 020	
<b>Källskatter</b>	45 594	61 456	
<b>Övriga skulder</b>	0	0	
<b>Lagstadgade sociala avgifter</b>	15 832	33 327	
	<b>199 000</b>	<b>103 803</b>	

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2013-12-31	2012-12-31	
<b>Upplupna löner och arvoden</b>	0	0	
<b>Upplupna sociala avgifter</b>	0	0	
<b>Uppl räntekostnader externt</b>	163 907	164 081	
<b>Förskottsbetalda hyror/avg</b>	0	437 687	
<b>Upplupna uppvärmningskostnader</b>	292 901	354 310	
<b>Upplupna elavgifter</b>	42 693	36 756	
<b>Upplupna renhållningsavgifter</b>	8 048	7 369	
<b>Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	179 768	13 187	
<b>Beräknat arvode för revision</b>	39 000	30 000	
	<b>726 317</b>	<b>1 043 390</b>	

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

	2013-12-31	2012-12-31	
<b>Avskrivningar</b>	1 464 955	1 463 881	
	<b>1 464 955</b>	<b>1 463 881</b>	

**Not 17 Upptagna lån**

	2013-12-31	2012-12-31	
<b>Upptagna lån</b>		500 000	
<b>Depositioner</b>		-1 550	
		<b>498 450</b>	

**Not 18 Likvida medel**

	2013-12-31	2012-12-31	
<b>Likvida medel</b>			
<b>Kassa och bank</b>	100 667	48 481	

<b>Avräkning klientmedel ISS Facility Services AB</b>	<b>2 365 693</b>	<b>1 057 047</b>	
	<b>2 466 360</b>	<b>1 105 528</b>	

**Täby den 8 april 2014**

<b>Jerker Kolare</b>	<b>Marina Nyman</b>
<b>Karin Ostelius</b>	<b>Svante Reuter</b>

**Min revisionsberättelse har lämnats.**

**Monica Ballin**  
**Auktoriserad revisor**