

**Årsredovisning**

**för**

**Brf Ankaret 2**

769608-2275

Räkenskapsåret

2012

Styrelsen för Brf Ankaret 2, Järfälla kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012, vilket är föreningens tionde verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Information om verksamheten**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

### **Historiskt perspektiv över gatunamnet Hanna Nilssons väg**

Hanna Nilsson tillträdde som småskolelärare år 1914 vid Bolinders skola (sedermera namnändrad till Kallhälls skola.) Hanna Nilssons tjänstgjorde i drygt 40 år och pensionerades 1955 och de flesta av den äldre generationen Kallhällsbor har haft Hanna som skolfröken.

### **Föreningens fastighet**

Föreningen förvärvade den 15 maj 2002 fastigheten Kallhäll 1:38 i Järfälla kommun.

Föreningens fastighet består av 6 flerbostadshus under adress Hanna Nilssons väg nummer 2-12 med totalt 48 bostadsrätter.

### **Lägenhetsfördelning enligt grundutförande:**

4 st 1 rum och kök  
2 st 2 rum och kök  
18 st 3 rum och kök  
24 st 4 rum och kök

Den totala boytan är ca 4274 kvm.

Fastigheten har varit fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa. Försäkringen innehåller styrelseansvarsförsäkring samt bostadsrättstilläggsförsäkring för lägenhetsinnehavares ansvar enligt stadgar.

### **Fastighetens tekniska status**

Styrelsen har tagit fram en underhållsplan som avser det planerade långsiktiga underhållet av fastigheterna. Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras årligen med minst 25 kr/kvm lägenhetsyta, i enlighet med föreningens stadgar. Detta har gjorts fr.o.m. den månad som inföll närmast efter det att slutfinansiering av föreningens fastighet skett. Fonderade medel avser att bidra till planerat underhåll på fastigheterna. Enligt under 2006 framtagen underhållsplan så rekommenderas en årlig avsättning på 311 kkr (280 kkr egna fastigheter + 31 kkr samägd mark) till föreningens fond för yttre underhåll. Fondens storlek per sista december 2011 uppgår till 1.988 kkr före 2012 års resultatdisposition.

### **Fastighetsförvaltning**

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med UBC fram till den 2012-12-31 till en kostnad av ca 50.000 kr per år vid ett snittsaldo på 250 000 kr. Avtalet har förlängts med ett år fram till 2013-12-31.

### **Föreningsfrågor**

Föreningen hade vid årets slut 71 (71) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har inga (1) överlåtelse skett. En lägenhet är under senhösten uthyrd i andra hand.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### Styrelsearbetet

Styrelsearbetet har under 2012 präglats av diskussioner kring föreningens strategi avseende hantering av låneportfölj - rörligt eller bundna lån. Vidare har styrelsen tillsammans med byggherren JM funnit en teknisk lösning med fokus på kända otätheter kring läckande balkonger. Detta har resulterat i att JM under april till juni månad genomfört reparationer av aktuella balkonger. Arbetena slutbesiktigades under augusti månad varifrån 2 års garanti gäller.

Medlemsbladet som utkommit med 5 nummer under 2012 används av styrelsen för att sprida information ut till medlemmarna i föreningen. Föreningens hemsida nås via [www.bolinderstrand.se/ankaret](http://www.bolinderstrand.se/ankaret). Webbredaktör är Henrik Berglund som nås via hemsidan.

Under hösten har trädgårdsgruppen bildats som bl a - på uppdrag av stämman - kommer med förslag på försiktiga förändringar av vår yttermiljö. Ev åtgärder är tänkta genomföras över en 5-årsperiod.

Systematisk brandsyn av vår egendom är ett annat viktigt område för styrelsen. Bland annat så har samtliga boende - lagom till 1:a advent - fått nytt 10-års batteri till den brandvarnare som föreningen försett varje lägenhet med, ansvar för byte och testning ligger på den boende. Attunda brandförsvaret har varit styrelsen behjälplig med okulär besiktning av bland annat våra trapphus ur brandskydds skadeförebyggande åtgärder. Detta har resulterat att styrelsen från 2013 kommer att genomföra 2st/år brandskyddskontroller av vår egendom samt utarbeta tydligare regler för ex förvaring av föremål i trapphus.

Styrelsen deltar med representant i samfällighetsgruppen för Äppellunden samt träffar brf Seglet (samägandepart avseende p-platser) ett par gånger om året. Styrelsen har delat upp arbetet i olika ansvarsområden där de viktigaste händelserna redovisas nedan.

### **Ekonomi**

Inför verksamhetsåret 2012 kalkylerade styrelsen med en snittränta på drygt 3,5 % på våra fastighetslån. Det verkliga räntekostnadsutfallet för föreningen stannade på något lägre utfall än den beräknade snitträntan.

Under senaste åren har föreningen beskattas för sina carportar som lokal med ca 45.000kr/per år. Denna beskattning anser föreningen felaktig då aktuella parkeringar inte enligt föreningen är att avse som sådan beskattningsbar lokal som avses i skattelagstiftningen, varför föreningen överklagat beslutet under februari 2012. Skatteverket har meddelat sänkning av fastighetsskatten genom återbetalning av tidigare inbetald skatt med 163.000kr

"Skatteåterbäringen" har använts till att sänka årsavgiften med 50 % för december månad 2012. Intäktssidan kommer därför minskas i motsvarande mån - se resultaträkning.

Bostadsrättsföreningens ekonomi har över de senaste 5-6 åren visat ett positivt resultat. Överlikvida medel har under åren placerats och under 2012 använts för extra amortering av föreningens fastighetslån - se balansräkning.

Föreningen kommer under februari månad 2013 återlämna den 10-årsgaranti som meddelats genom Bostads Garanti att föreningens ekonomiska plan överensstämmer med slutgiltig produktionskostnad.

Föreningen utför mycket service- och reparationsarbete i egen regi, vilket måste beaktas på längre sikt ur ett kommande budgetarbete.

Föreningens ekonomiska förutsättningar är i god balans. Styrelsen uppdaterar årligen den sedan tidigare framtagna långsiktiga 10-årig ekonomisk planen samt den sedan 2006 framtagna underhållsplanen.

Föreningen uppbär inget statligt räntebidrag från 2012.

Verksamhetens positiva ackumulerade resultat medför att årsavgifterna har kunnat behållas oförändrade de närmaste åren. I avgiften ingår sedan 2008 bredband 10M/bit samt försäkring för brf-innehavares underhållsskyldighet enligt stadgar. Styrelsen värderar detta att motsvara drygt 3.000 kr/år eller ca 3kr/kvm/månad.

#### **Fastighetsförvaltning**

Ansvarig för fastighetsfrågor: Rolf Lindeborg samt Thomas Indola.

#### **Garantiåtgärder, balkonger**

För att slutligen komma till rätta med problemet läckande balkonger tog JM sitt entreprenadansvar att få till en lösning. Detta gjordes i samråd med byggfirman Tungel Bygg AB och föreningens styrelse.

På försommaren 2012 gjordes en förbesiktning av samtliga balkonger som ligger under en icke inglasad, och där problem visat sig. Besiktningen gjordes av Andreas Lilja JM, Pelle Tungel (Tungel Bygg AB) och Rolf Lindeborg Ankaret 2. Störst uppmärksamhet riktades mot de balkonger som ligger på våning 3 under en icke inglasad. Det visade sig att drygt 20-talet balkonger behövdes åtgärdas i varierande grad. Tungel Bygg AB upprättade en tidplan som i stort sett kunde hållas. Regnväder förorsakade en liten förskjutning.

Arbetet påbörjades under vecka 18 och planerades pågå t.o.m. vecka 25. I praktiken tog det någon vecka extra. Byggfirman fick tillgång till samtliga berörda lägenheter.

På vissa balkonger byttes hela fasaden eftersom det inte gick att rädda det gamla fasadvirket. På några balkonger begränsades åtgärderna till byte av fogen mellan betongplattorna.

### Trappbelysning

Under hösten har samtliga trappuppgångar försetts med "smarta" belysningsarmaturer. De tänds endast då någon befinner sig i deras närhet. Under dagtid tänds de inte alls om det är tillräckligt ljust i trappuppgången. Vi räknar med att belysningen är på maximalt c:a 10% av tiden eller mindre. Elförbrukningen beräknas minska med c:a 11.000 kWh/år. Kostnaden för åtgärden uppgår till c:a 30.000kr och fanns budgeterat för året.

### Parkering - gemensamhetsanläggning med brf.Seglet

Ansvarig för parkeringsfrågor hos Ankaret: Tönis Lunt

Ankaret disponerar 58 uthyrningsplatser för parkering. Av dessa är 38 carportar (å 425 kr./mån.) och 20 är platser utan tak (å 300 kr./mån.). Alla platser har motorvärmaruttag och elkostnaden ingår i hyran. Parkeringsutrymmet motsvarar med knapp nöd efterfrågan, men vi har möjlighet att hyra platser av Brf. Seglet. I januari 2013 är samtliga våra egna platser uthyrda. Vi har tretton hushåll som hyr två bilplatser var.

Våra tolv gästplatser, som vi delar med Seglet, räcker till - dock med undantag för vissa storhelger då trängsel kan uppstå. Varje hushåll har två P-bevis för gäster, som med dessa kan stå parkerade i tre dygn. Inom gångavstånd finns större offentliga parkeringar vid badet och vid Kallhälls station.

### Trädgård & Miljö

Ansvarig trädgårdsfrågor är Pia Josefsson och Johan Lindgren.

Höst- och vårstädning genomfördes i sedvanlig ordning med korvgrillning som trevlig avslutning. Ett ettårigt slyavtal för strandremsan slöts med kommunen och en kämpainsats gjordes under höststaddagen av ett antal medlemmar för att röja sly som vuxit sig kraftig de senaste åren. En container å 30 kubik fylldes till bredden.

JM trädgård utförde den årliga slyröjningen mellan Hanna Nilssons väg 10-12.

En skötselplan för tomtmarken upprättades och en trädgårdsgrupp under ledning av Pia Josefsson träffades i lösa konstellationer under året. Medlemmarnas synpunkter angående tomtmarkens vidare förvaltning efterfrågades på bl.a. städdagar, via medlemsblad och anslagstavlor i trapphusen.

Årsstämman tog beslut om att 1) avsätta 60 000 per år under en 5-årsperiod för trädgården utöver det som avsätts för skötsel som gräsklippning m.m., samt 2) rensa tomten mellan HN 10-12 från kirskaål och annat sly. Offerter på detta markarbete har tagits in med planerat genomförande under 2013.

<b>Nyckeltal</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Genomsnittlig skuldränta	3,59	4,71	3,45	3,81	3,75
Lån per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	7 977	8 292	8 327	8 543	8 636
Lån i förhållande till taxeringsvärdet %	74,77	70,66	70,96	71,95	72,73
Fastighetens belåningsgrad %	28,35	29,21	29,35	29,91	30,22
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	699* *	729	729	668*	729

\* Avgiftsfri december 2009

\* \* Avgiftsreducering december 2012 50%

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

### **Styrelse**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 23 maj 2012 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Jan Järnstad	Ledamot	Ordförande
Rolf Lindeborg	Ledamot	Vice ordf. och fastighetsansvarig
Tönis Lunt	Ledamot	Sekreterare
Roger Lindblad	Ledamot	Kassör och informationsansvarig
Pia Josefsson	Ledamot	Trädgårds- & Miljöansvarig
Johan Lindgren	Suppleant	Trädgårds- och miljöfrågor
Gunlög Sanner-Norling	Suppleant	Vice kassör
Thomas Indola	Suppleant	Fastighetsfrågor
Britt-Marie Bjerver	Suppleant	Informationsfrågor

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 10st (10) protokollförda sammanträden.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

### **Valberedning**

Jan Westman	sammankallande
Roland Swenson	
Anna Kull	

### **Revisorer**

Tomas Jonasson	Ordinarie
Borev Revisionsbyrå AB	

Lars Jonasson	Suppleant
Borev Revisionsbyrå AB	

### **Föreningens stadgar**

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 25 juli 2005.

## Föreningens ekonomiska ställning

### Fastighetsskatt - kommunal fastighetsavgift

Fastigheten färdigställdes 2002 och har deklarerats som färdigställd hos Skatteverket. Fastigheten har värdeår 2002. Enligt nu gällande lag om fastighetsskatt blev fastigheten helt befriad från fastighetsskatt avseende bostäder fr.o.m. den 1 januari 2003. Detta gäller under fem år och därefter blir fastigheten beskattad med halv fastighetsskatt under ytterligare fem år. Fr.o.m. 2008 har fastighetsskatten för bostäder ersatts med en kommunal fastighetsavgift med 1 200 kr (hel avgift) respektive 600 kr (halv avgift) per lägenhet. För föreningens del innebär det 28 800 kr från år 2008, beloppet kommer att räknas upp med ett index varje år. Fr.o.m. 2013 blir fastigheten beskattad med full fastighetsskatt

### Statlig inkomstskatt

Enligt en dom i Regeringsrätten 2010-12-29 mål 2870-09, skall bostadsrättsföreningar ej beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till fastigheten. Eventuellt kan det bli möjligt att kräva tillbaka debiterad skatt för tidigare år.

Under senaste året har föreningen beskattas för sina carportar som lokal med ca 45.000kr/per år. Denna beskattning anser föreningen felaktig då aktuella parkeringar inte enligt föreningen är att avse som sådan beskattningsbar lokal som avses i skattelagstiftningen, varför föreningen överklagat beslutet under februari 2012. Skatteverket har meddelat ändring av en sänkning av fastighetstaxeringen från 2007. Återbetalning skedde augusti 2012 med 163.000kr.

### Räntebidrag

Föreningen har per 30 april 2003 valt starttidpunkt för bindning av den femåriga räntan till en subventionsränta på 4,57 %.

Enligt riksdagsbeslutet kommer räntebidragen att börja avvecklas stegvis, avtrappningen sker stegvis under åren 2007-2011, till 0% 2012.

## Förslag till vinstdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	2 623 204
årets vinst	432 101
	<b>3 055 305</b>

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	311 000
extra avsättning ej genomförda trädgårdsarbeten 2012	60 000
i ny räkning överföres	2 684 305
	<b>3 055 305</b>

Av avsättningen till yttre fond avser 30 000 kr underhåll för samägd mark.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning 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>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter		2 986 226	3 116 088
Hysesintäkter		269 100	266 255
Övriga rörelseintäkter	1	0	-160
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>3 255 326</b>	<b>3 382 183</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Reparationer och underhåll	2	-48 514	-94 139
Driftskostnader	3	-1 300 721	-1 213 769
Administrationskostnader	4	-136 252	-143 786
Personalkostnader		-11 525	-9 304
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		176 804	-76 822
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-1 320 208</b>	<b>-1 537 820</b>
Avskrivning byggnad	5	-180 000	-176 000
<b>Summa avskrivningar</b>		<b>-180 000</b>	<b>-176 000</b>
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>		<b>1 755 118</b>	<b>1 668 363</b>
Ränteintäkter		213 908	222 246
Räntebidrag		180	84 264
Räntekostnader		-1 214 156	-1 108 975
Räntekostnader och liknande resultatposter		-322 949	-563 201
<b>Summa kapitalnetto</b>		<b>-1 323 017</b>	<b>-1 365 666</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>432 101</b>	<b>302 697</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>432 101</b>	<b>302 697</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	5	99 134 415	99 314 415
Mark	6	19 868 599	19 868 599
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>119 003 014</b>	<b>119 183 014</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>119 003 014</b>	<b>119 183 014</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och avgiftsfordringar		2 956	316
Övriga fordringar		106 788	128 987
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	91 330	111 419
Avräkningskonto förvaltare		546 911	997 617
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>747 985</b>	<b>1 238 339</b>
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		541 996	920 129
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>541 996</b>	<b>920 129</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 289 981</b>	<b>2 158 468</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>120 292 995</b>	<b>121 341 482</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>	<b>8</b>		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		80 513 000	80 513 000
Föreningens fond för yttre underhåll		1 988 388	1 677 388
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>82 501 388</b>	<b>82 190 388</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		2 623 204	2 631 507
Årets resultat		432 101	302 697
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>3 055 305</b>	<b>2 934 204</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>85 556 693</b>	<b>85 124 592</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	<b>9</b>	33 911 843	35 292 227
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>33 911 843</b>	<b>35 292 227</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån	<b>9</b>	148 000	148 000
Leverantörsskulder		95 649	99 980
Skatteskulder		63 984	152 996
Övriga skulder		22 041	21 798
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<b>10</b>	494 785	501 889
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>824 459</b>	<b>924 663</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>120 292 995</b>	<b>121 341 482</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		41 800 000	41 800 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fond för yttre underhåll är redovisad som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

I balansräkningen redovisas avräkningskonto hos förvaltare som en kortfristig fordran.

### Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

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

### Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid.

## Noter

<b>1 Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Övriga intäkter	0	-160
<b>2 Reparationer och underhåll</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Löpande reparationer	35 301	4 748
Trädgårdskostnader	13 213	2 803
Underhåll, övriga utgifter(injust vent efter OVK 2011)	0	86 588
	<b>48 514</b>	<b>94 139</b>

<b>3 Driftskostnader</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Fastighetsskötsel	11 659	15 999
Trädgårdsskötsel	63 009	61 912
Snöröjning/sandning	89 402	69 950
Städning	48 015	48 855
Hiss besiktning	5 925	5 640
Hiss serviceavtal	73 275	67 565
Hiss larmavtal	3 571	5 513
Gemensamhetsanläggning, Seglet	37 667	51 084
Gemensamhetsanläggning Äppelträdgården	0	8 414
El	114 460	121 834
Uppvärmning	526 252	454 536
Vatten	99 871	87 061
Sophämtning	42 802	45 176
Container/tippavgift	6 995	3 456
Fastighetsförsäkring	44 745	40 524
Kabel-TV/Bredband	111 528	111 528
Övriga driftkostnader	21 544	14 721
	<b>1 300 720</b>	<b>1 213 768</b>
<b>4 Administrationskostnader</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Telefon & porto	4 317	6 548
Styrelsearvode	46 060	44 835
Revisionsarvode	10 219	10 188
Arvode förvaltning	51 812	52 187
Övriga administrationskostnader	23 844	30 028
	<b>136 252</b>	<b>143 786</b>
<b>5 Byggnader</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	102 391 401	102 391 401
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>102 391 401</b>	<b>102 391 401</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 076 986	-2 900 986
Årets avskrivningar	-180 000	-176 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 256 986</b>	<b>-3 076 986</b>
<b>Utgående balans</b>	<b>99 134 415</b>	<b>99 314 415</b>
Taxeringsvärden byggnader	36 000 000	39 187 000

<b>6 Mark</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>				
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	19 868 599	19 868 599		
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>19 868 599</b>	<b>19 868 599</b>		
<b>Utgående balans</b>	<b>19 868 599</b>	<b>19 868 599</b>		
Taxeringsvärden mark	9 600 000	10 968 000		
<b>7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>		
Ekonomisk förvaltning	12 531	15 078		
KabelTV	27 882	27 882		
Försäkring	50 917	47 572		
Upplupna räntebidrag	0	20 887		
	<b>91 330</b>	<b>111 419</b>		
<b>8 Eget kapital</b>	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Yttre rep.fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	80 513 000	1 677 388	2 631 507	302 697
Disposition av föregående års resultat:		311 000	-8 303	-302 697
Årets resultat				432 101
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>80 513 000</b>	<b>1 988 388</b>	<b>2 623 204</b>	<b>432 101</b>
<b>9 Långfristiga skulder</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>		
SEB 33238991, ffd 2013-03-28	3 536 800	3 786 800		
SEB 32663575, ffd 2014-08-28	6 194 000	6 330 000		
SEB 33238959, ffd 2013-03-28	2 679 200	2 679 200		
SEB 32869173, ffd 2013-03-28	6 700 000	6 700 000		
SEB 32939619, ffd 2013-03-28	6 000 000	6 000 000		
Nordea 3978 85 02407, rörligt 3-mån	8 949 843	9 944 227		
Kort del av lån	-148 000	-148 000		
	<b>33 911 843</b>	<b>35 292 227</b>		

10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2012-12-31	2011-12-31
El	14 934	14 371
Värme	67 502	53 577
Snöröjning	38 604	9 251
Sopor	12 911	0
Ber arvode för revision extern	11 000	11 000
Upplupna räntekostnader	82 083	143 903
Förutb hyror/avgifter, ej moms	137 905	269 787
Avgiftsreducering december, verkställd januari 2013	129 846	0
	<b>494 785</b>	<b>501 889</b>

Järfälla den 11/2 2013

Jari Järnstad

Rolf Lindeborg

Tönis Lunt

Pia Josefsson

Roger Lindblad

### Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den . 25/3-2012.

Tomas Jönasson

Godkänd revisor