

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Dykaren 12
Organisationsnummer 716417-7136

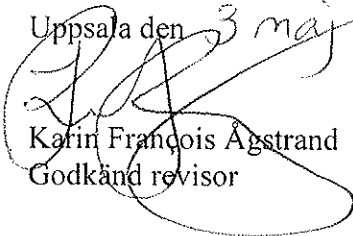
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Dykaren 12 för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 3 maj 2011


Karin François Ågstrand
Godkänd revisor



FOLKESSON
RÅD & REVISION ©

Årsredovisning

för

Brf Dykaren 12

716417-7136

Räkenskapsåret

2010

KIT
O-ij
G



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Dykaren 12 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2004-06-03.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Dykaren 12 ombyggdes 1981 till nuvarande skick och är belägen i Stockholms kommun.

På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 46 lägenheter (samtliga bostadsrätter) och 3 lokaler, där lokalerna är hyresrätter.

Dessutom finns 1 garage med 26 p-platser för bilar samt 5 p-platser för motorcyklar.

Lägenhetsfördelning:

22 st 2 rum och kök
19 st 3 rum och kök
3 st 3,5 rum och kök
2 st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 3 755 kvm Total lokalyta: 815 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

| <i>Verksamhet</i> | <i>Yta kvm</i> | <i>Löptid fr. o. m.</i> |
|-----------------------------------|----------------|-------------------------|
| Kungsholmens Stadsdelsförvaltning | 475,5 | 2007-04-01 |
| United Industries Stockholm | 116,0 | 2008-10-01 |
| Caac Restaurang AB | 217,5 | 2008-04-01 |

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2010-05-19 bestått av:

| | | |
|-------------|--------------------|-------------|
| Ordinarie | Håkan Jerlström | Ordförande |
| | Hans Jansson | Kassör |
| | Catharina Tillmark | Sekreterare |
| | Eric Klintfält | Ledamot |
| | Per Ljunggren | Ledamot |
| Suppleanter | Åsa Eckerbom | |
| | Sara Billstam | |
| | Hans Falkenhorn | |
| | Magnus Westman | |

KTH Jer
Su
PA
Hj

Revisorer

Ordinarie Karin Francois Ågstrand Godkänd Revisor, Folkesson Råd & Revision AB

Suppleant Eva Andersson Auktoriserad Revisor, Folkesson Råd & Rev AB

Valberedning

Kerstin Karlström Sammankallande
Ewa Münster

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en underhållsplan upprättad 2007 som årligen uppdateras av styrelsen.

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 6 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 3 st andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. 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 säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 72 (73) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 13 st protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.
Lägenhetsförteckningen hanteras av föreningen själva.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av medlemmarna själva.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Ekonomi

Årets resultat är lägre än budgeterat främst beroende på den mycket stränga vintern med bland annat högre kostnader för el, fjärrvärme samt snöröjning. Oförutsedda kostnader avseende VVS och pumpanläggning har också bidragit till det lägre resultatet.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Reservering har skett under året med 74 700 kronor och ianspråktagande med 0 kronor.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 809 kvm lokalytor.

Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1983.

För inkomståret 2010 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1.277 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen. Skatten avseende lokaldelen uppgår till 1 % av taxeringsvärdet och belastas lokalhyresgästerna.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 26,3 %.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 9 646 668 (9 662 378) kronor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renoveringen av fönster påbörjades under 2007 med ett pilotprojekt, där sju lägenheter ingick. I de sex vindslägenheterna installerades nya fönster till viss del, övriga renoverades och målades. Under 2008 har fönstren i lägenheterna och dagis i uppgång D renoverats. Fönsterrenoveringen fortsatte under 2009 i lägenheterna i uppgång B. Renovering av fönster i fastigheten slutfördes under året genom att fönstren i lägenheterna i uppgång E färdigställdes.

Sprickor i fasaden har åtgärdats och reparation av stuprör har utförts. Värme- och ventilationssystem har underhållits enligt serviceavtal samt efter behov. Övergång mellan husfasad och gårdsbeläggning har tätats. Garagets och gårdens brunnar har rensats. Installationer i pumpgröp har renoverats. I tvättstugan har utrustningen setts över.

Under våren förbättrades asfaltfogar på gård och fasad på vissa sträckor. I slutet av året frös ett värmebatteri sönder i ventilationsanläggningarna i de av Kungsholmens Stadsdelsförvaltning och Caac Restaurang AB förhyrda lokalerna, dock utan större följdskador. Strax före årets slut inspekterades yttertaken och vissa förmodade läckageställen åtgärdades. Värmeväxlaren för ventilationsaggregatens värmesystem läcker och behöver åtgärdas utan längre dröjsmål. Ombyggnad av detta system till glykolbaserat värmesystem har diskuterats under året. I anslutning till lägenhetsbyten har, i många fall, våtrumsrenoveringar utförts. I kylsoprum för matavfall har nytt kylaggregat installerats. I övrigt har sedvanligt löpande underhåll utförts.

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 511 639 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 1 119 058 kronor, varav 0 kronor har belastat den yttre reparationsfonden samt 0 kronor har aktiverats vilket innebär att resterande 1 119 058 kronor har belastat resultatet.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

I början av 2010 fattades på extra föreningsstämma beslut om att godkänna byggnation av balkonger enligt framtagna byggnadslov. Föreningen har tecknat entreprenadkontrakt med WMP Balkong AB om att uppföra 11 st balkonger. Balkongernas utförande blir identiskt med de balkonger som sedan tidigare finns uppsatta. Projektet beräknas starta vecka 1 år 2011 och avslutas senast vecka 12 samma år.

Fasaden kommer att fortsätta ses över under de närmaste åren. I övrigt finns inga större planerade åtgärder för 2011.

Årsavgifter

Föreningens årsavgifter har varit oförändrade under år 2010. Genomsnittlig avgift per 2010-12-31 uppgår till 578 kr/kvm.

Styrelsen har beslutat om oförändrade årsavgifter för 2011. Styrelsen utesluter dock inte att man under 2011 kan tvingas till en viss ökning om kostnadsökningarna (bl a för reparationer och värme) blir högre än vad som förväntas.

Övrigt

Handwritten signatures and initials, including "KFA", "PA", and "M".

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2010=1 060 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2010=424 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Information till medlemmarna

Ett informationsblad med Catharina Tillmark som redaktör distribueras till medlemmarna vid behov. För att ytterligare förbättra informationsgivningen till medlemmarna finns föreningens hemsida på internet med adress www.dykaren12.se

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2010 | 2009 | 2008 |
|-----------------------------------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning | 3 930 | 3 942 | 3 869 |
| Reservering yttre reparationsfond | 74 | 560 | 740 |
| Saldo yttre reparationsfond | 2 204 | 1 644 | 904 |
| Resultat efter finansiella poster | -5 | 566 | 5 |
| Lån per kvm yta | 3 452 | 3 511 | 3 629 |
| Kassalikviditet (%) | 123 | 169 | 136 |
| Årsavgift bostäder kronor/kvm | 578 | 578 | 578 |

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

| | |
|--------------------------|--------------|
| balanserad vinst | 11 870 |
| årets förlust | -5 422 |
| | 6 448 |
| disponeras så att | |
| till reservfond avsättes | 74 700 |
| i ny räkning överföres | -68 252 |
| | 6 448 |

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

KTA
PA
H

| Resultaträkning | Not | 2010-01-01 -2010-12-31 | 2009-01-01 -2009-12-31 |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Föreningens intäkter | 1 | 3 930 445 | 3 942 212 |
| Föreningens kostnader | | | |
| Underhållskostnader | 2 | -1 630 697 | -1 238 522 |
| Driftskostnader | 3 | -1 489 866 | -1 233 426 |
| Förvaltnings- och externa kostnader | 4 | -103 212 | -120 259 |
| Personalkostnader | 5 | -17 702 | -17 882 |
| Avskrivningar | 6 | -248 035 | -248 035 |
| Resultat före finansiella poster | | 440 933 | 1 084 089 |
| | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 7 | 4 628 | 15 717 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 8 | -450 983 | -533 495 |
| Resultat efter finansiella poster | | -5 422 | 566 311 |
| | | | |
| Resultat före skatt | | -5 422 | 566 311 |
| | | | |
| Årets resultat | | -5 422 | 566 311 |

KFA
PA
H

| Balansräkning | Not | 2010-12-31 | 2009-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader | 9 | 16 020 618 | 16 268 653 |
| Mark | | 7 384 000 | 7 384 000 |
| Pågående om- och tillbyggnader | | 3 813 | 13 326 |
| | | 23 408 431 | 23 665 979 |
| Summa anläggningstillgångar | | 23 408 431 | 23 665 979 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Hyses- och avgiftsfordringar | | 2 051 | 475 |
| Kundfordringar | | 13 376 | 0 |
| Övriga fordringar | 10 | 300 656 | 2 609 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 11 | 38 426 | 23 830 |
| | | 354 508 | 26 914 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 1 171 983 | 0 |
| Avräkningskonto ISS Facility Services AB | | 1 873 875 | 1 553 468 |
| | | 3 045 859 | 1 553 468 |
| Summa omsättningstillgångar | | 3 400 367 | 1 580 382 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 26 808 798 | 25 246 361 |

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including the word "STAT" and other illegible markings.

| Balansräkning | Not | 2010-12-31 | 2009-12-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 12 | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Inbetalda insatser | | 5 662 380 | 5 662 380 |
| Upplåtelseavgifter | | 385 306 | 385 306 |
| Yttre reparationsfond | | 2 204 425 | 1 644 425 |
| | | 8 252 111 | 7 692 111 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 11 870 | 5 559 |
| Årets resultat | | -5 422 | 566 311 |
| | | 6 448 | 571 870 |
| Summa eget kapital | | 8 258 558 | 8 263 980 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Fastighetslån | 13 | 15 775 493 | 16 044 617 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Kortfristig del av fastighetslån | | 269 124 | 269 124 |
| Leverantörsskulder | | 630 740 | 53 093 |
| Skatteskulder | | 37 123 | 0 |
| Övriga skulder | 14 | 1 196 208 | 32 386 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15 | 641 552 | 583 161 |
| Summa kortfristiga skulder | | 2 774 747 | 937 764 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 26 808 798 | 25 246 361 |
| Ställda säkerheter | | | |
| Fastighetsinteckningar | | 23 488 800 | 23 488 800 |
| | | 23 488 800 | 23 488 800 |
| Ansvarsförbindelser | | Inga | Inga |

KFA
PA
PA

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.

Ändrade redovisningsprinciper

Bergvärme/Fjärrvärme har omklassificerats till markanläggning.

Kabel-TV/Bredband har omklassificerats till Installationer under Maskiner och Inventarier.

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 används.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader 100 år

Aktiverade ombyggnader 10-20 år

Inventarier 5 år

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

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att behörigt organ har fattat beslut. Motsvarande gäller för ianspråktagande av medlen. Behörigt organ är föreningsstämman vad gäller reservering och styrelsen vad gäller i anspråkande enligt beslut på föreningsstämman i maj 2008.

KFA
De
K. S
B
M

Nyckeltalsdefinitioner

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

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

FFD
PA

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

| | 2010 | 2009 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Hysesintäkter lokaler | 1 393 064 | 1 411 108 |
| Hysesintäkter garage | 226 500 | 223 500 |
| Hysesintäkter p-platser | 28 125 | 33 975 |
| Hysesintäkter övriga objekt | 11 108 | 11 108 |
| Fastighetsskatt | 130 158 | 103 904 |
| Årsavgifter bostäder | 2 171 316 | 2 171 316 |
| Rabatter ./. | -16 000 | 0 |
| Hysesbortfall ./. | -35 250 | -18 750 |
| Ersättningar och intäkter | 13 674 | 3 251 |
| Fakturerade kostnader | 7 750 | 2 800 |
| | 3 930 445 | 3 942 212 |

Not 2 Underhållskostnader

| | 2010 | 2009 |
|--|------------------|------------------|
| Löpande reparationer | 511 639 | 179 655 |
| Reparationer och underhåll enligt underhållsplan | 1 119 058 | 1 058 867 |
| | 1 630 697 | 1 238 522 |

Not 3 Driftkostnader

| | 2010 | 2009 |
|--|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel/städning entreprenad | 75 392 | 117 210 |
| Besiktning/serviceavtal | 1 902 | 2 736 |
| Energideklarationer | 10 303 | 0 |
| Yttre skötsel/snörojning | 59 462 | 5 895 |
| Fastighetsel | 145 887 | 117 102 |
| Uppvärmning | 646 124 | 560 165 |
| Vatten | 65 253 | 74 371 |
| Sophämtning | 57 857 | 53 400 |
| Container/grovsopor | 8 435 | 0 |
| Fastighetsförsäkring | 47 665 | 46 739 |
| Självrisk/reparation försäkringsskador | 111 560 | 30 378 |
| Kabel-TV och internet | 53 513 | 52 593 |
| Fastighetsskatt/fastighetsavgift | 194 742 | 167 082 |
| Övriga driftkostnader | 11 771 | 5 755 |
| | 1 489 866 | 1 233 426 |

PA
Hj

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

| | 2010 | 2009 |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Administration, kontor och övrigt | 11 601 | 8 501 |
| Styrelse- och mötesarvoden | 0 | 16 475 |
| Revisionsarvode | 13 670 | 11 883 |
| Förvaltningsarvode | 47 540 | 47 790 |
| Övriga externa tjänster | 30 400 | 35 610 |
| | 103 211 | 120 259 |

Not 5 Personalkostnader

| | 2010 | 2009 |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Löner | 11 100 | 16 175 |
| Sociala avgifter | 1 132 | 1 651 |
| Övriga personalkostnader | 5 470 | 56 |
| | 17 702 | 17 882 |

Not 6 Avskrivningar

| | 2010 | 2009 |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Byggnad | 206 009 | 206 009 |
| Om/tillbyggnad, fönsterrenovering | 42 026 | 42 026 |
| | 248 035 | 248 035 |

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2010 | 2009 |
|----------------------------------|--------------|---------------|
| Ränteintäkter | 4 611 | 15 710 |
| Överskatteränta ej skattepliktig | 17 | 7 |
| | 4 628 | 15 717 |

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2010 | 2009 |
|----------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader | 450 983 | 533 495 |
| | 450 983 | 533 495 |

PA
KFA
2010/11

Not 9 Byggnader

| | 2010-12-31 | 2009-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnad | 21 547 456 | 21 547 456 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 21 547 456 | 21 547 456 |
| Ingående avskrivningar enligt plan | -5 278 803 | -5 030 768 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -248 035 | -248 035 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -5 526 838 | -5 278 803 |
| Utgående redovisat värde | 16 020 618 | 16 268 653 |
| Taxeringsvärden byggnader | 46 400 000 | 41 200 000 |
| Taxeringsvärden mark | 46 200 000 | 33 657 000 |
| | 92 600 000 | 74 857 000 |

Not 10 Övriga fordringar

| | 2010-12-31 | 2009-12-31 |
|-----------------------|----------------|--------------|
| Övr kortfr fordringar | 298 030 | 0 |
| Avräkning skattekonto | 2 626 | 2 609 |
| | 300 656 | 2 609 |

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2010-12-31 | 2009-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| Förutbetald försäkring | 8 000 | 7 666 |
| Förutbetald kabel-tv | 13 814 | 13 131 |
| Förutbetald vattenavgift | 3 791 | 3 033 |
| Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter | 12 821 | 0 |
| | 38 426 | 23 830 |

Not 12 Förändring av eget kapital

| | Inbetalda insatser | Övr bundet eget kapital | Yttre rep. fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|--|-----------------------|----------------------------|--------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 5 662 380 | 385 306 | 1 644 425 | 5 559 | 566 311 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | 560 000 | 6 311 | -566 311 |
| Årets resultat | | | | | -5 422 |
| Belopp vid årets utgång | 5 662 380 | 385 306 | 2 204 425 | 11 870 | -5 422 |

PA KTA
JG
Nj

Not 13 Fastighetslån

| | 2010-12-31 | 2009-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Långivare - räntesats - ränteändring | | |
| STADSHYPOTEK - 5,29% - 2011-03-01 | 4 957 046 | 5 010 782 |
| STADSHYPOTEK - 2,56% - 2011-03-01 | 9 721 816 | 9 923 304 |
| STADSHYPOTEK - 2,24% - 2010-12-31 | 1 365 755 | 1 379 655 |
| Avgår kortfristig del ./. | -269 124 | -269 124 |
| | 15 775 493 | 16 044 617 |

Not 14 Övriga skulder

| | 2010-12-31 | 2009-12-31 |
|----------------|------------------|---------------|
| Källskatter | 0 | 4 140 |
| Övriga skulder | 1 196 208 | 28 246 |
| | 1 196 208 | 32 386 |


PE KFA
KFA
KFA

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2010-12-31 | 2009-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Förutbetalld moms | -78 425 | -73 230 |
| Upplupna sociala avgifter | 0 | 1 409 |
| Uppl räntekostnader externt | 20 049 | 10 712 |
| Förskottsbetalda hyror/avg | 553 614 | 540 253 |
| Upplupna uppvärmningskostnader | 0 | 71 253 |
| Upplupna elavgifter | 23 661 | 13 743 |
| Upplupna renhållningsavgifter | 381 | 8 020 |
| Upplupna reparationer och underhåll | 108 713 | 0 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 1 060 | 0 |
| Beräknat arvode för revision | 12 500 | 11 000 |
| | 641 553 | 583 160 |


Stockholm den


Håkan Jerlström


Hans Jansson

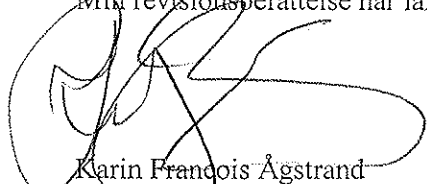

Catharina Tillmark

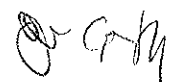

Eric Klintfält


Per Ljunggren
Ahrenberg

Revisorspåteckning

Mina revisionsberättelse har lämnats 3 maj 2011


Karin François Ågstrand
Godkänd revisor
Folkeson Råd & Revision AB



Balansrapport

| | 2010-01-01 | Förändring | 2010-12-31 |
|---------------------------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| 111100 Byggnader ing anskaff kostn | 20 600 874,00 | 0,00 | 20 600 874,00 |
| 111200 Om- tillbyggnad | 558 007,00 | 0,00 | 558 007,00 |
| 111201 Om- tillbyggnad proj 1 | 388 575,00 | 0,00 | 388 575,00 |
| 111900 Ack avskr byggnader | -4 764 197,86 | -206 009,00 | -4 970 206,86 |
| 111910 Ack avskr om/tillb Projekt | -475 747,00 | -22 597,00 | -498 344,00 |
| 111911 Ack avskr om/tillb Projekt1 | -38 858,00 | -19 429,00 | -58 287,00 |
| 113000 Mark | 7 384 000,00 | 0,00 | 7 384 000,00 |
| 118200 Påg om- och tillbyggnad | 13 325,90 | -9 512,88 | 3 813,02 |
| 121000 Mask o andra tekn anläggningar | 115 041,00 | 0,00 | 115 041,00 |
| 121900 Ack avsk mask/andra tek. Anl | -115 041,00 | 0,00 | -115 041,00 |
| Summa anläggningstillgångar | 23 665 979,04 | -257 547,88 | 23 408 431,16 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| 151100 Hyres- o avgiftsfordringar | -539 778,00 | -11 785,00 | -551 563,00 |
| 151101 Omf hyres- o avgiftsford | 540 253,00 | 13 361,00 | 553 614,00 |
| 152100 Kundfordringar | 0,00 | 13 375,50 | 13 375,50 |
| 163000 Avräkning skattekonto | 2 609,00 | 17,00 | 2 626,00 |
| 168900 Övr kortfr fordringar | 0,00 | 298 030,00 | 298 030,00 |
| 173000 Förutbet försäkringspremier | 7 666,30 | 333,54 | 7 999,84 |
| 178300 Förutbet kabel-tv avg | 13 131,00 | 683,00 | 13 814,00 |
| 178500 Förutbet vattenavgift | 3 032,90 | 757,98 | 3 790,88 |
| 179900 Övr förutbet kostn o uppl int | 0,00 | 12 821,20 | 12 821,20 |
| 194100 Handelsbanken | 0,00 | 1 171 983,10 | 1 171 983,10 |
| 198000 Avräk Klientmedel ISS | 1 553 468,22 | 320 407,21 | 1 873 875,43 |
| Summa omsättningstillgångar | 1 580 382,42 | 1 819 984,53 | 3 400 366,95 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 25 246 361,46 | 1 562 436,65 | 26 808 798,11 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| 208300 Inbetalda insatser | -5 662 380,00 | 0,00 | -5 662 380,00 |
| 208700 Upplåtelseavgifter | -385 306,00 | 0,00 | -385 306,00 |
| 208800 Yttre reparationsfond | -1 644 424,64 | -560 000,00 | -2 204 424,64 |
| Fritt eget kapital | | | |
| 209100 Balanserad vinst/förlust | -5 558,79 | -6 310,73 | -11 869,52 |
| 209900 Årets resultat | -566 310,73 | 571 732,70 | 5 421,97 |
| Summa eget kapital | -8 263 980,16 | 5 421,97 | -8 258 558,19 |
| Långfristiga skulder | | | |
| 235100 Fastighetslån | -16 313 741,00 | 269 124,00 | -16 044 617,00 |
| 235101 Fastighetslån kort del | 269 124,00 | 0,00 | 269 124,00 |
| Långfristiga skulder | -16 044 617,00 | 269 124,00 | -15 775 493,00 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| 241700 Kortfr del långfr sk t kredit | -269 124,00 | 0,00 | -269 124,00 |

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Balansrapport

| | 2010-01-01 | Förändring | 2010-12-31 |
|---------------------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| 244100 Leverantörsskulder | -53 093,00 | -577 647,10 | -630 740,10 |
| 251300 Beräknad fastighetskatt | 0,00 | -194 742,00 | -194 742,00 |
| 251800 Betald prel skatt | 0,00 | 157 619,00 | 157 619,00 |
| 261900 Förutbetalad moms | 73 230,00 | 5 195,00 | 78 425,00 |
| 265000 Redovisningskonto för moms | -28 246,50 | -6 461,00 | -34 707,50 |
| 271000 Personalskatt | -4 140,00 | 4 140,00 | 0,00 |
| 289900 Övriga kortfristiga skulder | 0,00 | -1 161 500,00 | -1 161 500,00 |
| 294100 Uppl lagstadgade sociala avg | -1 409,47 | 1 409,47 | 0,00 |
| 295500 Uppl räntekostnader externt | 0,00 | -20 049,00 | -20 049,00 |
| 296000 Upplupna räntekostnader konc | -10 712,00 | 10 712,00 | 0,00 |
| 297000 Förskottsbetalda hyror/avg | -540 253,00 | -13 361,00 | -553 614,00 |
| 298020 Uppl uppvärmningskostnader | -71 253,25 | 71 253,25 | 0,00 |
| 298030 Uppl elavgifter | -13 743,27 | -9 917,29 | -23 660,56 |
| 298040 Uppl renhållningsavgifter | -8 019,81 | 7 639,03 | -380,78 |
| 298060 Uppl rep o underhållskost | 0,00 | -108 712,98 | -108 712,98 |
| 299000 Övr uppl kostn o förutbet int | 0,00 | -1 060,00 | -1 060,00 |
| 299200 Ber arvode för revision | -11 000,00 | -1 500,00 | -12 500,00 |
| Summa kortfristiga skulder | -937 764,30 | -1 836 982,62 | -2 774 746,92 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | -25 246 361,46 | -1 562 436,65 | -26 808 798,11 |

PA
H 9

Resultatrapport

| | 2010-01-01 2010-12-31 | 2009-01-01 2009-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| FÖRENINGENS INTÄKTER | | |
| 301200 Hyresint lokaler momsreg | 1 393 064,00 | 1 411 108,00 |
| 301230 Hyresint garage momsreg | 226 500,00 | 223 500,00 |
| 301400 Hyresint p-platser momsreg | 28 125,00 | 33 975,00 |
| 301600 Hyresint övr objekt momsreg | 11 108,00 | 11 108,00 |
| 301700 Fastighetsskatt momsreg | 130 158,00 | 103 904,00 |
| 302100 Årsavg bostäder | 2 171 316,00 | 2 171 316,00 |
| 306300 Hyresrabatt lokaler ej momsreg | -16 000,00 | 0,00 |
| 308300 Outhyrt lokaler ej momsreg | -3 000,00 | -3 000,00 |
| 308330 Outhyrt garage ej momsreg | -32 250,00 | -15 750,00 |
| 321500 Trappstädning | 2 500,00 | 2 500,00 |
| 329000 Övr ersättningar och intäkter | 11 174,03 | 751,34 |
| 351400 Överlåtelseavgifter | 4 000,00 | 800,00 |
| 351500 Pantsättningsavgifter | 3 750,00 | 2 000,00 |
| Summa intäkter | 3 930 445,03 | 3 942 212,34 |
| FÖRENINGENS KOSTNADER | | |
| 411000 Fastighetssköt enl avtal | -11 789,22 | -53 309,32 |
| 412000 Städning enl avtal | -63 602,65 | -63 900,31 |
| 414210 Besiktning hiss | -1 901,90 | -2 736,08 |
| 414400 Energideklarationer | -10 303,16 | 0,00 |
| 416000 Yttre skötsel | -36 728,34 | -5 894,90 |
| 416030 Vinterunderhåll/Snöröjning | -22 733,21 | 0,00 |
| 430000 Löp rep o UH | -380 511,79 | -153 712,02 |
| 432000 Löp rep o UH av lokaler | -66 913,86 | 0,00 |
| 433000 Löp rep o UH av gem utrym | -300,00 | 0,00 |
| 434300 Löp rep o UH av ventilation | -558,51 | 0,00 |
| 434400 Löp rep o UH av el | -22 505,53 | 0,00 |
| 434600 Löp rep o UH av hissar | -40 849,54 | -25 943,13 |
| | -658 697,71 | -305 495,76 |
| 450000 PLU | -1 119 058,12 | -1 058 866,56 |
| Kostnad att belasta årets resultat | -1 119 058,12 | -1 058 866,56 |
| 461000 EI | -145 887,16 | -117 101,66 |
| 462000 Uppvärmning | 0,00 | -560 165,37 |
| 462300 Fjärrvärme | -646 123,73 | 0,00 |
| 463000 Vatten/avlopp | -65 253,44 | -74 371,14 |
| 464000 Sophämtning | -35 494,33 | -53 399,66 |
| 464010 Sophämtning bostäder | -380,78 | 0,00 |
| 464100 Container/grovsopor | -8 435,00 | 0,00 |
| 464110 Returprodukter | -21 981,46 | 0,00 |
| 471100 Fastighetsförsäkringar | -47 665,46 | -46 739,26 |
| 471200 Självrisk/rep försäkringssk | -455 867,49 | -30 378,27 |
| 471300 Försäkringsersättningar | 344 307,00 | 0,00 |
| 476000 Kabel-TV | -53 048,00 | -52 051,32 |

[Handwritten signature]

Resultatrapport

| | 2010-01-01 2010-12-31 | 2009-01-01 2009-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| 477000 Internet | -465,00 | -541,66 |
| 480000 Fastighetsskatt/fastighetsavg | -194 742,00 | -167 082,00 |
| 546000 Förbrukningsmaterial | -2 217,21 | -5 066,05 |
| 549000 Övr förbrukningsinv/material | -9 553,75 | -689,26 |
| Summa fastighetskostnader | -1 342 807,81 | -1 107 585,65 |
| 611000 Kontorsmaterial | -1 009,74 | -108,45 |
| 615000 Trycksaker | -1 481,02 | -809,00 |
| 625000 Porto | -804,00 | -289,20 |
| 641100 Mötesarvoden | 0,00 | -16 475,00 |
| 642000 Revisionsarvoden | -13 670,50 | -11 883,00 |
| 648100 Arvode ekonomisk förv grundavt | -47 540,00 | -47 789,86 |
| 648300 Överlåtelse/pantförskriv kostn | -1 060,00 | 0,00 |
| 649000 Övriga förvaltningskostnader | -7 246,50 | -7 294,25 |
| 655000 Konsultarvoden | 0,00 | -4 500,00 |
| 659000 Övriga externa tjänster | -20 178,84 | -21 531,34 |
| 698100 Föreningsavg avdragsgilla | -10 221,00 | -9 578,67 |
| Summa externa rörelsekostnader | -103 211,60 | -120 258,77 |
| 701000 Löner till kollektivanställda | 0,00 | -2 375,00 |
| 702000 Löner övriga | -11 100,00 | -13 800,00 |
| 733100 Bilersättningar skattefria | -270,00 | -55,50 |
| 751000 Lagstadgade sociala avgifter | -1 131,53 | -1 651,47 |
| 769900 Övriga personalkostnader | -5 200,00 | 0,00 |
| Summa personalkostnader | -17 701,53 | -17 881,97 |
| Resultat före ned- och avskrivning | 688 968,26 | 1 332 123,63 |
| 782100 Avskr på byggnad | -206 009,00 | -206 009,00 |
| 782200 Avskr på om- o tillbygg | -42 026,00 | -42 026,00 |
| Summa ned- och avskrivning | -248 035,00 | -248 035,00 |
| Resultat före finansiella poster | 440 933,26 | 1 084 088,63 |
| 831100 Ränteint fr bank | 2 411,00 | 0,00 |
| 831300 Ränteint fr hyr/avg/kundfordr | 469,00 | 14 034,00 |
| 831400 Skattefria Ränteint | 17,00 | 7,00 |
| 831900 Övriga Ränteint Klientmedel | 1 730,77 | 1 676,10 |
| 841100 Räntekostn fastighetslån | -450 983,00 | -533 495,00 |
| Finansnetto | -446 355,23 | -517 777,90 |
| Resultat efter finansiella poster | -5 421,97 | 566 310,73 |
| REDOVISAT RESULTAT | -5 421,97 | 566 310,73 |

OK
PA
GTH

Resultaträkning

2010-01-01 - 2010-12-31

Kostnader

| | |
|------------------|----------|
| Mtrl o varor | -1 630,7 |
| Övr rörelsekostn | -1 593,1 |
| Personalkostn | -17,7 |
| Avskr | -248,0 |
| Fin kostn | -451,0 |

Intäkter

| | |
|----------|---------|
| Nettooms | 3 930,4 |
| Fin int | 4,6 |

Balansräkning

2010-12-31

Tillgångar

| | |
|--------------------|----------|
| Anl tillg | 23 408,4 |
| Kundfordr | 15,4 |
| Övriga kortf fordr | 2 213,0 |
| Likvida medel | 1 172,0 |

EK o Skulder

| | |
|----------------|----------|
| Eget kapital | 8 258,6 |
| Långfr skulder | 15 775,5 |
| Kortfr skulder | 2 774,7 |

Summa intäkter: 3 935,1
Summa kostnader: -3 940,5
Resultat: -5,4

Summa: 26 808,8 Summa: 26 808,8