

Styrelsen för Brf Liljeholmsberget får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Föreningen är innehavare av fastigheten och tomträtten till Lilla Katrineberg 3 i Stockholms stad, samt gemensamhetsanläggningar (garage, gata, gångvägar m m) tillsammans med ägaren till Lilla Katrineberg 4.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus utan tidsbegränsning upplåta lägenheter åt medlemmarna.

### Styrelsen

Styrelsen har under året bestått av:

#### Ordinarie ledamöter

|                 |                 |
|-----------------|-----------------|
| Hans Lundin     | ordförande      |
| Anders Berglund | vice ordförande |
| Peter Gran      | sekreterare     |
| Meighan Boyd    | ledamot         |
| Ann Sjöström    | ledamot         |

#### Suppleanter

|             |                  |                     |
|-------------|------------------|---------------------|
| Bo Heurling | Mansour Shirvani | Christoffer Wendick |
|-------------|------------------|---------------------|

### Revisorer

Beatrice Fejde, Sonora Revision AB  
Jenny Gentele Sonora Revision AB (suppleant)  
Jan-Erik Andersson (internrevisor)  
Ulrika Königsson (suppleant internrevisor).

### Brf Liljeholmsberget

Föreningen består av 265 lägenheter och 4 uthyrda lokaler. Den totala ytan för lägenheter är 21 055 kvm och för lokaler 744 kvm.

### Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde säkerställs genom att styrelsen regelmässigt ser över lånen och omförhandlar räntenivåer när så är möjligt, strävar mot låga driftskostnader och har en 25-årig plan för underhåll av fastigheten.

### Föreningens fastighet

Taxeringsvärdet för föreningens fastighet uppgick vid årets slut till 349 760 000 kr varav 233 600 000 kr för byggnad. Enligt föreningens stadgar skall årligen minst motsvarande 0,3 % av byggnadens taxeringsvärde avsättas till underhållsfond vilket innebär 700 800 kr.  
Föreningens byggnad var under 2011 fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa försäkringar.

### Förenings- och förvaltningsfrågor

Styrelsen har under år 2011 hållit 12 protokollförda sammanträden. Vidare har styrelsen utfört samtliga



uppdrag som föranletts av beslut fattade på förra årets stämma.

Föreningens hemsida ([www.liljeholmsberget.se](http://www.liljeholmsberget.se)) och mejladresser, [brf.liljeholmsberget@comhem.se](mailto:brf.liljeholmsberget@comhem.se) (styrelsen) samt [brf\\_liljeholmsberget@comhem.se](mailto:brf_liljeholmsberget@comhem.se) (Expeditionen) har varit de huvudsakliga informationskanalerna till medlemmarna. Det går också att kontakta styrelsen på telefon 08-190296 under kontorstid.

Husvärdarna bidrar genom möten i respektive hus till att öka sammanhållningen mellan grannarna samt att dryfta gemensamma problem och deras lösning. Styrelsen träffar flera gånger per år alla husvärdar.

Följande större aktiviteter/åtgärder har genomförts:

- Nytt hisserviceavtal med HissCraft. I samband med detta har nya nödtelefoner installerats i samtliga hissar
- Upphandling av ny trädgårdsentreprenör, Sollentuna Trädvård AB
- Byte av luftbehandlingssystem för poolen har beställts av Solvik Teknik AB
- Asfaltsarbeten på dagisgården och på gångvägar
- Ett räcke har satts upp vid nedre delen av gångvägen till Liljeholmens centrum
- Obligatorisk Ventilations Kontroll för dagislokalen har gjorts
- Nya tvättmaskiner
- Underhåll dagislokaler enligt plan
- Sagt upp avtal med G4S om bevakning. Fakturor för hösten 2010 har krediterats
- Tecknat avtal med SBC (Bostadsrätterna) om besiktning av föreningens fastighet, samt uppdatering av underhållsplan
- Ersatt samtliga föreningens sandlådor
- Infört system för rättbekämpning enligt förslag från Anticimex
- Skrivit driftavtal med KTC om dynamisk effekterreglering, dvs övervakning av vårt energistyrsystem

En lägenhet har under året sålts på en exekutiv auktion anordnad av Kronofogdemyndigheten. Samtliga skulder, som bostadsrättshavaren hade till föreningen, har reglerats.

Under året har nedanstående personer godkänts som medlemmar. Vi välkomnar dem och deras familjemedlemmar:

| Lgh  | Nya medlemmar                        | Tillträdesdag |
|------|--------------------------------------|---------------|
| 0154 | Kenneth Erixon, Titti Erixon         | 2011-06-17    |
| 0211 | Sofia, Olle, Carin Bernell           | 2011-02-14    |
| 0223 | Annika Bergman                       | 2011-09-30    |
| 0224 | Pehr Fagerberg, Emmy Benderix        | 2011-08-01    |
| 0228 | Elin Atlebond                        | 2012-01-02    |
| 0234 | Mats Danielsson                      | 2011-05-05    |
| 0235 | Aina Andersson, Nils-Erik Andersson  | 2012-01-03    |
| 0251 | Björn Starmark                       | 2011-10-14    |
| 0255 | Samir Boutaleb, Lucie Duracher       | 2011-11-01    |
| 0257 | Ethel Persson                        | 2011-12-01    |
| 0276 | Björn Brenick                        | 2011-06-01    |
| 0313 | Kristina Lod Castell, Olle Castell   | 2012-02-20    |
| 0342 | Alexandra Jerrebo                    | 2011-05-30    |
| 0353 | Peter Lundh                          | 2012-03-15    |
| 0361 | Mia Olsson, Leif Lindström           | 2012-02-10    |
| 0521 | Grace Fitzgerald, Vladimir Grigorjev | 2011-04-01    |
| 0525 | Mikael Jakobsson                     | 2012-02-17    |
| 0547 | Jenny Sjöblom, Johan Sandberg        | 2011-07-01    |

|      |                                           |            |
|------|-------------------------------------------|------------|
| 0554 | David Vahlberg                            | 2011-05-01 |
| 0558 | Klas Dybeck                               | 2011-06-30 |
| 0565 | Henrik Ekström, Zanna Kollemalm           | 2011-05-02 |
| 0566 | Terho Tiala, Ann-Charlotte Tiala-Prestjan | 2011-09-30 |
| 0572 | Anneli Mosell                             | 2011-09-15 |
| 0613 | Inger Näslund                             | 2011-08-01 |
| 0722 | Sussie Malmgren                           | 2011-11-08 |
| 0773 | Anders Brunelius, Marte Brunelius         | 2011-07-04 |
| 0802 | Juan Pablo Roa Godoy                      | 2011-07-26 |
| 0911 | Oskar Mets Jakobsson                      | 2011-04-01 |
| 0917 | Kristina Hasslund/Göran Valhed            | 2011-04-29 |
| 0921 | Daniel Lindås                             | 2011-04-29 |
| 0935 | Mattias Jacobsson                         | 2011-09-01 |
| 0955 | Kjell Olsson, Tomas Olsson                | 2011-09-01 |
| 0958 | Lars Ekegård                              | 2011-09-23 |

### Årsavgifter

Årsavgifterna sänktes 2011 med 2% och 2012 med 3%. Årsavgiften 2012 blir därmed 707 kr/m<sup>2</sup>.

### Föreningens lån, räntor och årsavgift under 5 år

|                                 | 2011        | 2010        | 2009        | 2008        | 2007        |
|---------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Lån kr                          | 147 551 185 | 149 376 185 | 153 907 680 | 157 907 680 | 158 283 000 |
| Lån kr per m <sup>2</sup>       | 7 008       | 7 095       | 7 310       | 7 500       | 7 518       |
| Räntor kr                       | 3 950 832   | 3 344 714   | 4 423 210   | 7 392 739   | 7 263 807   |
| Snittränta %                    | 2,66%       | 2,21%       | 2,84%       | 4,68%       | 4,57%       |
| Årsavgift kr                    | 15 341 248  | 15 662 161  | 15 820 365  | 15 820 365  | 15 820 365  |
| Årsavgift kr per m <sup>2</sup> | 729         | 744         | 751         | 751         | 751         |

### Vid årsskiftet var föreningens inlåning:

|                                  | Belopp    | Räntebindning | Ränta |
|----------------------------------|-----------|---------------|-------|
| Plusgiro                         | 162 517   | Rörlig        |       |
| Bank Handelsbanken               | 113 608   | Rörlig        |       |
| Placeringskonto SBAB             | 531 398   | Rörlig        | 3,05% |
| Placeringskonto SEB              | 1 014 233 | 3mån 120326   | 3,10% |
| Placeringskonto Länsförsäkringar | 1 014 005 | 3mån 120102   | 3,00% |

### Ekonomi och förvaltning

Under 2011 förföll två lån i SEB och ett lån i Stadshypotek.

Den 28 augusti tecknade vi ett nytt tvåårigt lån i SEB på 33 500 000 kr med räntan 2,68%. Den 21 september tecknade vi ett nytt ettårigt lån i SEB på 48 042 355 kr med räntan 2,43%. Dessa lån amorterar vi inte, varken när vi tog upp nya lån eller löpande.

Den 30 oktober förföll ett lån i Stadshypotek på 9 miljoner kr. Vi amorterade då 1 miljon kr och tecknade ett nytt tvåårigt lån på 3,12%. Lånet har en amorteringsplan på 500 000 kr per år. Vid årsskiftet var låneskulden 8 miljoner kr.

Räntekostnaderna tror vi blir 4,25 miljoner kr under 2012



Under 2011 har vi öppnat tremånaders placeringskonton i SEB och Länsförsäkringar. Sedan tidigare har vi ett placeringskonto rörlig ränta i SBAB. Det finns i huvudsak två skäl till detta. Det ena skälet är att vi bedömer att den gångna tiden med mycket låga räntor är en engångsföreteelse. Med normala kostnadsökningar, som inte möts med avgiftsökningar, kommer vi att behöva använda dessa konton. Det andra skälet är att vi kan låna och spara till i stort sett samma ränta. På senhösten har låneräntorna stigit, och vi tror också att möjligheten att låna och spara till ungefär samma ränta är en engångsföreteelse.

I början av 2012 har vi bundit ett lån på Stadshypotek på två år till 3,05%. I samband med detta amorterade vi 2 miljoner kr, och det nya lånet är på 35 061 230 kr.

Plusgirot sades upp i början av 2012. Plusgirot användes i liten utsträckning och är förenligt med en del avgifter och administrativa rutiner.

Tomträttsavgälden är enligt avtal 1,6 miljoner kr per år. När tomträttsavgälden ändras fasas den nya avgiften in under tre år så att vi betalar 1,2 miljoner år 2012, 1,4 miljoner år 2013 och 1,6 miljoner kr från och med år 2014.

Amorteringen av lånen kommer medlemmarna till del inte enbart genom att lånen minskar utan också genom att den enskilda medlemmens andel av amorteringarna får tillgodoräknas vid försäljning av bostadsrätten, vilket minskar kapitalvinsten. För försäljningar under året skickar föreningen i januari nästkommande år kontrolluppgifter till skatteverket och den avflyttade med uppgift om hur stor del av amorteringen som medlemmen har gjort via dels årsavgift, dels kapitaltillskott. Förmögenhetsskatten är avskaffad så därför utsänds inga kontrolluppgifter om förmögenhetsvärden.

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                                |                  |
|--------------------------------|------------------|
| balanserad vinst               | 4 914 274        |
| årets vinst                    | 2 773 191        |
|                                | <b>7 687 465</b> |
| disponeras så att              |                  |
| avsättning till underhållsfond | 2 000 000        |
| i ny räkning överföres         | 5 687 465        |
|                                | <b>7 687 465</b> |

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



## Resultaträkning

|                                                         | Not | 2011-01-01<br>-2011-12-31 | 2010-01-01<br>-2010-12-31 |
|---------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                               |     |                           |                           |
| Årsavgifter bostäder                                    |     | 15 341 248                | 15 657 063                |
| Hysesintäkter lokaler                                   |     | 1 043 994                 | 1 029 329                 |
| Garage- och p-platser                                   |     | 1 438 531                 | 1 401 665                 |
| Hysesintäkter övernattningslägenheter och samlingslokal |     | 175 825                   | 110 050                   |
| Intäkter gemensamhetsanläggning                         |     | 348 258                   | 382 793                   |
| Övriga rörelseintäkter (försäkringsersättning)          |     | 12 340                    | 0                         |
|                                                         |     | <b>18 360 196</b>         | <b>18 580 900</b>         |
| <b>Fastighetskostnader</b>                              |     |                           |                           |
| Driftskostnader                                         | 1   | -7 019 638                | -7 581 927                |
| Reparation och underhåll                                |     | -1 069 055                | -1 713 384                |
| Fastighetsskatt                                         |     | -422 630                  | -416 005                  |
| Tomträttsavgäld                                         |     | -1 035 220                | -1 035 220                |
| Övriga externa kostnader                                | 2   | -494 471                  | -596 360                  |
| Arvoden                                                 | 3   | -281 645                  | -288 905                  |
| Avskrivningar                                           | 4   | -1 368 245                | -1 368 245                |
|                                                         |     | <b>-11 690 904</b>        | <b>-13 000 046</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                  |     | <b>6 669 292</b>          | <b>5 580 854</b>          |
| <b>Finansiella poster</b>                               |     |                           |                           |
| Ränteintäkter                                           |     | 54 732                    | 5 519                     |
| Räntekostnader                                          |     | -3 950 831                | -3 344 911                |
|                                                         |     | <b>-3 896 100</b>         | <b>-3 339 392</b>         |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                |     | <b>2 773 191</b>          | <b>2 241 462</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                                   |     | <b>2 773 191</b>          | <b>2 241 462</b>          |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2011-12-31</b>  | <b>2010-12-31</b>  |
|----------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |            |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |            |                    |                    |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |            |                    |                    |
| Byggnader                                    | 5          | 368 577 550        | 369 944 076        |
| Inventarier                                  | 6          | 2 292              | 4 011              |
|                                              |            | <b>368 579 842</b> | <b>369 948 087</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |            |                    |                    |
| Insats SBC                                   |            | 6 000              | 6 000              |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | <b>368 585 842</b> | <b>369 954 087</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |            |                    |                    |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |            |                    |                    |
| Avgifts- och hyresfordringar                 |            | 49 391             | 20 530             |
| Övriga fordringar                            |            | 60                 | 44                 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 7          | 843 742            | 766 993            |
|                                              |            | <b>893 193</b>     | <b>787 567</b>     |
| Kassa och bank                               | 8          | 2 842 132          | 1 538 005          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | <b>3 735 325</b>   | <b>2 325 572</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |            | <b>372 321 167</b> | <b>372 279 659</b> |



| <b>Balansräkning</b> | <b>Not</b> | <b>2011-12-31</b> | <b>2010-12-31</b> |
|----------------------|------------|-------------------|-------------------|
|----------------------|------------|-------------------|-------------------|

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

|                            |   |                    |                    |
|----------------------------|---|--------------------|--------------------|
| <b>Eget kapital</b>        | 9 |                    |                    |
| <i>Bundet eget kapital</i> |   |                    |                    |
| Inbetalda insatser         |   | 31 582 500         | 31 582 500         |
| Upplåtelseavgifter         |   | 46 172 338         | 46 172 338         |
| Särskild upplåtelseavgift  |   | 0                  | 135 000            |
| Kapitaltillskott           |   | 126 336 000        | 126 336 000        |
| Underhållsfond             |   | 11 053 471         | 9 053 471          |
|                            |   | <b>215 144 309</b> | <b>213 279 309</b> |

|                           |  |                    |                    |
|---------------------------|--|--------------------|--------------------|
| <i>Fritt eget kapital</i> |  |                    |                    |
| Balanserat resultat       |  | 4 914 274          | 4 672 812          |
| Årets resultat            |  | 2 773 191          | 2 241 462          |
|                           |  | <b>7 687 465</b>   | <b>6 914 274</b>   |
| <b>Summa eget kapital</b> |  | <b>222 831 774</b> | <b>220 193 583</b> |

|                             |    |             |             |
|-----------------------------|----|-------------|-------------|
| <b>Långfristiga skulder</b> | 10 |             |             |
| Skulder till kreditinstitut |    | 147 551 185 | 149 251 185 |

|                                              |    |                  |                  |
|----------------------------------------------|----|------------------|------------------|
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |    |                  |                  |
| Leverantörsskulder                           |    | 684 846          | 1 062 333        |
| Skatteskulder                                |    | 40 441           | 43 039           |
| Övriga skulder                               |    | 52 534           | 99 070           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11 | 1 160 387        | 1 630 449        |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |    | <b>1 938 208</b> | <b>2 834 891</b> |

|                                       |  |                    |                    |
|---------------------------------------|--|--------------------|--------------------|
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b> |  | <b>372 321 167</b> | <b>372 279 659</b> |
|---------------------------------------|--|--------------------|--------------------|

**Ställda säkerheter**

|                                          |    |                    |                    |
|------------------------------------------|----|--------------------|--------------------|
| <i>För egna skulder och avsättningar</i> |    | 330 000 000        | 330 000 000        |
| Fastighetsinteckningar                   | 12 | <b>330 000 000</b> | <b>330 000 000</b> |

|                            |  |      |      |
|----------------------------|--|------|------|
| <b>Ansvarsförbindelser</b> |  | Inga | Inga |
|----------------------------|--|------|------|





## **Tilläggsupplysningar**

### **Redovisnings- och värderingsprinciper**

#### **Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre företag.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### **Intäktsredovisning**

Inkomsten redovisas till verkligt värde av vad företaget fått eller kommer att få. Det innebär att företaget redovisar inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om företaget får ersättning i likvida medel direkt vid leveransen. Avdrag görs för lämnade rabatter.

#### **Anläggningstillgångar**

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

#### **Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### **Avsättningar**

Vägledning för redovisning av avsättningar har hämtats från Redovisningsrådets rekommendation RR 16. Som avsättning har redovisats förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen antingen är säkra eller sannolika till sin förekomst men oviss till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias.



## Noter

### Not 1 Driftskostnader

|                            | 2011             | 2010             |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Städning och renhållning   | 519 862          | 519 502          |
| Fastighetsskötsel          | 626 078          | 713 133          |
| Bevakning                  | -11 989          | 79 323           |
| Snöröjning                 | 533 351          | 633 082          |
| Utomhusmiljö               | 221 235          | 310 902          |
| El                         | 604 377          | 669 283          |
| Uppvärmning                | 2 099 083        | 2 307 788        |
| Vatten                     | 480 327          | 271 337          |
| Sophantering               | 323 571          | 324 787          |
| Fastighetsförsäkring       | 175 848          | 100 434          |
| Kabel-TV, bredband mm      | 664 954          | 657 247          |
| Förvaltningskostnader      | 659 311          | 893 267          |
| Övriga fastighetskostnader | 123 630          | 101 842          |
|                            | <b>7 019 638</b> | <b>7 581 927</b> |

### Not 2 Övriga externa kostnader

|                                                                  | 2011           | 2010           |
|------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsinventarier                                          | 12 980         | 16 544         |
| Telefonkostnader                                                 | 33 454         | 31 136         |
| Revisionsarvoden                                                 | 37 000         | 40 500         |
| Redovisningstjänster                                             | 334 521        | 303 556        |
| Bankkostnader                                                    | 7 980          | 13 302         |
| Föreningsavgifter                                                | 9 780          | 9 780          |
| Övriga kostnader                                                 | 58 756         | 70 535         |
| Självrisker vid skada (två självrisker i samband med fuktskador) | 0              | 80 000         |
| Befarade kundförluster (avser tvist med förskolan från 2006)     | 0              | 31 007         |
|                                                                  | <b>494 471</b> | <b>596 360</b> |

### Not 3 Personalkostnader

|                                    | 2011           | 2010           |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Arvoden styrelse och internrevisor | 232 562        | 225 992        |
| Lagstadgade sociala avgifter       | 49 083         | 62 913         |
| Övriga personalkostnader           |                | 0              |
|                                    | <b>281 645</b> | <b>288 905</b> |

#### Not 4 Avskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

##### Materiella anläggningstillgångar

|             |        |
|-------------|--------|
| Byggnader   | 0,35 % |
| Inventarier | 30 %   |

#### Not 5 Byggnader

|                                                 | 2011-12-31         | 2010-12-31         |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 390 436 013        | 390 436 013        |
|                                                 | 0                  | 0                  |
|                                                 |                    | 0                  |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>390 436 013</b> | <b>390 436 013</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -20 491 937        | -19 125 411        |
| Årets avskrivningar                             | -1 366 526         | -1 366 526         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-21 858 463</b> | <b>-20 491 937</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>368 577 550</b> | <b>369 944 076</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 233 600 000        | 233 600 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 116 160 000        | 116 160 000        |
|                                                 | <b>349 760 000</b> | <b>349 760 000</b> |

Föreningen äger ej marken utan innehar tomträtt.

#### Not 6 Inventarier

|                                                 | 2011-12-31      | 2010-12-31      |
|-------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 165 168         | 165 168         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>165 168</b>  | <b>165 168</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -161 157        | -159 438        |
| Årets avskrivningar                             | -1 719          | -1 719          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-162 876</b> | <b>-161 157</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>2 292</b>    | <b>4 011</b>    |



### Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                                          | 2011-12-31     | 2010-12-31     |
|------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbet. försäkringspremier             | 186 097        | 175 848        |
| Förutbet. tomträttsavgäld                | 310 825        | 258 805        |
| Förutbet. serviceavtal Miele             | 85 200         | 85 200         |
| Förutbet. förvaltningskostnader          | 14 125         | 19 694         |
| Förutbet. Anticimex                      | 0              | 0              |
| Förutbet. kabel tv, bredband mm          | 164 625        | 162 693        |
| Upplupna intäkter gemensamhetsanläggning | 82 870         | 64 753         |
|                                          | <b>843 742</b> | <b>766 993</b> |

### Not 8 Checkräkningskredit

|                  | 2011-12-31       | 2010-12-31       |
|------------------|------------------|------------------|
| Beviljad kredit  | 5 000 000        | 5 000 000        |
| Utnyttjad kredit | 0                | 0                |
|                  | <b>5 000 000</b> | <b>5 000 000</b> |

### Not 9 Förändring av eget kapital

|                                            | Inbetalda<br>insatser | Underhålls-<br>fond | Upplåtelse-<br>avgift | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|--------------------------------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                    | 157 918 500           | 9 053 471           | 46 307 338            | 4 672 813              | 2 241 462         |
| Återbetalning särskild<br>upplåtelseavgift |                       |                     | -135 000              |                        |                   |
| Disposition av föregående<br>års resultat  |                       | 2 000 000           |                       | 241 462                | -2 241 462        |
| Årets resultat                             |                       |                     |                       |                        | 2 773 191         |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>             | <b>157 918 500</b>    | <b>11 053 471</b>   | <b>46 172 338</b>     | <b>4 914 275</b>       | <b>2 773 191</b>  |

### Not 10 Långfristiga skulder

|                                                           | 2011-12-31         | 2010-12-31         |
|-----------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Kreditinstitut, Lånenr, Ränta, Villkorsändringsdag</b> |                    |                    |
| Stadshypotek 627594 3,05% 2012-03-01                      | 37 061 230         | 37 061 230         |
| Stadshypotek 691992 2,91% 2013-03-01                      | 20 947 600         | 21 147 600         |
| Stadshypotek 606181 3,12% 2013-10-30                      | 8 000 000          | 9 500 000          |
| S-E Banken 30075226 2,43% 2012-09-21                      | 48 042 355         | 48 042 355         |
| S-E Banken 30075277 2,67% 2012-08-28                      | 33 500 000         | 33 500 000         |
|                                                           | <b>147 551 185</b> | <b>149 251 185</b> |

*(Handwritten signature)*

*(Handwritten mark)*

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                          | <b>2011-12-31</b> | <b>2010-12-31</b> |
|------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Upplupna lagstadg sociala avgifter       | -39 041           | 0                 |
| Upplupna räntekostnader                  | -195 833          | -239 022          |
| Förutbetalda hyresintäkter/avgifter      | -573 074          | -845 136          |
| Beräknat arvode för revision             | -37 500           | -38 000           |
| Upplupna bankkostnader                   | 0                 | -4 578            |
| Upplupna kostnader snöröjning & sandning | -17 772           | -84 168           |
| Upplupna sopkostnader                    | 0                 | -9 431            |
| Upplupna elkostnader                     | 0                 | -75 484           |
| Upplupna fjärrvärmekostnader             | -212 619          | -313 974          |
| Upplupna kostnader luftflöden            | -65 986           | 0                 |
| Upplupen kostnad telefonitjänst          | 0                 | -2 221            |
| Upplupen kostnad vatten                  | 0                 | -18 435           |
| Upplupen kostnad internrevisor           | -18 562           | 0                 |
|                                          | <b>-1 160 387</b> | <b>-1 630 449</b> |

**Not 12 Fastighetsinteckningar**

|                      | <b>2011-12-31</b>  | <b>2010-12-31</b>  |
|----------------------|--------------------|--------------------|
| Ställda panter       | 228 203 000        | 228 203 000        |
| Panter i eget förvar | 101 797 000        | 101 797 000        |
|                      | <b>330 000 000</b> | <b>330 000 000</b> |

9

13

Stockholm 2012-04-28



Hans Lundin



Anders Berglund



Meighan Boyd



Peter Gran

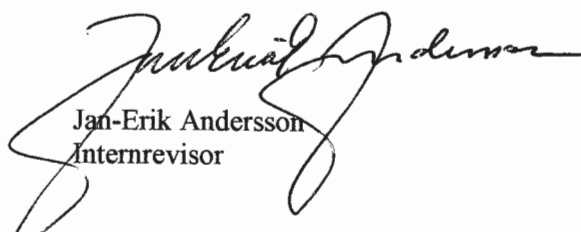


Ann Sjöström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2012-05-02.



Beatrice Fejde  
Godkänd revisor



Jan-Erik Andersson  
Internrevisor