

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Guldborgen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

### Förvaltningsberättelse

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden samt att tillgodose gemensamma intressen och behov. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadshavare.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-09-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-09-12 och nuvarande stadgar registrerades 2006-09-12 hos Bolagsverket.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fredensborg 4	2007	Malmö

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1946 och består av 1 flerbostadshus.  
Fastighetens värdeår är 1946.

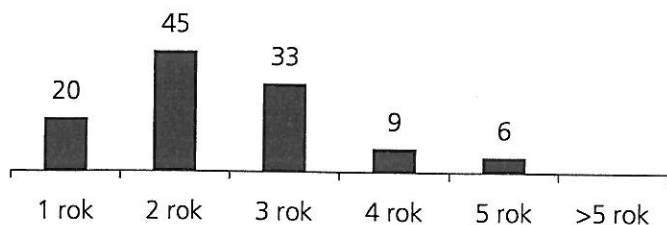
Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 545 kvadratmeter, varav 7 850 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 1 695 kvadratmeter utgör lokalyta.

8

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 98 lägenheter med bostadsrätt samt 15 lägenheter och 18 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Försäljning eldstäder, skorstenar 501 lager	32 kvm	2013-01-01
Försäljning eldstäder, skorstenar gatuplan 502	99 kvm	2013-01-01
Blomsterbutik 503	68 kvm	2013-09-30
Restaurang 504	117 kvm	2013-06-01
Matbutik Närlivs 505	166 kvm	2015-08-31
Försäljning, sportfiskeutrustning gatuplan 506	190 kvm	2015-05-01
Pizzeria 507	142 kvm	2014-03-31
Bankverksamhet 508	390 kvm	2013-10-31
Lager 511	23 kvm	2014-01-01
Lager 512	20 kvm	2014-01-01
Lager 513	27 kvm	2014-11-01
Lager 514	62 kvm	2022-03-31
Lager 515 sportfiskeutrustning	38 kvm	2015-03-01
Lager 517	15 kvm	0
Lager 518 skyddsrum	45 kvm	2015-06-30
Lager 519	28 kvm	0

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggning:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Möteslokal 510	samlingslokalen 177kvm

8

### Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2007 och sträcker sig fram till 2018. Underhållsplanen uppdaterades 2012.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Åtgärdat vattenskador lokal 508	2012	
Fortlöpande åtgärder garagetak	2012	
Renovering av värmeväxlare	2012	
Ny torktumlare Köpenhamnsvägen 5	2012	
Åtgärd torkrum Edward Lindahlsgratan 20 C	2012	
Postboxar	2012	
Justering badrumströsklar	2012	
Rättstopp källaren	2012	
Reparation dagvattenledning källare	2012	
Byte av avloppsstammar hus 2	2011	
Källartrappor	2011	
Källardörrar i plåt	2011	Ny betong Utbyte av dörrar hus 1.
VVS & badrum hus 2	2011	
VVS & badrum hus 3	2010	Våren
VVS & badrum hus 1	2010	Hösten
Nya vattenstammar hus 3	2010	
Värmeanläggning, värmeväxlare	2010	Upprustning
Byte avloppsstammar hus 1 & 3	2010	
Elrenovering	2009	
Gård omläggning	2004	
Nya vattenstammar hus 1 & 2	2004	
Fasad plåtinklädnad	1998	
Omläggning tak	1998	
Fönster, påhängda ytterbågar	1997	
Nya balkonger	1997	
Ny värmeanläggning, värmeväxlare	1983	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Fläkt till torkrum	2013	
Källardörrar	2013	
Åtgärder tvättstuga	2013	
Elrevision	2013	
Lokal 508 kommer att erhålla renoverad toalett	2013	
Gemensamhetslokal	2013	Renoveras och fuktspärr
Miljöhus	2013	
Brandvarnare	2013	
Utbytning styrutrustning värme	2013	
Radiatorventiler	2014	Energibesparande åtgärd

8

### Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Återvinning	IL Recycling
Fastighetsskötsel & Städ	GN Fast AB
Hissar	Kone
Akutjour	Securitas
Mobiltelefon	Tele 2
Kabel TV	Comhem
El / Värme	E-on

### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 98 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 15 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 3 andrahandsuthyrningar.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Bengt Göran Andersson	Ledamot
Adam Frederik Hviid	Ledamot
Lars Johan Nilsson Lecander	Ledamot
Monica Yvonne Squires	Ledamot
Bo Thomas Nilsson	Ledamot

Per Joakim Green	Suppleant
Paul Roger Allan Sandberg	Suppleant
Alf Arne Bauer	Suppleant
Per-Eric Thomas Anvelid	Revisor

Styrelsen har under året avhållit 32 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Thomas Anvelid	Ordinarie Extern	Ernst & Young
----------------	------------------	---------------

### Valberedning

Jessica Rosenlund	Sammanställande
Gisela Lind	

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-23.

S

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:**

Vi har beställt och påbörjat en utredning rörande andelstalen i föreningen mht vindar och sålda hyresrätter, denna utförs av en jurist på SBC.

Vi har förhandlat fram ett nytt avtal med affärslokal 504 (intäktshöjande).

Ett extensivt arbete lades ner på att hitta den bästa räntelösningen på vår lånebild i samarbete med Nordeabanken, Sparbanken Öresund, samt ekonomisk rådgivare från SBC, detta arbete är avslutat.

En ny ekonomisk femårsplan har upprättats.

I hot om stundande konkurs har vi tillåtit affärsverksamheten i lokal 506 genomgå en rekonstruktion där vi erhåller ett ackord (ekonomisk förlust till föreningen)

Reparation värmepump.

Vattenskada i fastigheten.

Tvättstuga Köpenhamnsvägen 5, ny torktummlare.

Problem med hissarna Örsholmsgången 4, har orsakat en del kostnader.

Fällning och klippning av träd och buskar har företagits i föreningen.

Föreningen har sålt en hyresrätt som bostadsrätt (45), vilket betyder att vi har 13 hyreslägenheter och en till salu.

Vi har även sålt en vind under året.

Under året har vi höjt våra bostadsrättsavgifterna med 5%.

Monterat postboxar.

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:**

Planerat utbyte av styrutrustning värme.

Brandvarnare skall sättas upp.

Miljöhus skall uppföras, anbudsförfarande pågår.

Källardörrar skall bytas.

Åtgärder tvättstuga.

Lokal 508 kommer att erhålla renoverad toalett, anbudsförfarande pågår.

Elrevision.

Garagetak fortlöpande åtgärd.

Hyresförhandling skall inledas 2013.

Årsavgifterna beslutades att höjas med 8% för 2013.

Planen för 2013 är att ha en strikt kostnadskontroll och normalt löpande underhåll.

8

### Övrig information

Under året har styrelsen arbetat mot att få en ökad kontroll över utgiftsläget. Vår största utgift i Brf. Guldborgen är våra räntor, därför har vi förhandlat med Sparbanken Öresund respektive Nordea för att erhålla en mer gynsam lånesituation, detta har visat sig svårt. Vi har erbjudits en temporärt bättre lösning som över tid skulle bli kostsam. Vi har därför i samråd med vår revisor valt att tolerera ett fortsatt negativt resultat i två år och för att sedan åter få positiva siffror tidigare än vad som annars hade varit fallet. Under dessa två år får vi gemensamt arbeta för att hålla kostnaderna nere och undlåta otidiga investeringar. I horisonten ser vi en möjlighet för att få ner räntan avsevärt som resultat av detta val, vilket är anledningen till att vi tagit detta beslut.

Vi har under året även valt att justera upp avgifterna eftersom kostnaderna har varit stigande och dessa inte har följt med riktigt de senaste åren med undantag för förra året, rimligtvis kommer det att föreligga behov för vissa ytterliga justeringar framöver, inte minst för att grundmura en fast ekonomiskt bas för att underlätta framtida samarbete med våra banker.

En budget som sträcker sig fem år framåt håller på att arbetas fram för att vi skall kunna ta steget fullt ut och visa att vi är en stabil bostadsrättsförening, något som är viktigt för att bevara värdet i föreningen, inte minst för att bibehålla vårt goda förtroende hos de mäklare som vi samarbetar med.

Styrelsen har bestämt att de inkomster som kommer vid försäljningar av våra lägenheter i hög utsträckning skall sparas på ett sparkonto för att användas till att amortera på våra lån för att på sikt lätta vår räntebörda.

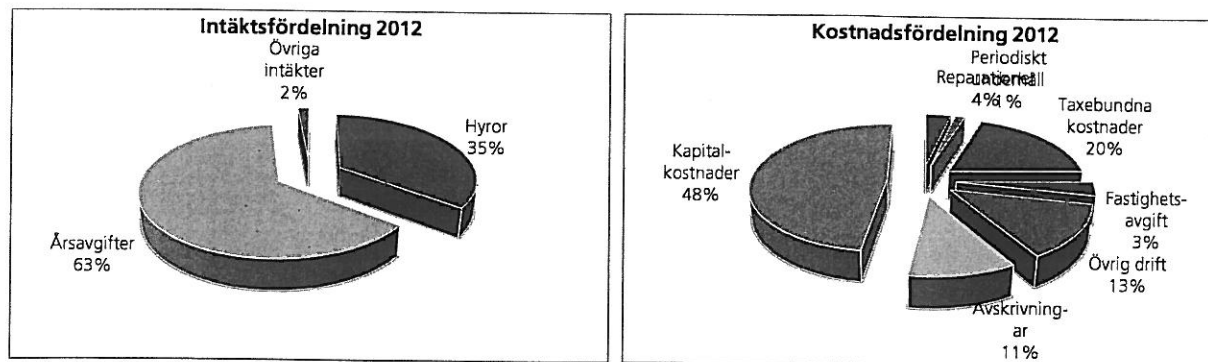
### Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2012 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2017.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2013-01-01 med 8 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2012-01-01 med 5 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 850 kvm bostäder och 1 695 kvm lokaler.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	531	504	479	464
Hyror/kvm hyresrättsyta	1 241	1 156	1 193	1 274
Lån/kvm bostadsrättsyta	9 927	9 936	9 936	10 051
Elkostnad/kvm totalyta	21	23	24	24
Värmekostnad/kvm totalyta	108	106	113	102
Vattenkostnad/kvm totalyta	22	25	27	27
Kapitalkostnader/kvm totalyta	395	419	367	325

### Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

### Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 275 155
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-3 543 030
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-283 800
<b>summa balanserat resultat/ansamlad förlust</b>	<b>-5 101 985</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråktagas

**att i ny räkning överförs**

100 696  
**-5 001 289**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

8

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	6 480 934	6 100 763
Övriga rörelseintäkter		99 260	173 754
		<b>6 580 194</b>	<b>6 274 517</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	Not 2	-475 136	-451 726
Reparationer		-279 399	-133 427
Periodiskt underhåll		-100 696	-130 895
Taxebundna kostnader		-1 559 411	-1 595 434
Övriga driftskostnader		-189 285	-184 962
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-270 245	-263 126
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-255 825	-420 049
Personalkostnader		-142 925	-143 703
Avskrivningar		-826 379	-467 501
		<b>-4 099 301</b>	<b>-3 790 824</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>2 480 893</b>	<b>2 483 693</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		9 702	66 038
Räntekostnader		-3 765 750	-4 003 065
		<b>-3 756 048</b>	<b>-3 937 027</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 275 155</b>	<b>-1 453 334</b>
<b>SKATT</b>			
Skatt ändrad taxering		0	172 243
		<b>0</b>	<b>172 243</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 275 155</b>	<b>-1 281 091</b>

y



<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Byggnader och mark	Not 3	174 838 659	155 421 026
Pågående byggnation	Not 4	0	20 107 569
Maskiner och inventarier	Not 5	54 409	38 812
		<b>174 893 068</b>	<b>175 567 407</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>174 893 068</b>	<b>175 567 407</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		49 252	19 028
Övriga fordringar		300 966	319 683
Förutbetalda kostnader	Not 6	114 600	110 429
Upplupna intäkter		0	21 844
		<b>464 818</b>	<b>470 984</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa, PlusGiro och bank		11 339	53 838
SBC klientmedel i SHB		2 982 286	2 838 561
		<b>2 993 625</b>	<b>2 892 399</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 458 442</b>	<b>3 363 383</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>178 351 510</b>	<b>178 930 790</b>

8

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 7		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		97 871 749	97 383 943
Upplåtelseavgifter		4 055 954	3 948 760
Fond för yttre underhåll	Not 8	1 255 310	1 102 405
		<u>103 183 013</u>	<u>102 435 108</u>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-3 826 830	-2 392 835
Årets resultat		-1 275 155	-1 281 091
		<u>-5 101 985</u>	<u>-3 673 925</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>98 081 028</b>	<b>98 761 183</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	77 765 186	77 963 652
		<u>77 765 186</u>	<u>77 963 652</u>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	160 300	36 348
Leverantörsskulder		321 546	126 989
Skatteskulder		533 371	523 427
Övriga kortfristiga skulder		149 152	37 724
Upplupna kostnader	Not 10	845 326	956 853
Förutbetalda avgifter och hyror		495 601	524 614
		<u>2 505 296</u>	<u>2 205 955</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>178 351 510</b>	<b>178 930 790</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	98 500 000	98 500 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

8

**Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

**Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2012	2011
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	2 %	2 %
Elanläggning	5 %	5 %
Porttelefon	5 %	5 %
Stambyte	2%	

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

<b>Not 1</b>	2012	2011
<b>ÅRSVAGIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	4 171 501	3 957 233
Hysesintäkter	2 309 433	2 143 530
	<b>6 480 934</b>	<b>6 100 763</b>

<b>Not 2</b>		
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, entreprenad	214 375	229 707
Fastighetsskötsel enligt beställning	25 513	24 345
Fastighetsskötsel gård beställning	5 768	0
Snöröjning/sandning	8 113	0
Städning entreprenad	151 064	148 326
Hissbesiktning	9 548	8 315
Bevakning	4 781	1 940
Gård	2 848	580
Serviceavtal	20 427	22 743
Förbrukningsmateriel	32 700	15 769
	<b>475 136</b>	<b>451 726</b>

**Reparationer**

Hyreslägenheter	18 764	2 792
Tvättstuga	23 606	0
Sophantering/återvinning	0	5 770
Källare	1 349	0
Entré/trapphus	10 117	19 452
Lås	17 090	6 482
VVS	25 452	3 209
Värmeanläggning/undercentral	135 743	0
Ventilation	4 026	1 726
Elinstallationer	0	1 784
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 011	0
Hiss	25 719	36 415
Huskropp utvändigt	3 336	0
Fasad	0	18 216
Fönster	2 213	0
Mark/gård/utemiljö	0	2 761
Garage/parkering	10 974	6 581
Skador/klotter/skadegörelse	0	4 983
Vattenskada	0	23 258
	<b>279 399</b>	<b>133 427</b>

**Periodiskt underhåll**

Gemensamma utrymmen	81 008	0
Mark/gård/utemiljö	0	130 895
Garage/parkering	19 689	0
	<b>100 696</b>	<b>130 895</b>

**Taxebundna kostnader**

El	196 907	219 697
Värme	1 035 565	1 008 064
Vatten	211 642	238 119
Sophämtning/renhållning	115 297	129 554
	<b>1 559 411</b>	<b>1 595 434</b>

**Övriga driftskostnader**

Försäkring	78 344	75 827
Tomträttsavgäld	12 692	12 692
Kabel-TV	98 249	96 443
	<b>189 285</b>	<b>184 962</b>

**Fastighetsskatt/Kommunal avgift**

<b>270 245</b>	<b>263 126</b>
----------------	----------------

8

**Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader**

Kreditupplysning	280	7 270
Tele och datakommunikation	2 014	5 369
Juridiska åtgärder	11 988	152 692
Inkassering avgift/hyra	8 718	0
Hysesförluster	0	12 506
Revisionsarvode extern revisor	10 612	15 610
Föreningskostnader	5 738	3 981
Styrelseomkostnader	0	165
Förvaltningsarvode	126 923	121 330
Förvaltningsarvoden övriga	40 323	50 814
Administration	12 688	13 478
Korttidsinventarier	2 542	2 422
Konsultarvode	34 000	32 134
Föreningsavgifter	0	2 280
	<b>255 825</b>	<b>420 049</b>

**Anställda och personalkostnader**

Föreningen har inte haft någon anställd.

**Följande ersättningar har utgått**

Styrelse och internrevisor	113 000	112 882
Sociala kostnader	29 925	30 821
	<b>142 925</b>	<b>143 703</b>

**Avskrivningar**

Byggnad	283 828	272 022
Förbättringar	532 047	194 822
Inventarier	10 504	658
	<b>826 379</b>	<b>467 501</b>

**TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER**

**4 099 301**                      **3 790 824**

**Not 3**

**2012-12-31**                      **2011-12-31**

**BYGGNADER**

**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början	156 900 198	156 900 198
Nyanskaffningar	20 233 507	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>177 133 705</b>	<b>156 900 198</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader**

Vid årets början	-1 479 171	-1 012 328
Årets avskrivningar enligt plan	-815 875	-466 844
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 295 046</b>	<b>-1 479 171</b>

**Planenligt restvärde vid årets slut**

**174 838 659**                      **155 421 026**

**Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde byggnad	59 800 000	59 800 000
Taxeringsvärde mark	34 800 000	34 800 000
	<b>94 600 000</b>	<b>94 600 000</b>

5

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande**

Bostäder	83 000 000	83 000 000
Lokaler	11 600 000	11 600 000
	<b>94 600 000</b>	<b>94 600 000</b>

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

**Not 4**

**PÅGÅENDE BYGGNATION**

	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
Pågående om- och tillbyggnad	0	20 107 569
	<b>0</b>	<b>20 107 569</b>

**Not 5**

**MASKINER OCH INVENTARIER**

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början	39 470	0
Nyanskaffningar	26 101	39 470
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>65 571</b>	<b>39 470</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början	-658	0
Årets avskrivningar enligt plan	-10 504	-658
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-11 162</b>	<b>-658</b>

**Redovisat restvärde vid årets slut**

	<b>54 409</b>	<b>38 812</b>
--	---------------	---------------

**Not 6**

**FÖRUTBETALDA KOSTNADER**

	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
Fastighetsförsäkring	82 963	78 344
Com Hem	25 290	24 562
Securitas	0	1 177
Tomträttsavgäld	6 346	6 346
	<b>114 599</b>	<b>110 429</b>

7

**Not 7  
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	97 871 749	487 806	0	97 383 943
Upplåtelseavgifter	4 157 954	107 194	0	4 050 760
Ack kostnad för nyupplåtelse	-102 000	0	0	-102 000
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	1 255 310	283 800	-130 895	1 102 405
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>103 183 013</b>	<b>878 800</b>	<b>-130 895</b>	<b>102 435 108</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-3 826 830	-283 800	-1 150 195	-2 392 835
Årets resultat	-1 275 155	-1 275 155	1 281 091	-1 281 091
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-5 101 985</b>	<b>-1 558 955</b>	<b>130 896</b>	<b>-3 673 925</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>98 081 028</b>	<b>-680 155</b>	<b>1</b>	<b>98 761 183</b>

**Not 8**

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	2012	2011
Vid årets början	1 102 405	957 110
Reservering enligt stadgar	283 800	283 800
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-130 895	-138 505
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 255 310</b>	<b>1 102 405</b>

**Not 9**

**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats 2012-12-31	Belopp 2012-12-31	Belopp 2011-12-31	Villkors- ändringsdag Rörligt lån
NORDEA	3,650 %	77 925 486	78 000 000	
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>77 925 486</b>	<b>78 000 000</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>-160 300</b>	<b>-36 348</b>	
		<b>77 765 186</b>	<b>77 963 652</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 77 198 500 Kr.

	Räntesats 2012-12-31	Belopp 2012-12-31	Belopp 2011-12-31	Villkors- ändringsdag
<b>Swapavtal</b>				
Lånet är bundet till ett swapavtal	4,800 %	25 000 000	25 000 000	2017-09-11
Lånet är bundet till ett swapavtal	4,490 %	25 000 000	25 000 000	2013-09-10

5

Not 10	2012-12-31	2011-12-31
<b>UPPLUPNA KOSTNADER</b>		
El	17 889	20 000
Värme	168 676	102 933
Vatten	5 941	20 107
Sophämtning	4 434	11 402
Extern revisor	15 500	20 000
Arvoden	71 031	84 000
Sociala avgifter	22 300	26 400
Ränta	539 555	619 186
Städning entreprenad	0	12 592
Vattenskada	0	1 500
Fasad	0	18 216
Fastighetsskötsel beställning	0	2 597
Fastighetsskötsel entreprenad	0	17 920
	<b>845 326</b>	<b>956 853</b>

MALMÖ den 27/4 2013



Bengt Göran Andersson  
Ledamot



Adam Frederik Hviid  
Ledamot



Bo Thomas Nilsson  
Ledamot



Lars Johan Nilsson Lecander  
Ledamot



Monica Yvonne Squires  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 8/5 2013  
Ernst & Young



Thomas Anvelid  
Extern revisor