

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Sefiren

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011.

### Förvaltningsberättelse

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-01-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-04-20 och nuvarande stadgar registrerades 2002-01-29 och reviderades 2009-07-14 hos Bolagsverket.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sefiren 17	2005	Helsingborg

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Fastighetsägarna.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

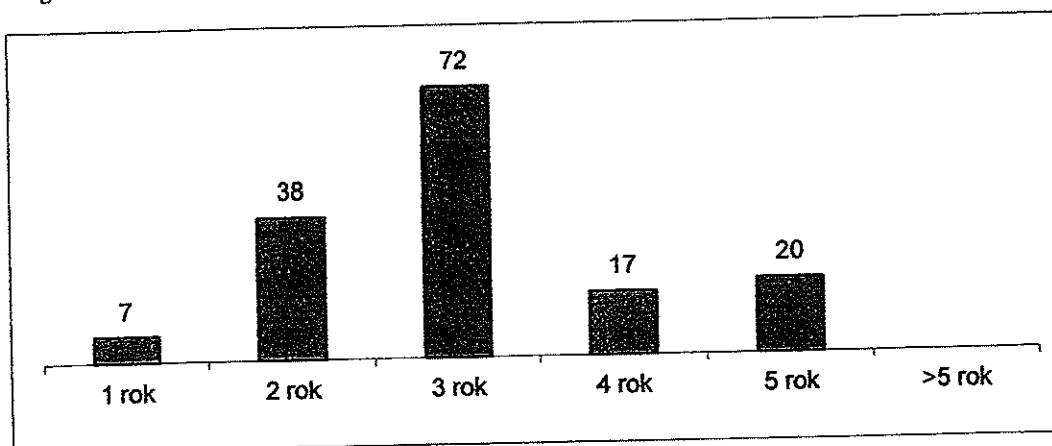
Fastigheten bebyggdes 1968 och består av 1 flerbostadshus i U-form.  
Fastighetens värdeår är 1968.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 13319 kvadratmeter. Enligt ny ansökan från styrelsen, då lokaler byggts om till lägenheter, är fördelningen 12799 kvadratmeter lägenhetsyta och 520 kvadratmeter lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 146 lägenheter med bostadsrätt och 8 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.  
Föreningen har även en samlingslokal, samt en lokal med kontor och en övernattningslägenhet HOTELL SEFIREN.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Videouthyrning	184 kvm	2013-05-31
Naprapat	104 kvm	2014-09-30
Grossist	91 kvm	2012-09-30
Kontor, övernattningslägenhet	75 kvm	
Samlingslokal	66 kvm	
<b>Totalt</b>	<b>520 kvm</b>	

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

#### **Garage och bilplatser**

I underjordiskt garage finns 92 garageplatser och utomhus finns 39 P-platser.

#### **Övernattningslägenhet**

Föreningen har en övernattningslägenhet för 5 personer som kan hyras av medlemmarna till sina gäster.

#### **Byggnadens tekniska status**

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2016.

#### **Förvaltning**

Ekonomisk förvaltning, REDAC AB  
Lägenhetsförteckning och panthandlingar, Styrelsen  
Skötsel, Väla Mark & Trädgård

Teknisk förvaltning styrelsen, genom upphandling av tjänster hos olika leverantörer och konsulter.

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna och får därigenom råd samt förhandlings och juridisk hjälp.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna och kan här få juridisk och annan hjälp.

Tv och internet via Com-Hem - I avgiften ingår trådlöst internet för medlemmarna

#### **Medlemmar**

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 146 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 16 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 2 andrahandsuthyrningar.

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

## Styrelsen

12 protokollförda sammanträden har hållits.

Styrelsen har haft följande sammansättning:

**25 maj 2011 - 23 maj 2012 (styrelsen är vald vid förra årsmötet som hölls 25 maj 2011 till nästa årsmöte som är den 23 maj 2012)**

Rune Pape	Ordförande	till 2012
Ann-Christin Wehlin	Kassör	till 2013
Susanne Larsson	Sekreterare	till 2012
Arne Kleberg	Ledamot	till 2012
Lennart Holtz	Ledamot	Avgick sept 2011
Lars Schön	Ledamot	till 2013
Tomy Engström	Ledamot	till 2013
Ragnar Wehlin	Suppleant	till 2013
Marina Johansson	Suppleant	till 2012
Ulf Jutare	Suppleant	till 2013

### 1 januari - 25 maj 2011

Rune Pape	Ordförande
Ann-Christin Wehlin	Kassör
Susanne Larsson	Sekreterare
Arne Kleberg	Ledamot
Lennart Holtz	Ledamot
Lars Schön	Ledamot
Tomy Engström	Ledamot
Christina Sebelius-Frost	Suppleant
Marina Johansson	Suppleant

### Revisorer

Jan Anders Nilsson	Ordinarie Extern	Auktoriserad Revisor, PwC
Thord Lundh	Ordinarie Intern	
Kia Edwall	Suppleant Intern	

### Valberedning

Kai Nilsson	Sammanställande
Karl Gustav Hall	
Jannike Andler	Avflyttad november 2011
Ebon Janfjord	

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-05-25.

## Föreningens ekonomi

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

I december förhandlade styrelsen ner räntan på lånet som är på 50 miljoner kronor och går ut 2016 med 0,23%. Detta innebär 115.000 kr mindre i räntekostnader från 2012. Avtalet med LAMARO har sagts upp och nytt tecknats med VÅLA MARK & TRÄDGÅRD vilket gör att kostnaderna minskar med 30.000 kr från 2012. Styrelsen har fortsatt med energibesparande åtgärder vilket kommer minska el och värmekostnader ytterligare 2012. Kostnaderna ligger 2011 på samma nivå som 2008 vilket är mycket bra med tanke på prisökningarna som varit. Under 2011 har föreningen haft större oförutsedda utgifter som vattenläckage i två lägenheter, stormskador och fukt. De stora utgifterna för underhållsarbete och förbättringar 2011 ser ut enligt följande:

Vattenläckage i två lägenheter	300.000 kr
Stormskador	150.000 kr
Fukt Kronborgsgatan vilket lädde till dränering för	350.000 kr
Fönsterbyte Tågagatan	2.200.000 kr
Nya cirkulationspumpar	260.000 kr

Sedan fastigheten köptes 2005 har mycket underhållsarbete samt förbättringar gjorts och detta till en summa av drygt 33 miljoner kronor.

Här följer några av det största och mest väsentligaste åtgärderna.

Omläggning av tak	2005/2006
Badrumsrenovering, nytt sophus	2006/2007
Fönsterbyte Persgatan	2008/2009
Fönsterbyte Kronborgsgatan, Tågagatan	2010/2011
Dränering Kronborgsgatan	2011
Energisparande åtgärder	2009/2011
Plattan (Garagetaket) och gården	2009/2011
Cirkulationspumpar	2010/2011

I årsredovisningen redovisas en ansamlad förlust på ca 2,9 miljoner som i huvudsak beror på ovannämnda åtgärder. Styrelsen bedömer att förlusten bör kunna täckas in inom 8 till 10 år. Styrelsen beräknar att de två närmaste åren bör ge ett överskott på minst 400 tusen kronor.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

2012 skall följande göras:

- Dränering på Kronborgsgatan färdigställas
- Dränering på Tågagatan påbörjas
- Garagepot bytas
- Fönster på Kronborgsgatan justeras och repareras

2013 skall följande göras:

- Dränering på Tågagatan färdigställas
- Fönster på Tågagatan justeras och repareras
- Relining varm och kallvattenrör påbörjas

2012 till och med 2016 kan följande större åtgärder behöva göras till ett pris av ca 15 miljoner kronor.

- Plattan (garagetaket)
- Relining av varm och kallvattenrör
- Balkonger
- Relining av stammar

Går allt väl och om inga stora oförutsedda kostnader inträffar fram till 2016, har fastigheten då underhållits och förbättrats för ca 48 miljoner kronor och vi har en fastighet i mycket gott skick.

## Föreningens ekonomi fortsättning

Tidigare har föreningen haft en 50-årig annuitiesplan som underlag för avskrivning på byggnaden. Styrelsen har med det underhåll och förbättringar som gjorts och kommer att göras kommit fram till att en 100-årig annuitiesplan överensstämmer bättre med fastighetens verkliga livslängd. Fastigheten kommer framöver underhållas och förbättras hela tiden varför fastighetens status kommer att bevaras. Styrelsen har därför beslutat att avskrivningar från och med 2011 skall göras efter en 100-årig annuitiesplan. Detta innebär att avskrivningen för 2011 och framöver blir lägre. Förändringen har påverkat årets resultat positivt med 58 tusen kronor. För kommande år är effekten 80 tusen kronor (2012) 120 tusen kronor (2013) 158 tusen kronor (2014) och 196 tusen kronor (2015).

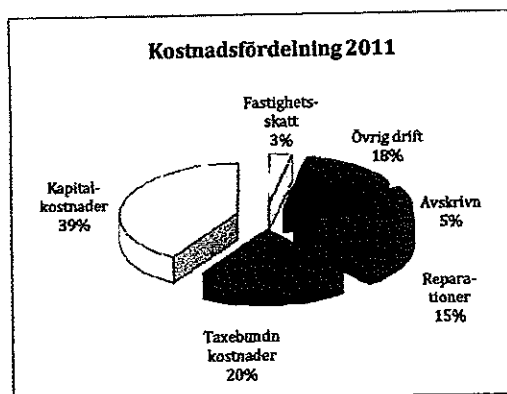
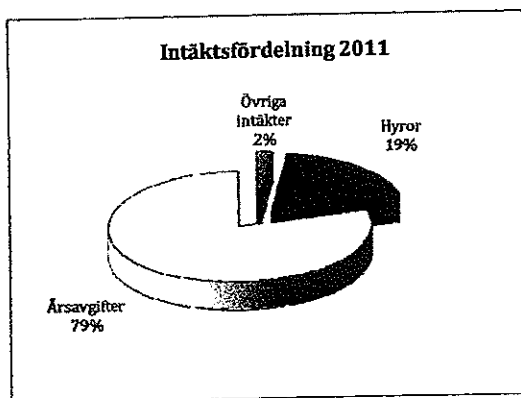
Vi har idag en kassa på ca. 7 miljoner kronor och lån på 92 miljoner kronor och av dessa skall år 2013 40 miljoner kronor och år 2016 50 miljoner kronor skrivas om.

Föreningen har 8 kvarvarande hyresrätter.

När dessa sålts har vi också amorterat lånen med 15 till 20 miljoner kronor och har framöver möjlighet att amortera ytterligare på lånen, vilket gör att ekonomin blir bättre. Lånen bör då vara på ca 72 miljoner kronor istället för som nu 92 miljoner kronor.

Enligt vad som ovan sagts kan styrelsen i nuläget inte se att någon avgiftshöjning behöver göras de närmaste åren.

Fördelning intäkter och kostnader:



### Intäkter per kvadratmeter

Hyror	1 157 kr
Årsavgifter	602 kr
Övriga intäkter	17 kr

### Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	114 kr
Taxebundna kostnader	139 kr
Fastighets-skatt	20 kr
Övrig drift	115 kr
Avskrivningar	34 kr
Kapitalkostnader	275 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 12410 kvm bostäder och 909 kvm lokaler

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	602	590	587	505
Lån/kvm bostadsrättsyta	7 820	7 818	7 829	7 829
Eikostnad/kvm totalyta	20	19	22	20
Värmekostnad/kvm totalyta	90	101	98	94
Vattenkostnad/kvm totalyta	18	18	17	12
Kassalikviditet	418%	347%	173%	139%
Likvida medel i % av omsättningen	76%	95%	20%	29%
Soliditet	58%	58%	57%	56%

### Skatter och avgifter

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus blir avgiften 1 302 kronor per bostadsrättslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

### Dispositionsförslag

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-142 166
ansamlad förlust efter reservering till yttre fond	-3 243 731
reservering till fond för yttre underhåll utöver enligt stadgar	-
uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande del av årets kostnad	450 801
<b>summa fritt eget kapital</b>	<b>-2 935 096</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:  
**att i ny räkning överförs**

**-2 935 096**

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	1	8 789 937	8 794 147
Övriga rörelseintäkter		<u>219 973</u>	<u>199 298</u>
		<b>9 009 910</b>	<b>8 993 445</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>	2		
Fastighetskostnader		-595 633	-833 075
Reparationer		-1 523 267	-1 556 921
Taxebundna kostnader		-1 847 210	-1 993 147
Övriga driftskostnader		-397 676	-341 060
Fastighetskatt		-263 178	-259 328
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-244 244	-391 259
Personalkostnader		-289 657	-375 101
Avskrivningar		<u>-454 374</u>	<u>-472 877</u>
		<b>-5 615 239</b>	<b>-6 222 768</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>3 394 671</b>	<b>2 770 677</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		124 586	31 495
Räntekostnader		<u>-3 661 423</u>	<u>-3 984 555</u>
		<b>-3 536 837</b>	<b>-3 953 060</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-142 166</b>	<b>-1 182 383</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt		<u>0</u>	<u>0</u>
		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-142 166</b>	<b>-1 182 383</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Byggnader och mark	3	216 808 306	215 077 904
Maskiner och inventarier	4	6 984	13 967
		<u>216 815 290</u>	<u>215 091 871</u>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>216 815 290</b>	<b>215 091 871</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		22 110	54 036
Skattefordringar		165 822	137 926
Övriga fordringar		-	8 440
Förutbetalda kostnader, Upplupna intäkter	5	133 868	122 737
		<u>321 800</u>	<u>323 139</u>
<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>			
Företagsobligationsfond		-	1 471 668
		<u>-</u>	<u>1 471 668</u>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa, PlusGiro och bank		6 866 530	8 510 469
		<u>6 866 530</u>	<u>8 510 469</u>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>7 188 330</b>	<b>10 305 276</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>224 003 620</b>	<b>225 397 147</b>



BALANSRÄKNING	Not	2011-12-31	2010-12-31
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	6		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		115 872 130	115 872 130
Upplåtelseavgifter		16 637 250	16 637 250
Fond för yttre underhåll	7	1 161 831	711 030
		<u>133 671 211</u>	<u>133 220 410</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad förlust		-3 243 731	-1 610 547
Årets resultat		-142 166	-1 182 383
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-3 385 897</u>	<u>-2 792 930</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>130 285 314</b>	<b>130 427 480</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	92 000 000	92 000 000
		<u>92 000 000</u>	<u>92 000 000</u>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		337 047	1 556 233
Övriga kortfristiga skulder		14 546	1 917
Upplupna kostnader	9	620 284	657 166
Förutbetalda avgifter och hyror		746 429	754 351
		<u>1 718 306</u>	<u>2 969 667</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>224 003 620</b>	<b>225 397 147</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	10	110 000 000	110 000 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2011	2010
<b>KASSAFLÖDESANALYS</b>		
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Årets resultat	-142 166	-1 182 383
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	454 374	472 877
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>312 208</b>	<b>-709 506</b>
Förändringar kortfristiga fordringar	1 339	-89 149
Förändringar kortfristiga skulder (exkl. kort del lång skuld)	-1 251 361	1 784 726
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringen av rörelsekapitalet</b>	<b>-1 250 022</b>	<b>1 695 577</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-937 814</b>	<b>986 071</b>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	-2 177 793	-2 393 577
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 177 793</b>	<b>-2 393 577</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Långfristiga skulder	-	-
Insatser och upplåtelseavgifter	-	9 574 320
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>9 574 320</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-3 115 607</b>	<b>8 166 814</b>
Likvida medel vid årets början	9 982 137	1 815 323
Likvida medel vid årets slut	6 866 530	9 982 137
	<b>-3 115 607</b>	<b>8 166 814</b>

**Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**

Belopp anges med 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. Fr o m innevarande år tillämpas en 100-årig annuitetsbaserad avskrivningsplan med startprocent 0,23% och uppräkningsfaktor 2,5%. Tidigare år tillämpades en rak 50-årig avskrivningsplan. Förändringen har påverkat årets resultat positivt med 58 tusen kronor. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Byggnader	0,26-0,27	0,28
Standardförbättringar	0,23-0,25	0,28
Elanläggning	0,24	0,28
Soprum/sophus	0,25	0,28
Port/Säkerhetsdörrar	0,25	0,28
Fasad	0,25	0,28
Fönster	0,24	0,28
Tak	0,26	0,28
Balkonger/Terasser	0,26	0,28
Inventarier	20	20

Föreningen tillämpar en progressiv avskrivningsplan avseende fastigheter.

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

<b>Not 1</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	7 081 572	6 947 224
Hyresintäkter	1 708 365	1 846 923
	<u>8 789 937</u>	<u>8 794 147</u>

**Not 2**

**RÖRELSENS KOSTNADER**

**Fastighetskostnader**

Fastighetsskötsel, entreprenad	472 743	550 465
Snöröjning/sandning	19 831	143 857
Bevakning	17 829	26 045
Gemensamma utrymmen	-	3 932
Gård	-	18 986
Serviceavtal	56 970	30 191
Förbrukningsmateriel	161	34 666
Brandskydd	28 099	24 933
	<u>595 633</u>	<u>833 075</u>

<b>Reparationer</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Hyreslägenheter	44 278	16 783
Brf Lägenheter	323 783	12 090
"Hotell Sefiren"	484	75 379
Tvättstuga	3 757	79 754
Sophantering/återvinning	8 309	40 633
Källare	3 404	14 583
Entré/trapphus	45 425	159 522
VVS	163 960	60 362
Ventilation	59 400	101 569
Elinstallationer	83 190	52 804
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	434	11 989
Hiss	95 420	134 139
Byte av fönster	45 214	302 018
Fönster	-	12 781
Balkonger/altaner	5 088	-
Mark/gård/utemiljö	169 965	319 096
Garage/parkering	18 214	78 508
Vattenskada	3 620	390
Övriga planerade underhållsåtgärder	446 688	74 084
Övrigt	2 634	10 437
	<u>1 523 267</u>	<u>1 556 921</u>

Av ovanstående kostnader är 452 tusen kronor (376 tusen kronor) periodiskt underhåll.

**Taxebundna kostnader**

El	262 669	257 783
Värme	1 200 074	1 349 777
Vatten	240 820	236 094
Sophämtning/renhållning	143 647	149 493
	<u>1 847 210</u>	<u>1 993 147</u>

**Övriga driftskostnader**

Försäkring	66 242	62 474
Kabel-TV	331 434	278 586
	<u>397 676</u>	<u>341 060</u>

<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>263 178</b>	<b>259 328</b>
--	----------------	----------------

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Representation	1 440	1 620
Representation ej avdragsgill	3 510	4 210
Medlemsinformation	-	6 027
Tele och datakommunikation	-	6 682
Porto	83	623
<i>Hysesförluster</i>	-3 696	7 848
Revisionsarvode extern revisor	45 000	61 283
Föreningskostnader	47 572	41 572
Förvaltningsarvoden övriga	16 940	29 063
Korttidsinventarier	-	490
Redovisningstjänster	121 027	141 776
Extra ord redovisningstjänster	-	32 163
Konsultarvode	-	33 050
Bankkostnader	4 283	4 184
Medlemsarvode	7 990	7 990
Övr avdr gilla kostn	-5	12 282
Bidrag och gåvor	100	396
	<u>244 244</u>	<u>391 259</u>

#### Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

#### Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	251 100	314 100
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	222	660
Sociala kostnader	38 335	60 341
	<u>289 657</u>	<u>375 101</u>

#### Avskrivningar

Byggnad	428 196	449 610
Förbättringar	19 195	16 284
Inventarier	6 983	6 983
	<u>454 374</u>	<u>472 877</u>

#### TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

5 615 239                      6 222 768

#### Not 3

2011.12.31                      2010-12-31

#### BYGGNADER OCH MARK

##### Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	217 097 989	214 704 412
Nyanskaffningar	2 177 793	2 393 577
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<u>219 275 782</u>	<u>217 097 989</u>

##### Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-2 020 085	-1 554 191
Årets avskrivningar enligt plan	-447 391	-465 894
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<u>-2 467 476</u>	<u>-2 020 085</u>

#### Planenligt restvärde vid årets slut

216 808 306                      215 077 903

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med

50 707 100                      50 707 100

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>2011.12.31</b>	<b>2010-12-31</b>
Taxeringsvärde byggnad	99 400 000	99 400 000
Taxeringsvärde mark	50 867 000	50 867 000
	<u>150 267 000</u>	<u>150 267 000</u>

**Fastighets taxeringsvärde är uppdelat enligt följande**

Bostäder	144 000 000	144 000 000
Lokaler	6 267 000	6 267 000
	<u>150 267 000</u>	<u>150 267 000</u>

**Not 4**

**MASKINER OCH INVENTARIER**

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början	34 917	34 917
Nyanskaffningar	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<u>34 917</u>	<u>34 917</u>

**Utgående avskrivningar enligt plan**

Vid årets början	-20 950	-13 967
Årets avskrivningar enligt plan	-6 983	-6 983
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<u>-27 933</u>	<u>-20 950</u>

<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>6 984</b>	<b>13 967</b>
---	--------------	---------------

**Not 5**

**FÖRUTBETALDA KOSTNADER**

Osséen/Trygg Hansa	28 188	26 780
Anticimex	3 785	3 681
Com Hem	82 450	81 488
Securitas	5 876	5 529
Multicom Security	-	4 071
Upplupen ränta	9 905	-
Fastighetsägarna	3 664	1 188
	<u>133 868</u>	<u>122 737</u>

**Not 6**

**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	115 872 130	0	0	115 872 130
Upplåtelseavgifter	16 637 250	0	0	16 637 250
Fond för yttre underhåll enligt not 7	1 161 831	450 801	0	711 030
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<u>133 671 211</u>	<u>450 801</u>	<u>0</u>	<u>133 220 410</u>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserad förlust	-3 243 731	-450 801	-1 182 382	-1 610 547
Årets resultat	-142 166	-142 166	1 182 382	-1 182 382
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<u>-3 385 897</u>	<u>-592 967</u>	<u>0</u>	<u>-2 792 930</u>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>130 285 314</b>	<b>-142 166</b>	<b>0</b>	<b>130 427 480</b>

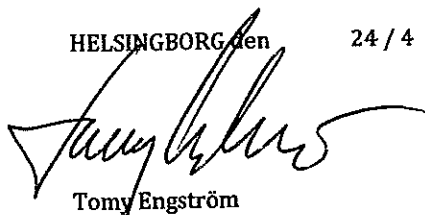
Not 7	2011	2010
<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>		
Vid årets början	711 030	355 515
Reservering enligt stadgar	450 801	355 515
Reservering enligt stämmobeslut	355 515	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-355 515	0
Vid årets slut	<u>1 161 831</u>	<u>711 030</u>

Not 8	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2011-12-31	2010-12-31	
<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>			
SEB BOLÅN	50 000 000	50 000 000	2012-12-28
SEB BOLÅN	2 000 000	2 000 000	2016-12-30
SEB BOLÅN	40 000 000	40 000 000	2013-05-31
Summa skulder till kreditinstitut	<u>92 000 000</u>	<u>92 000 000</u>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	<u>0</u>	<u>0</u>	
	<u>92 000 000</u>	<u>92 000 000</u>	

Not 9	2011-12-31	2010-12-31
<b>UPPLUPNA KOSTNADER</b>		
El	20 921	21 113
Värme	148 677	199 521
Vatten	20 352	20 141
Sophämtning	10 721	11 246
Extern revisor	45 000	45 000
Arvoden	235 400	233 200
Sociala avgifter	73 960	73 270
Upplupna räntor	16 605	4 117
SEB, bankavgifter	940	1 046
Redac	30 741	48 512
Bhk-teknik	16 967	-
	<u>620 284</u>	<u>657 166</u>

Not 10	2011-12-31	2010-12-31
<b>STÄLDA PANTER</b>		
För skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	<u>110 000 000</u>	<u>110 000 000</u>
Summa ställda panter	<u>110 000 000</u>	<u>110 000 000</u>

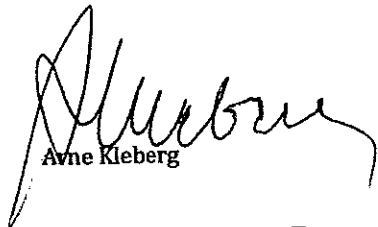
HELSINGBORG den 24 / 4 2012



Tomy Engström



Susanne Larsson



Avne Kleberg



Ragnar Wehlin



Rune Pape  
Ordförande



Lars Schön



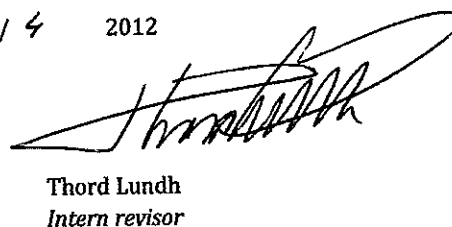
Ann-Christin Wehlin

Vår revisionsberättelse har lämnats den

25 / 4 2012



Jan Anders Nilsson  
Auktoriserad revisor



Thord Lundh  
Intern revisor