

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Råttan 9

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 1983-02-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-04-10 och nuvarande stadgar registrerades 2006-08-22 hos Bolagsverket.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
RÅTTAN 9	1984	Stockholm

Fastigheten är försäkrad via IF.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

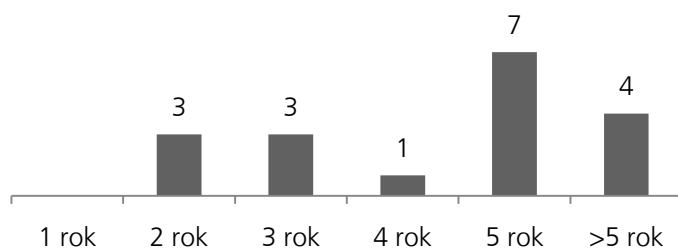
Fastigheten bebyggdes 1905 och består av 1 flerbostadshus.  
Fastighetens värdeår är 1988.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3202 kvadratmeter, varav 2519 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 683 kvadratmeter utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt och 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Butik	103 kvm	2009-10-01--2015-09-30
Bank	558 kvm	2008-10-01--2013-09-30
Förråd	18 kvm	2006-01-01 --
Förråd	8 kvm	2011-01-01 --

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

#### Gemensamhetsanläggning

Bastu  
Tvättstuga  
Föreningslokal  
Cykelkällare

#### Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Nytt porttelefonsystem	2011	
Byte av värmeväxlare och expansionskärl	2010	
Renovering av plåttak	2009	
Nya maskiner i tvättstugan	2006	
Nytt styrsystem hiss	2005	Hiss Hornsgatan 51
Nyinstallation hiss	2004	Hiss Torkel Knutssonsgatan 14
Föreningslokal	2004	Totalrenovering
Renovering hiss	1994	Hiss Hornsgatan 51
Rörstambyte	1988	
Elstambyte	1988	
Omputsning av fasad	1988	
Nytt gårdsbjälklag	1988	
Nya balkonger	1988	Hornsgatan 51
Planerad åtgärd	År	
Målning av fönster	2012	
Målning av fönster	2013	

#### Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem i kabelTV-nätet. Över telenätet kan Internet nås via flera leverantörer.
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	Egen regi
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

#### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 18 st.

Ingen av föreningens medlemslägenheter har överlåtits under året.

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Per Johan Gröndahl	Ledamot
Bert Roland Perlström	Ledamot
Bo Sören Hellbom	Ledamot
Hans Åke Bengtar	Ledamot
Ulf Göran Hägnemark	Ledamot
Eva Elisabet Precht	Ledamot
Heli Hanna Engel	Suppleant
Rolf Viktor Cederström	Suppleant
Margareta Susanne Linder	Revisor
Ann Marie Fallenius	Revisor
Georg Nils-Gösta Rössner	Revisorsuppleant
Åsa Maria Sohlman	Revisorsuppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Ann Marie Fallenius	Ordinarie Intern
Susanne Linder	Ordinarie Intern
Åsa Sohlman	Suppleant Intern
Gösta Rössner	Suppleant Intern

### Valberedning

Cecilia Hägnemark  
Marjann Rössner

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-04-13.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Marmorgolvet i porten till Hornsgatan 51 renoverades under januari 2011 varvid flera skivor Carraramarmor lades in. Kostnaden uppgick till ca 110 000 kr.

Gången och tillika cykelkällaren målades om vilket gjorde ingången från Torkel Knutssonsgatan till föreningslokalen betydligt mer presentabel. Kostnaden uppgick till ca 40 000 kr.

Ett nytt porttelefonssystem och ett nytt elektroniskt låssystem för portarna installerades under sommaren. Såväl låscylindrar som portkoder är nu borttagna för portarna. Detta gör att föreningen har ökat säkerheten avsevärt kring husets skalskydd. Tillgängligheten till huset vad avser tillfälliga besökare med behov av "nyckel" kan nu hanteras på ett bättre sätt än tidigare och borttappade nyckelbrickor kan göras obrukbara. Kostnaden uppgick till ca 200 000 kr.

Trapphuset på Hornsgatan 51 har under senare år inte kunnat värmas upp tillräckligt för att hålla en behaglig temperatur. Orsaken har varit ett omfattande energiläckage genom trapphusfönstren kombinerat med för små radiatorer. Därför försågs trapphuset under hösten med nya innerfönster med dubbla energiglas.

Samtidigt renoverades vissa av de blyinfattade rutorna. I det sammanhanget installerades också ytterligare två radiatorer i port och trapphus. Kostnaden för fönstren uppgick till 83 000 kr och radiatorerna till ca 20 000 kr.

En brandinspektion av alla eldstäder och rökkanaler genomfördes under mars månad. Besiktningen visade att flertalet eldstäder och rökkanaler var i gott skick. Besiktningen föranledde dock åtgärder i ett flertal fall. Kostnaden för besiktningen uppgick till ca 10 000 kr.

Under våren konstaterades ett läckage i yttertaket i vinkeln mellan lägenhet 6B och trapphuset till Torkel Knutssonsgatan 14 samt i taket ovanför lägenhet 6C. Detta åtgärdades under hösten genom att nytt underlag och ny takplåt med dubbelfalsade skarvar lades på det berörda området. Samtidigt monterades skorstensbryggor på taket efter påpekanden vid den ovan nämnda brandinspektionen. Kostnaden uppgick till ca 162 000 kr.

Under hösten har den regelbundet återkommande rensspolningen av fastighetens avloppsstammar genomförts. Kostnaden uppgick till ca 24 000 kr.

En omfattande förändring av gårdens planteringar gjordes under våren. Många nya växter införskaffades med en färgsprakande blomsterprakt som resultat. Kostnaden uppgick till ca 9 000 kr.

En äldre och sliten tryckstegringspump byttes ut som en del i underhållet vilket kostade ca 35 000 kr.

I syfte att långsiktigt försöka sänka föreningens energikostnader har styrelsen under hösten låtit ett konsultföretag genomföra en undersökning om möjligheterna att borra för att utvinna bergvärme. Resultaten av undersökningen visade emellertid att borring inte kan ske bl.a. därför att tunnelbanans säkerhetszoner stäcker sig in under tomten. Kostnaden för undersökningen uppgick till ca 20 000 kr.

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

En översyn av byggnadens fönster har gjorts med enligt underhållsplanen. En fristående specialist har anlåtats och bedömt att målningsbättring och strykning med linolja behöver göras inom de närmaste två åren. En kravspecifikation kommer därför att tas fram inför upphandling av måleriarbete. För att fördela kostnader mellan åren bedöms målningsarbetet behöva delas upp i två omgångar, dels för fönster mot gården, dels för fönster mot gatusidorna. Gårdssidan planeras kunna genomföras under år 2012 medan gatusidorna får vänta till år 2013. För gårdssidan är 235 000 kr budgeterat år 2012.

Föreningen har idag kabel-tv och möjlighet till bredband och telefoni via ett eget nät med tjänsteleverantören Comhem. Vissa nya tjänster och ökad kapacitet kan idag erbjudas genom s.k. öppna nät. För att tekniskt möjliggöra detta har Stokab som en del i sitt fiberoptiska bredbandsnät installerat utrustning i källaren som kan utgöra kopplingspunkt för ett lokalt nät i byggnaden. Ett sådant kräver dock ytterligare teknisk utrustning samt ett nytt kabelnätverk i byggnaden och i lägenheterna. En arbetsgrupp har i uppgift att undersöka behov och fördelar samt vad det skulle innebära i form av tekniska ingrepp och kostnader att införa ett sådant öppet nät. Något beslut om att införa ett sådant har inte tagits, men styrelsen har ändå skapat ett utrymme i budgeten för år 2012 på 150 000 kr om bedömningen under året blir att ett sådant öppet nät ska införas.

En lokal i källarplaner kommer att ställas i ordning så att den kan nyttjas av medlemmarna för mindre snickeriarbeten m.m. I budgeten är 20 000 kr avsatt för denna aktivitet.

Under 2012 kommer hissen i trapphuset till Hornsgatan 51 att bättringsmålas. Ett antal skador har uppstått i ådringsmålningen på grund av transport av byggnadsmaterial m.m. Föreningen bedöms inte komma att belastas ekonomiskt för detta då en av föreningens entreprenörer åtagit sig att göra arbetet på egen bekostnad.

#### **Övrig information**

Underhållsplanen för perioden 1988 - 2025 visar på behovet av löpande underhållsåtgärder av varierande omfattning under kommande år.

Föreningen har under året ordnat sammankomster under trevliga former vid föreningsstämman, en kräftsiva samt när husets julgranar kläs och årets glögg avsmakas.

#### **Föreningens ekonomi**

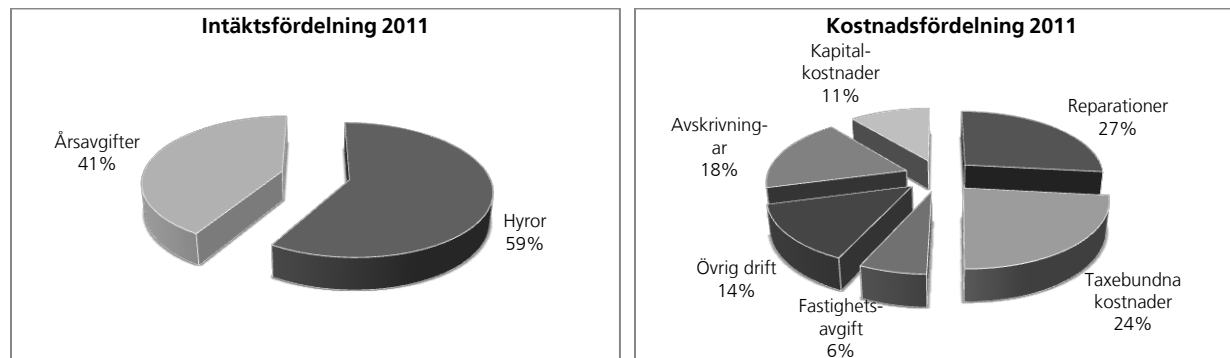
Styrelsen fattade 2011-02-28 beslut om att en avgiftsänkning skulle ske fr.o.m. 2011-07-01. Den ekonomiska situationen för föreningen bedömdes långsiktigt vara sådan att avgiften i genomsnitt för hela bostadsytan kunde sänkas med 25 kr per kvadratmeter och år.

Under december 2011 amorterades 800 000 kr på föreningens lån med 1-årig bindningstid. Resterande belopp om 200 000 kr har omförhandlats till 3-månaders bindningstid.

Långsiktigt har styrelsen ambitionen att nyttja uppkomna ekonomiska överskott till amorteringar. Syftet är att stärka ekonomin och minska föreningens känslighet för höjda räntor. Denna ambition har legat fast sedan 1994 och har resulterat i att föreningens lån, som då utgjorde ca 20 miljoner kronor, minskat med 72 % (14,4 miljoner kr) och utgör vid utgången av år 2011 5,6 miljoner kr. Föreningens årliga räntekostnader har därmed minskat markant.

Beräkningar av likviditeten några år framåt visar på god balans i ekonomin.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2519 kvm bostäder och 683 kvm lokaler

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	378	391	391	403
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 223	2 541	2 858	3 488
Elkostnad/kvm totalyta	18	30	16	18
Värmekostnad/kvm totalyta	108	101	95	89
Vattenkostnad/kvm totalyta	11	10	10	9
Kapitalkostnader/kvm totalyta	71	37	72	157

### Skatter och avgifter

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

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteutgifter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på räntekomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

### Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	231 819
balanserad vinst före reservering/ianspråktagande yttre fond	4 248 729
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-195 450
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>4 285 098</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråktagas	274 524
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>4 559 622</b>

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2011</b>	<b>2010</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 298 574	2 370 124
Övriga rörelseintäkter		-1 309	-94 382
		<b>2 297 265</b>	<b>2 275 742</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	Not 2	-75 192	-69 904
Reparationer		-279 088	-535 133
Periodiskt underhåll		-274 524	-419 005
Taxebundna kostnader		-489 539	-514 784
Övriga driftskostnader		-86 708	-90 203
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-134 936	-134 486
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-128 984	-88 060
Avskrivningar		-376 696	-367 498
		<b>-1 845 667</b>	<b>-2 219 073</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>451 598</b>	<b>56 669</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		6 559	1 765
Räntekostnader		-226 338	-118 980
		<b>-219 779</b>	<b>-117 215</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>231 819</b>	<b>-60 546</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark	Not 3 22 701 620	22 799 582
Maskiner och inventarier	Not 4 0	0
	<b>22 701 620</b>	<b>22 799 582</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Insats SBC	2 200	2 200
	<b>2 200</b>	<b>2 200</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>22 703 820</b>	<b>22 801 782</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Skattefordringar	96 889	97 339
Övriga fordringar	50 425	92 999
Förutbetalda kostnader	Not 5 55 583	44 158
	<b>202 897</b>	<b>234 496</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa, PlusGiro och bank	5 207	20 451
SBC klientmedel i SHB	392 162	756 553
	<b>397 369</b>	<b>777 003</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>600 266</b>	<b>1 011 499</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>23 304 085</b>	<b>23 813 281</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 6		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		4 866 120	4 866 120
Upplåtelseavgifter		4 799 089	4 799 089
Kapitaltillskott		1 199 997	1 199 997
Fond för yttre underhåll	Not 7	1 866 454	1 671 004
		<b>12 731 660</b>	<b>12 536 210</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		4 053 278	4 309 275
Årets resultat		231 819	-60 546
		<b>4 285 097</b>	<b>4 248 728</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>17 016 757</b>	<b>16 784 938</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	5 600 000	6 400 000
		<b>5 600 000</b>	<b>6 400 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		226 924	134 262
Övriga kortfristiga skulder		0	2 519
Upplupna kostnader	Not 9	49 204	72 405
Förutbetalda avgifter och hyror		411 200	419 157
		<b>687 328</b>	<b>628 343</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>23 304 085</b>	<b>23 813 281</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	19 625 000	19 625 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>



## 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.

	2011	2010
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	1,5%	1,5%
Hissanläggning	10,0%	10,0%

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

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	2011	2010
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	953 250	984 120
Hysesintäkter	1 345 324	1 386 004
	<b>2 298 574</b>	<b>2 370 124</b>

Not 2	2011	2010
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Snöröjning/sandning	16 625	45 275
Sotning	10 500	0
Hissbesiktning	2 259	3 432
Gemensamma utrymmen	6 000	0
Gård	10 365	6 901
Serviceavtal	23 766	9 153
Förbrukningsmateriel	2 343	5 143
Teleport/hissanläggning	2 437	0
Brandskydd	897	0
	<b>75 192</b>	<b>69 904</b>

<b>Reparationer</b>		
Fastighet förbättringar	0	3 594
Brf Lägenheter	938	0
Tvättstuga	7 500	5 439
Entré/trapphus	15 761	660
Lås	9 918	0
VVS	0	2 850
Värmeanläggning/undercentral	0	112 313
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	874
Hiss	42 199	38 821
Tak	173 132	7 032
Fönster	29 640	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	2 288
Vattenskada	0	361 262
	<b>279 088</b>	<b>535 133</b>

**Periodiskt underhåll**

Byggnad	0	156 250
Gemensamma utrymmen	41 656	55 686
Tvättstuga	0	18 500
Bastu/pool	0	295
Entré/trapphus	109 375	100 955
VVS	69 468	0
Värmeanläggning	0	87 319
Fönster	54 025	0
	<b>274 524</b>	<b>419 005</b>

**Taxebundna kostnader**

El	58 530	97 302
Värme	345 235	322 050
Vatten	33 939	31 356
Sophämtning/renhållning	35 336	33 955
Grovsopor	16 499	30 121
	<b>489 539</b>	<b>514 784</b>

**Övriga driftskostnader**

Försäkring	56 867	51 019
Självrisk	0	14 670
Kabel-TV	28 966	24 514
Bredband	875	0
	<b>86 708</b>	<b>90 203</b>

**Fastighetsskatt/Kommunal avgift**

**134 936**                      **134 486**

**Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader**

Tele och datakommunikation	1 487	1 983
Föreningskostnader	26 049	4 435
Styrelseomkostnader	8 745	0
Fritids och Trivselkostnader	7 795	22 964
Förvaltningsarvode	45 804	44 568
Förvaltningsarvoden övriga	947	678
Administration	21 819	2 587
Korttidsinventarier	949	1 644
Konsultarvode	6 188	0
Föreningsavgifter	4 971	4 971
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 230	4 230
	<b>128 984</b>	<b>88 060</b>

**Anställda och personalkostnader**

Föreningen har inte haft någon anställd.

**Avskrivningar**

Byggnad	349 748	349 748
Förbättringar	26 948	17 750
	<b>376 696</b>	<b>367 498</b>

**TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER**

**1 845 667**                      **2 219 073**

<b>Not 3</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	28 466 143	28 466 143
Nyanskaffningar	278 734	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>28 744 877</b>	<b>28 466 143</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-5 666 561	-5 299 063
Årets avskrivningar enligt plan	-376 696	-367 498
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-6 043 257</b>	<b>-5 666 561</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>22 701 620</b>	<b>22 799 582</b>
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	4 400 000	4 400 000
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	34 200 000	34 200 000
Taxeringsvärde mark	30 950 000	30 950 000
	<b>65 150 000</b>	<b>65 150 000</b>
<b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</b>		
Bostäder	54 000 000	54 000 000
Lokaler	11 150 000	11 150 000
	<b>65 150 000</b>	<b>65 150 000</b>
<b>Not 4</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	28 229	28 229
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>28 229</b>	<b>28 229</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-28 229	-28 229
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-28 229</b>	<b>-28 229</b>
<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 5</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
If Skadeförsäkring	48 115	35 438
If Hemförsäkring	0	2 320
Kabel-TV	6 582	6 400
Bredband	391	0
Tele	495	0
	<b>55 583</b>	<b>44 158</b>

**Not 6  
EGET KAPITAL**

	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut</b>	<b>Belopp vid årets ingång</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	4 866 120	0	0	4 866 120
Upplåtelseavgifter	4 799 089	0	0	4 799 089
Kapitaltillskott	1 199 997	0	0	1 199 997
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	1 866 454	195 450	0	1 671 004
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>12 731 660</b>	<b>195 450</b>	<b>0</b>	<b>12 536 210</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserad vinst	4 053 278	-195 450	-60 546	4 309 275
Årets resultat	231 819	231 819	60 546	-60 546
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>4 285 097</b>	<b>36 369</b>	<b>0</b>	<b>4 248 728</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>17 016 757</b>	<b>231 819</b>	<b>0</b>	<b>16 784 938</b>

**Not 7**

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Vid årets början	1 671 004	1 475 554
Reservering enligt stadgar	195 450	195 450
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 866 454</b>	<b>1 671 004</b>

**Not 8**

**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp 2011-12-31</b>	<b>Belopp 2010-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Stadshypotek AB	3,730 %	4 400 000	4 400 000	2013-12-30
Stadshypotek AB	4,290 %	200 000	1 000 000	2012-03-30
Stadshypotek AB	3,340 %	1 000 000	1 000 000	2012-12-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>5 600 000</b>	<b>6 400 000</b>	

<b>Not 9</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>UPPLUPNA KOSTNADER</b>		
El	6 049	12 405
Värme	42 255	60 000
Sophämtning	900	0
	<hr/> <b>49 204</b>	<hr/> <b>72 405</b>

STOCKHOLM den / 2012

Hans Åke Bengtar  
Ledamot

Per Johan Gröndahl  
Ledamot

Bo Sören Hellbom  
Ledamot

Ulf Göran Hägnemark  
Ledamot

Bert Roland Perlström  
Ledamot

Eva Elisabet Precht  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2012

Ann Marie Fallenius  
Intern revisor

Susanne Linder  
Intern revisor