

Brf Kryddan
Org nr 716411-5623

Årsredovisning för räkenskapsåret 2011-07-01 - 2012-06-30

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	12
- balansräkning	13
- noter	15

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelse, revisorer och valberedning

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter samt lägst 3 och högst 7 suppleanter. Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-10-20. Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning.

<u>Ordinarie ledamöter</u>		Vald t.o.m.
Bengt Hammas	Ordförande	2012
Ove Alexis	Vice ordförande	2012
Britta Norberg	Sekreterare	2013
Daniel Liedström	Ledamot	2012
Magnus Edlund	Ledamot	2013
Katarina Emlund	Ledamot	2013

<u>Suppleanter</u>		
Håkan Larsson		2012
Angelica Langell		2012
Roland Önnelöv		2012
Annika Alsterfors		2013
Karin Malmgren		2013
Patrik Nilsson		2013

Föreningens firma tecknas av hela styrelsen tillsammans, samt två i förening av Ove Alexis, Bengt Hammas och Daniel Liedström.

Styrelsen har under året haft 8(9) sammanträden.

För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Gjensidige ASA.

Revisorer

Curt Gustavsson	Föreningsvald revisor
KPMG AB	Auktoriserad revisor

Revisorsuppleant

Bengt Jansson

Valberedning

Helen Tandemar, Lennart Häggström och Mats Jansson, med H Tandemar som sammankallande.

Flerårsjämförelse

	2011- 2012	2010- 2011	2009- 2010	2008- 2009	2007- 2008
Årets resultat, kkr	1 087	1 027	-366	271	767
Driftskostnad kr/kvm	295	259	262	240	221
Räntekostnad kr/kvm	151	149	145	169	172

Fastighetens tekniska status

Föreningens underhållsplan är ett levande dokument för långsiktiga och kortsiktiga åtgärder. Underhållsplanen är behovsprövad, dvs underhållsbehovet på fastigheten bedöms vid årligen återkommande underhållsronder, där förvaltaren och styrelseledamöter deltar.

Underhållsplanen uppdateras varje år och finns med som en punkt på varje styrelsemöte. Alla åtgärder relateras alltid till det ekonomiska läget!

Uppföljning av felanmälningsstatistik ca två gånger per termin, då detta kan påverka underhåll och kostnadsläget.

Föreningen står inför en stor kostnad med stambyte. Detta brukar behövas då fastigheten är ca 40 - 50 år gammal. Vår förening uppfördes 1981 - 1982.

Det är viktigt att vi då har framförhållning och har kapital, så vi inte behöver låna pengar till underhållet.

Det är av vikt att vi kan amortera, men det får ej leda till att det ej finns pengar för underhåll. Friköp av tomterna kan komma att leda till att amorteringstakten minskar för att täcka för räntekostnaden för nytt lån på ca 12 miljoner.

Föreningens byggnader

Föreningen äger tomträtterna till fastigheterna på Kryddan 1, 3 och 5 i Örebro kommun med därpå uppförda byggnader med 98 lägenheter upplåtna med bostadsrätt, 3 samlingslokaler och med tillhörande garagebyggnad, lekplatser och grönområden. Byggnaderna är uppförda 1982. Fastigheternas adresser är Senapsvägen 1-37, 71-107 samt Kumminvägen 32-66 i Örebro. Den totala boytan uppgår till 9 347 kvm.

Lägenhetsfördelning

19 st 2 rum och kök
34 st 3 rum och kök
34 st 4 rum och kök
11 st 5 rum och kök

Övrigt

67 st garage, 22 st på gård 1, 23 st på gård 3 och 22 st på gård 5.

4 st förråd
3 st gemensamhetslokaler

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad i Gjenside försäkring ASA. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg.
Kollektivanslutnen fiber-bredband finns i alla hushåll. Comhem finns kvar som tidigare för de som önskat behålla det.

Verksamhet under året

Föreningen har per den sista juni 2012, avslutat de första två åren med det nya förvaltarskapet hos Egeryds Fastighetsförvaltning AB.

Styrelsen har haft ett utvärderingsmöte angående synen på hur föreningen har blivit förvaltat och hur styrelsen har blivit hjälpt och stöttad av förvaltarskapet.

Det var en enig styrelse som fann att alla våra skall (tvingande) krav i upphandlingen uppfyllts och som tidigare förvaltarskap underlätit sig att utföra eller utfört enligt vår mening undermåligt, har utförts enligt stadgar, bostadsrättslagar, övrigt regelverk kring hur byggnader skall skötas. Kommunikation mellan styrelse och förvaltare har varit regelbunden, och ömsesidig återkoppling på alla processer har utförts med hög noggrannhet.

Det skall understrykas att utförda uppgifter av Egeryds är beslut tagna av den valda styrelsen i att värdesäkra, skydda och underhålla fastigheten och att detta verkligen sköts enligt regelverk. Denna hjälp med mera stringent styrning från förvaltare har tidigare saknats. Detta har då även medfört en aktivare och mer medveten styrelse. Styrelsearbeten sköts på fritid och mestadels mellan styrelsemötena.

Styrelsen har beslutat att uppta förhandlingar om förlängning av avtalet med Egeryds, under hösten 2012.

Informationsspridningen från styrelsen till boende sker på tre sätt;

1. Information via sammanfattning av beslut och diskussioner på vår hemsida, brfkryddan.se.
2. Information via sammanfattning som anslås på respektive gårdars anslagstavlor.
3. Information via gårdsmöten kommer att ske i högre omfattning än tidigare, att en till två gånger per termin från styrelserepresentanter på respektive gårdar samt i samband med gårdsstädningarna höst och vår.

Minnesanteckningar från föreningens olika gårdars gårdsmöten skall fortsättningsvis kunna läsas på hemsidan. Detta för att boende skall få en uppfattning om vad som försiggår på respektive gårdar och inte bara höra rykten.

Naturligtvis skall **förvaltaren kontaktas** inför frågor som berör lägenheten (lgh), renovering mm, samt det omvända, att förvaltaren meddelar när de skall in i lgh och att det ” lappas” före, där brh godkänner att man går in i lgh samt lämnar en lapp när de varit där, då detta inte alltid märks tydligt.

Här vill styrelsen understryka att det är en skyldighet för bostadsrättshavaren (brh), att inhämta informationen från någon av dessa informationskällor. Brh kan aldrig säga att vederbörande inte hade kännedom om informationskällorna.

Självkritik är en ynnest och att styrelsen, förvaltarskapet har en uttalad inställning om att vi har ett förbättringsutrymme och skall försöka bli bättre i att sprida information. Föreningen är svår att greppa då vi har tre gårdar. På varje gård är det tre olika hustyper, boendeformer. Detta är den stora utmaningen för styrelsen, att nå ut med informationen.

Skyldigheten från den boende att söka information via ovan angivna kanaler är mycket viktig samt att ge återkoppling med sakargument och sända synpunkter till styrelsen för behandling. Det är viktigt att dessa ärenden är genomtänkta och att förslagen beskriver kostnader och konsekvenser. Frågorna bör utsträckas till att gälla hela föreningen, dvs de andra gårdarna, där möjligen samma problem föreligger. Detta ger delaktighet för boende samt underlättar för den förtroendevalda styrelsen att behandla frågan.

Utfört underhåll

Sommaren 2011 avslutades **parkeringsfrågan** med garage och uteplatser (Oscar Erixon, handläggare på Egerys). Särskild kö för uteplatser respektive garage.

Cykelförråd, styrelsen har fört en **process mot Stadsbyggnadskontoret** om uppförande av flera cykelförråd, men detta har lett fram till avslag, även överklagan till Länsrätten. Ny ansökan har beviljats ett tillfälligt bygglov på gård 3 samt gård 5. Gård 1 inte ännu färdigbehandlat.

Hela frågan har komplicerats av att en anonym anmälan inkommit till Stadsbyggnadskontoret om flera svartbyggen inom föreningen. Styrelsen är ingen polisiär funktion, detta medför, att vi inte kan eller får göra efterforskningar själva och får behålla våra frågeställningar inom styrelsen pga tystnadsplikten. Styrelsen återkommer med info, så snart vi vet mera i frågan gällande bygglov och "svartbyggen". **Klagomål och framställan om att återinföra cykelparkering där det nu parkeras bilar, pga brist på plats för förvaring av cyklar, har blivit helt avstyrkt efter diskussion och beslut i styrelsen.**

Hissavtalet är nu ändrat från Kone till Hisscentralen med samma innehåll, fast med ett pris som understiger halva årskostnaden för service och felanmälan.

Alla våra **lekplatser** är underhållna och grus, sand är bytt.

Underhållsronder är gjorda och skärmstaket mellan marklägenheter utbytta och målade enligt originalmodellen. Beslut är taget att nuvarande som avviker från originalet skall återställas till detta vid behov av nytt, gäller även färgställningen.

Flera balkongräcken har åtgärdats akut pga av dessa var ruttna.

Inkommit flera frågor om inglasning av balkonger. Detta kräver bygglov som brh själv ansöker om. Uppförande och typ **skall** förvaltaren kontaktas så att inga hinder föreligger att måla räcket både utsida och insida.

Vid renovering av badrum **skall alltid** golvbrunnen bytas om golvet skall åtgärdas, denna specifika kostnad står föreningen för. Skulle brunnen behöva flyttas så står extrakostnaden för bilning på brh.

Förvaltare kontaktas alltid för att detta skall dokumenteras så vi har en aktuell status på respektive lgh..

Utfört **reparation av ventiler** för vattenavstängning i alla undercentraler, punkthusen.

Ventilation, takfläktar, i punkthusen är servade och någon bytt.

Snöröjning, halkbekämpning fungerat bra under gångna vintern, snön har flyttats undan på ett bra sätt och tillfredställande halkbekämpning.

Skärpning från brh om att vi alla måste kunna göra lägenheten tillgänglig vid service och underhåll. Svara på utlämnade lappar för tillstånd att gå in i lgh och kommunicera till förvaltare om det finns särskilda skäl. Om det bli fördröjning, måste förvaltare lägga ner arbete på att få tag på brh och debiterar föreningen onödig kostnad för denna tid som detta kräver.

Alla små extra kostnader kommer till sist att leda till höjning av månadskostnaden. Vi kan alltså påverka höjningstakten om vi är tillmötesgående.

Vid överlåtelse är det superviktigt att säljaren påtalar avvikelser och fel för förvaltaren vid statuskontrollen samt att köparen har en undersökningsplikt såsom vid köp av annan egendom. Kostnaden för statuskontrollen tar föreningen, och motiverar detta med att det är en del i det förebyggande underhållet.

(Ex. Styrelsen har haft en tvist gällande mögel i ett förråd som uppstått pga felaktig byggnation av tidigare boende. Efter en inledningsvis hård process avlöpte det hela väl och båda parter var nöjda)

Statuskontroll har styrelsen infört vid varje överlåtelse(försäljning). Det som gäller är att alla förändringar utifrån originalet är säljarens ansvar, att vid påkallande av föreningen eller den som köper lgh,(besittningsrätten), återställa till ursprungsskicket. Skulle köpare vara nöjd med vad som finns , så övertar den nya brh ansvaret att vid behov återställa i en framtid.

Hyresavierna har nu inte specificerad siffra för värmekostnaden utan den är inlagd i månadskostnaden. Kvar finns specifikation på parkeringsplats/ garage.

Borttagning av växtligheter vid husgrunden och fasader har påbörjats och till delar slutförts.

Planerat underhåll

Stambyten brukar ske när behov föreligger. Vanligtvis vid en ålder på husen på ca 50 år. Vi ser hela tiden till att det finns medel för att åtgärda det som krävs vid den tidpunkten. (därför viktigt att fråga, kontakta förvaltaren före renovering av våtutrymmen). Ett kommande stambyte kommer att för alla berörda informeras och planeras minst 12 till 24 månader i förväg. Sålunda våra fastigheter blir aktuella kring år 2030.

Förebyggande underhåll med spolning av taken på låghusen samt översyn av hängrännor, som behöver rensas och eventuellt bytas till vissa delar planeras att upphandlas och genomföras under kommande verksamhetsår.

Borttagning av växtlighet som växer vid bottenplattan mot väggar, tak och hängrännor. Dessa skall tas bort då detta binder fukt, ger sprängning i material, saker rostar snabbare. Detta ingår i förebyggande underhåll. Krukor rekommenderas.

Dessa åtgärder har gjort vissa boende upproriska, närmast hotfulla, mot anställda hos Egeryds, när åtgärden skulle utföras.

Klagomål lämnas till styrelsen, som har beslutat om detta förebyggande underhåll. Det är helt otillständigt att gå till väga på annat sätt!!

Det måste göras rent då det inte på lång tid kunnat genomföras reparationer på fasader pga växtligheten.

Spolning av alla avlopp; Förebyggande underhåll kommer att ske genom spolning av alla avlopp från lgh under hösten eller tidigt 2013.

Uppförande av cykelförråd med prioritering av uppförande av sker på gård 5. Odlingslotterna kommer att flyttas till motsatta sidan. Info om detta givet på gårdsmöten. Gård 1 senare, ännu ej färdigbehandlat ärende samt allra sist gård 3, som redan har ett extra cykelgarage.

Energifrågan i föreningen har diskuterats och kommit fram till att fjärrvärme tills vidare är enda energikällan. Alla andra alternativ är för dyra och har för lång avskrivningstid innan vi går med vinst. Dock finns planer på individuell mätning av varmvatten användning. Frågan utreds.

Dokument för gårdskassepengarna skall utformas ett formellt tolkningsföreläggande och beslut till vad dessa slantar skall användas till.

Upprustning av trapphusen både väggar och golv. Offerter skall skrivas och anbud tas in och att genom föras 2012/ 2013

Otåta lägenhetsdörrar skall riktas och tätas under hösten 2012/ 2013.
Det är godkänd brandklassning på nuvarande dörrar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Klagomål från boende om att ” Egeryds gör det eller det”. Klagomålen uppstår enligt styrelsens mening pga av att saker som tidigare underlåtits att utföras eller åtgärdas, nu sköts på ett sätt som det skall. Det är ”många gamla lik som grävts upp och skall identifieras”. Med detta menar jag problem och underhåll som måste utföras. Detta är inte gjort för att jävlas utan för att fullödigt ta vårt ansvar för förvaltningen av fastigheterna och vårt eget boende. Ingen har suttit i styrelsen och drivit sina egna frågor från respektive gårdar, utan det har **alltid** utvidgats att gälla problemöversyn inom hela föreningen.

Skärpning från brh sida, om att vi alla måste kunna göra lägenheten tillgänglig vid service och underhåll. Svara på utlämnade lappar för tillstånd att gå in i lgh och kommunicera till förvaltare om det finns särskilda skäl. Om det bli fördröjning, måste förvaltare lägga ner arbete på att få tag på brh och debiterar föreningen onödig kostnad för denna tid som detta kräver.

Alla små extra kostnader kommer till sist att leda till höjning av månadskostnaden. Vi kan alltså påverka höjningstakten om vi är tillmötesgående.

Trappstädning (punkthusen) och **skötsel av yttre miljö** har fungerat väl. **Detta på grund av och**

tack vare eldsjälarna som tar sitt ansvar. Det är många som har förmågan att utföra dessa sysslor, men som i klartext struntar i det, därför det utförs av andra, som tar ansvar, som ej kan se förfallet och skiten i hörnen. Gäller trappstädning, gräsklippning, återvinningsrummen, den löpande skötseln mellan städdagarna. Därför har det uppstått diskussioner kring om huruvida trappstädning, yttre miljö, skall läggas ut på entreprenad. Diskussioner om att köpa in tjänsterna har förelegat inom styrelsen. Styrelsen återkommer i frågan.

Återvinningsrummen har på det hela skötts bra. **Detta pga eldsjälarna på respektive gårdar.** Trots eldsjälarna plus information och anslag räcker inte detta. Vi har fått straffavgift pga felsorterat dvs sådant som skall av den boende själv transporteras till återvinningscentral, hamnat i restavfall eller vid sidan om på golvet. Detta har vid ett tillfälle hindrat utkörning av käril och dessa blev då inte tömda, utan krävdes en extra tömningsrunda på vår begäran, som inte var gratis. **Kan och måste bara vädja om större noggrannhet vid sortering och skötsel av återvinningsrummen. Missköter vi detta, och eldsjälarnas låga slocknar och låter konsekvensen lysa, så kommer våra månadskostnader att stiga.**

Vid stopp i avlopp, uppstår det en mycket ogynnsam situation för den som drabbas. Även grannar kan drabbas om huvudstammen stoppar igen. Styrelsen och föreningen har haft som praxis sedan länge, att om stoppet ligger i ledningen i golvet, som går från golvbrunnen eller avloppet under diskbänken, så är det föreningen som står för kostnaden. Detta under förutsättning att där inte finns främmande kroppar (leksaker hårnålar, tandpetare , kondomer , bindor mm). Kostnaden för åtgärd faller då på brh. Det finns en rekommendation för brh att spola med varmvatten under ca 5 - 10 minuter någon gång i månaden/ kvartalet, för att fett och annat skall lösas upp. Lämpligt att detta sker när mycket fettinnehållande avloppsvatten hållts ut i avloppet. Golvbrunnar och vattenlås under diskbänkar och handfat skall göras rent regelbundet eller vid behov. Felanmälan kan göras, men kostnaden debiteras brh. Doft av avloppslukt uppstår vid sällan spolning i golvbrunnar och vattenlås. Vattnet avdunstar och fettet hinner också stelna. Dagens diskmedel löser inte fett på samma effektiva sätt som äldre medel pga miljöskäl. Denna påminnelse på förekommen anledning.

Tomträttsavgälder betalas av oss till Örebro kommun på ca 475 00 SEK per år. För detta får vi aningen lägre fastighetsskatt, inte mer. Grannföreningen (Riksbyggen Örebrohus 28, gårdarna 2 & 4) har friköpt sina tomter för ett pris ca 8 miljoner , utslaget på 8 år och med ett ränta och amorteringsupplägg som understiger årskostnaden för nuvarande tomträttsavgälden. Detta medför en värdeökning på varje lgh, samt en något högre fastighetsskatt. Slutsatsen blev dock att det blev totalt billigare.

Det är mycket komplicerat att beräkna olika kostnader beroende på fastighetstyper, taxeringsvärden, marknadsvärden mm. Vi följer brf Persiljan (HSB), Sörbyängen, i deras process samt får råd av Rb Örebrohus 28. Friköp kan ske när som ,utan extra kostnad. Kommande styrelse skall ha denna fråga som huvudfråga. Vid beslut om friköp krävs en extra stämma. Beslut torde komma under följande verksamhetsår.

Brandsäkerhet. Det får inte förvaras brännbara saker i trapphusen eller på loftgångar (ex.vis cyklar, möbler, barnvagnar). Hyresgäster dör inte av öppen låga, utan det är giftiga rökgaser, som oftast leder till dödsfall. Dessa föremål kan förhindra utrymning och räddningsinsatser. Brandsyn

från Nerikes Brandkår har skett inom våra fastigheter där vi har fått föreläggande om att åtgärda flera saker. Detta är utfört och vi är för stunden godkända.

Kontroll/ tillsyn sker utan förvarning från brandmyndigheterna.

Brandvarnare är utdelade till alla hushåll från föreningen. Skötsel av dessa är bostadsrättshavarens skyldighet!

Skärpning från brh om att vi alla måste kunna göra lägenheten tillgänglig vid service och underhåll. Svara på utlämnade lappar för tillstånd att gå in i lgh och kommunicera till förvaltare om det finns särskilda skäl. Om det bli fördröjning, måste förvaltare lägga ner arbete på att få tag på brh och debiterar föreningen onödig kostnad för denna tid som detta kräver.

Alla små extra kostnader kommer till sist att leda till höjning av månadskostnaden. Vi kan alltså påverka höjningstakten om vi är tillmötesgående.

Vid **överlåtelse** är det superviktigt att säljaren påtalar avvikelser och fel för förvaltaren vid statuskontrollen samt att köparen har en undersökningsplikt, såsom vid köp av annan enskild egendom. Kostnaden för statuskontrollen tar föreningen, och motiverar detta med att det är en del i det förebyggande underhållet.

(Ex. Styrelsen har haft en tvist gällande mögel i ett förråd som uppstått pga felaktig byggnation av tidigare boende. Efter en inledningsvis hård process avlöpte det hela väl och båda parter var nöjda)
Styrelsen har infört en statuskontroll vid varje överlåtelse(försäljning). Det som gäller är att alla förändringar utifrån originalet är säljarens ansvar, att vid påkallande av föreningen eller den som köper lgh,(besittningsrätten), återställa till ursprungsskicket. Skulle köpare vara nöjd med vad som finns , så övertar den nya brh ansvaret att vid behov återställa i en framtid.

(Ex. Styrelsen har haft en tvist gällande mögel i ett förråd som uppstått pga felaktig byggnation av tidigare boende. Efter en inledningsvis hård process avlöpte det hela väl och båda parter var nöjda)

Avslutningsvis så bor vi en oerhört populär förening, god ekonomi och ordning, men inte utan att det finns betydande förbättringsutrymmen från styrelsen och från den enskilde bostadsrättshavaren. Eget arbete och ett synsätt som minskar nedskräpning, onormalt slitage, ger oss en rimlig chans att undvika, minska eventuella höjningar av månadskostnaden. Vi deltar i skötsel efter förmåga och kompetens.

Kommunen och andra företag frågar inte oss om de skall höja priser och index!

Nackdelen med tillväxten och populariteten för området Sörbyängen och Brf Kryddan, har bland annat medfört ökat trafik på genomfarts gatorna, parkeringsbekymmer, för boende och gäster.

Problemen är här på det hela taget lika stora som centrala stadsdelarna av Örebro.

Vi skall vara oerhört stolta över vår förening och boendeform.

”Eget arbete för grannsamverkan och den gemensamma skötseln medför ökad sannolikhet för minskad höjningstakt av månadskostnaden, detta är vår belöning”

Tack från styrelsen för detta verksamhetsår/ Vid tangentbordet
Bengt Hammas
Ordförande

Föreningens ekonomi

Årets resultatet visar ett överskott på 1 086 818 kronor.

Föreningens intäkter kommer från årsavgifter för lägenheter och månadshyror för garage och p-platser.

Föreningen har en god ekonomi. Detta är helt beroende på och helt avhängigt av stort ansvarstagande från alla bostadsrättshavare.

Fastighetsavgift erläggs med 1.365 kr per lägenhet för hyreshusenheterna, 0,75% av taxeringsvärdet för småhusen samt 1 % av taxeringsvärde för lokalerna.

Taxeringsvärdet framgår av not 7. Småhusens taxeringsvärde har höjts från år 2012.

Föreningsfrågor

Föreningens gällande stadgar registerades hos bolagsverket 2011-11-01.

Samtliga bostadsrätter i föreningen är upplåtna. Under året har 14 st (7 st) överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av basbeloppet, f.n. 1 100 kr. Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättare med 1 % av prisbasbeloppet f.n. 440 kr.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat		471 611
Årets vinst		1 086 818
		<hr/>
	kronor	1 558 429
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs		1 558 429
		<hr/>
	kronor	1 558 429

Resultaträkning	Not	2011-07-01 -2012-06-30	2010-07-01 -2011-06-30
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	6 493 027	6 456 536
Övriga intäkter		0	11 348
Summa nettoomsättning		<u>6 493 027</u>	<u>6 467 884</u>
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Reparationer		-226 442	-370 243
Underhåll		-452 525	-637 342
Fastighetsavgift/skatt		-213 403	-191 039
Driftskostnader	3	-2 755 252	-2 417 040
Personalkostnader	4	-80 150	-67 788
Övriga kostnader	5	-1 022	-62 476
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		<u>-3 728 794</u>	<u>-3 745 928</u>
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	6, 7	-320 787	-318 920
Resultat före finansiella poster		2 443 446	2 403 036
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		57 061	14 140
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-1 413 628	-1 389 552
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-61	-606
Summa resultat från finansiella investeringar		<u>-1 356 628</u>	<u>-1 376 018</u>
Resultat efter finansiella poster		1 086 818	1 027 018
Årets vinst		<u>1 086 818</u>	<u>1 027 018</u>
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i vinstdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen (se ovan)		1 086 818	1 027 018
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		452 525	637 342
Stadgeenlig reservering av medel till fond för yttre underhåll		-935 000	-1 500 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		<u>604 343</u>	<u>164 360</u>

Balansräkning	Not	2012-06-30	2011-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	7	41 358 988	41 679 775
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Övriga långfristiga fordringar	8	0	12 500
Summa anläggningstillgångar		41 358 988	41 692 275
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Skattefordringar inkl skattekonto		1 489	24 102
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	332 512	307 752
		334 001	331 854
<u>Kortfristig placering</u>	10	1 800 000	1 300 000
<u>Kassa och bank</u>		1 354 625	1 120 183
Summa omsättningstillgångar		3 488 626	2 752 037
Summa tillgångar		44 847 614	44 444 312

Balansräkning	Not	2012-06-30	2011-06-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		2 656 049	2 656 049
Fond för yttre underhåll		4 263 533	3 781 058
		<hr/>	<hr/>
		6 919 582	6 437 107
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		471 611	-72 932
Årets vinst		1 086 818	1 027 018
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital		8 478 011	7 391 193
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	34 261 762	35 053 037
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		34 261 762	35 053 037
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	794 760	805 776
Leverantörsskulder		413 173	463 601
Skatteskulder		133 790	0
Övriga kortfristiga skulder	13	22 956	31 274
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	743 162	699 431
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		2 107 841	2 000 082
Summa eget kapital och skulder		<hr/> 44 847 614	<hr/> 44 444 312
Ställda säkerheter	15	42 949 000	42 949 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader, progressiv avskrivning	75 år
Förråd, rak avskrivning	10 år
Inventarier	5 år

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Antalet anställda

Föreningen har under året inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 2 Rörelsens intäkter

	2011-07-01 <u>-2012-06-30</u>	2010-07-01 <u>-2011-06-30</u>
Årsavgifter bostäder inkl värme	6 154 823	6 154 823
Kabel-tv avgift	78 792	78 792
Hyror lokaler	13 423	13 104
Hyror garage o p-platser	253 900	211 867
Hysesbortfall garage o p-platser	-3 777	-2 050
Summa	<u>6 497 161</u>	<u>6 456 536</u>

Not 3 Driftskostnader

	<u>2012-06-30</u>	<u>2011-06-30</u>
Tomträttsavgäld	337 780	205 055
Fastighetsförsäkring	79 682	79 054
Arvode förvaltning	271 136	265 720
Förvaltningsarv utöver avtal	113 083	66 120
Styrelsearvode köpt tjänst	13 750	11 250
Fastighetsskötsel utöver avtal	21 061	0
Revisionsarvode	10 625	8 250
Hissbesiktning	4 046	3 954
Serviceavtal (hiss mm)	23 357	20 359
Snöröjning	20 000	61 972
El	241 574	231 091
Uppvärmning	881 308	930 871
Vatten	198 799	193 184
Sophantering	167 704	160 535
Kabel-TV	104 842	101 857
Bredband	222 537	9 700
Tele hissar	5 940	10 711
Konsultarvode (underhållsplan-11, advokatkostn -12)	9 375	12 500
Förbrukn.inventarier, förbrukn.material	17 186	10 270
Kostnad årsredovisning Riksbyggen	0	25 588
Övriga kostnader (stämma, årsredovisn mm)	11 466	8 999
Summa	<u>2 755 251</u>	<u>2 417 040</u>

Not 4 Personalkostnader

	<u>2012-06-30</u>	<u>2011-06-30</u>
Styrelsearvode	37 003	55 116
Sociala avgifter	9 038	12 672
Summa	<u>46 041</u>	<u>67 788</u>

Not 5 Övriga kostnader

	<u>2012-06-30</u>	<u>2011-06-30</u>
Lägenhetspärmar	0	18 750
Nya stadgar	0	16 120
Gårdskassor	-330	16 500

	<u>2012-06-30</u>	<u>2011-06-30</u>
Medlemsavg Riksbyggen	-3 234	6 468
Bankkostnader	4 586	4 638
Summa	<u>1 022</u>	<u>62 476</u>

Not 6 Inventarier

	<u>2012-06-30</u>	<u>2011-06-30</u>
Anskaffningsvärden		
Inventarier	153 504	153 504
Installationer	254 533	254 533
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>408 037</u>	<u>408 037</u>
Ingående avskrivningar		
Inventarier	-153 504	-143 152
Installationer	-254 533	-254 533
Årets avskrivning inventarier	0	-10 352
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-408 037</u>	<u>-408 037</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2012-06-30</u>	<u>2011-06-30</u>
Anskaffningsvärden		
Byggnader	44 299 818	44 299 818
Mark	1 396 680	1 396 680
Förråd	33 450	33 450
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 729 948	45 729 948
Ingående avskrivningar		
Byggnader	-4 026 755	-3 721 535
Förråd	-23 418	-20 070
Årets avskrivning byggnad	-317 439	-305 220
Årets avskrivning förråd	-3 348	-3 348
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 370 960	-4 050 173
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	41 358 988	41 679 775
	<hr/>	<hr/>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	53 492 000	51 382 000
Taxeringsvärde mark	18 901 000	18 711 000
	<hr/>	<hr/>
	72 393 000	70 093 000

Not 8 Övriga långfristiga fordringar

	<u>2012-06-30</u>	<u>2011-06-30</u>
Ingående anskaffningsvärden		
Andelar i Riksbyggen	0	12 500

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2012-06-30</u>	<u>2011-06-30</u>
Förutbetalda försäkringspremier	40 227	39 455
Upplupna ränteintäkter	13 575	3 041
Upplupen utdelning fr Riksbyggen	0	1 250
Förutbetald kabeltv-avgift	25 930	25 453
Förutbetald avgift bevakning	0	2 580
Förutbetald tomträttsavgäld	216 520	169 050
Förutbetald förvaltningsarvode	0	66 923
Förutbetalt Telia internet	36 260	0
Summa	<u>332 512</u>	<u>307 752</u>

Not 10 Kortfristiga placeringar

	<u>2012-06-30</u>	<u>2011-06-30</u>
Swedbank fastränteplacering 2012-03-01 - 2012-09-03, ränta 2,75%	800 000	800 000
Swedbank fastränteplacering 2012-04-02 - 2012-07-02, ränta 2,5%	1 000 000	500 000
Anskaffningsvärde	<u>1 800 000</u>	<u>1 300 000</u>

Not 11 Eget kapital

	Insats- <u>kapital</u>	Upplåtelse- <u>avgifter</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserad <u>vinst</u>	Årets <u>resultat</u>
Eget kapital 2011-07-01	2 656 049	-	3 781 057	-72 932	1 027 018
Reservering till yttre fond, enligt budget			935 000	-935 000	-
Ianspråktagande av yttre fond, årets underhåll			-452 525	452 525	-
Balansering av föregående års resultat				1 027 018	-1 027 018
Årets resultat					<u>1 086 818</u>
Eget kapital 2012-06-30	<u>2 656 049</u>	<u>0</u>	<u>4 263 532</u>	<u>471 611</u>	<u>1 086 818</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2012-2013 enl låneavtal	Lånebelopp 2012-06-30
Stadshypotek	3,31	2013-10-30	89 452	4 338 411
Stadshypotek	3,76	2014-10-30	86 800	4 231 500
Stadshypotek	3,14	2012-10-30	86 800	4 231 500
Stadshypotek	4,18	2015-04-30	90 052	3 512 018
Stadshypotek	4,24	2014-01-30	85 576	4 000 602
Stadshypotek	4,63	2015-06-01	42 328	4 020 996
Stadshypotek	4,9	2013-01-30	91 032	3 254 384
Stadshypotek	4,95	2016-01-30	88 396	3 160 192
Stadshypotek	5,77	2012-09-30	35 000	358 750
Swedbank	3,335	2015-10-26	99 324	3 948 169
Totalt			794 760	35 056 522

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

	<u>2012-06-30</u>	<u>2011-06-30</u>
Inre fond	2 074	2 074
Avdragen skatt	11 094	16 528
Sociala avgifter	9 038	12 672
Övrig kortfristiga skulder	750	0
	<u>22 956</u>	<u>31 274</u>

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2012-06-30</u>	<u>2011-06-30</u>
Upplupna räntekostnader	166 351	199 154
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	496 138	485 691
Upplupna elkostnader	18 717	0
Upplupna värmekostnader	47 937	0
Upplupna kostnader för renhållning	4 866	4 886
Upplupen kostnad Telia Internet	0	9 700
Upplupen kostnad Egeryds	9 153	0
Summa	<u>743 162</u>	<u>699 431</u>

Not 15 Ställda säkerheter

	<u>2012-06-30</u>	<u>2011-06-30</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	42 949 000	42 949 000

Örebro 2012- -

Bengt Hammas
Ordf

Ove Alexis
Vice ordf

Britta Norberg
Sekreterare

Magnus Edlund

Katarina Emlund

Daniel Liedström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2012- -

Åsa Axell
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Curt Gustavsson
Föreningsvald revisor