



Riksbyggens Bostadsrättsförening  
**Agnesbergshus 1**  
Årsredovisning  
1 januari 2009 - 31 december 2009

Agnesbergshus 1



Styrelsen för

**RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING  
AGNESBERGSHUS NR 1**

Org nr 757201-7478

får härmed avge

**Årsredovisning**

för räkenskapsåret 1 januari till 31 december 2009

## DAGORDNING VID ÅRSSTÄMMA

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämмоordförande
4. Stämмоordföranden anmäler sekreterare för mötet
5. Val av person som har att jämte ordföranden justera protokollet
6. Val av rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning
9. Framläggande av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet åt styrelseledamöter
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och valberedning
15. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
20. Avslutning

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Agnesbergshus 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009-01-01 - 2009-12-31.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie ledamöter

		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m. årsstämman</u>
Tommy Högström	Ordförande	Stämman	2011
Sven Bender	Vice ordförande	Stämman	2011
Jan-Åke Gylling	Sekreterare	Stämman	2010
Christer Kihlberg	Ledamot	Stämman	2010
Sune Persson	Ledamot	Riksbyggen	

#### Styrelsesuppleanter

Gisèle Assaf		Stämman	2011
Akbar Hekmati		Stämman	2010
Bengt Johansson		Riksbyggen	

#### Ordinarie revisorer

Birgitta Lindskog	Revisor		2010
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Auktoriserad revisor		2010

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB har som huvudansvarig anmält auktoriserad revisor Gunilla Lönnbratt.

#### Revisorssuppleant

Baljit Singh			2010
--------------	--	--	------

#### Valberedning

Claes Larsson			2010
Eduardo Ortiz			2010
Emma Sandblom			2010

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gårdsten 73:1 i Göteborgs kommun med adress Steken 1-3. På tomten har år 1965 uppförts bostadshus med 162 lägenheter med en sammanlagd lägenhetsyta av 11 048,5 m<sup>2</sup>. Dessutom finns 62 förråd som hyrs av de boende med en sammanlagd yta av 406,5 m<sup>2</sup> samt 175 avgiftsbelagda parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

1 rokv	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
26	13	1	57	50	15

Årets taxeringsvärde	40 854 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	40 854 000 kr

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.  
Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

## **Förvaltning/organisationsanslutning**

Riksbyggens kontor i Göteborg har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Göteborg.

Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

## **Underhåll**

### Utfört underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 284 690 kr och planerat underhåll för 757 881 kr.

Bland de större underhållsarbetena kan nämnas:

2:an: Asfalt, kantsten och dagvattenbrunnar	440 000
Panncentral: Cirkulationspump, demontering av rör	150 000
1:an: Ny lekbåt	50 000
Övre parkering belysning: Ny armatur + stolpe	

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Underhåll sker enligt plan. Under 2010 finns inga större underhåll planerade.

## **Ordföranden har ordet**

23 februari började vi det nya året med en informationskväll om "Att bo i bostadsrätt", vilken Sven Bender höll i. Cirka 20 stycken deltog.

Sedan kom våren och med den vår städdag 18 april. Vi vaknade till regn med det blev en fin dag efter hand. Cirka 45 stycken deltog och gjorde vårt område lite trevligare. Fika serverades som alltid.

25 april, en vacker, morgon gick vår buss återigen till Köpenhamn. Som alltid är detta en trevlig heldag.

25 maj höll vi vår föreningsstämma med cirka 50 deltagare.

Höststämningen 14 november, en fin höstdag. Ganska många, ett 45-tal deltog. På meny stod ärtsoppa med tillbehör, korv med bröd samt kaffe och kaka till allas belåtenhet.

13 december Luciakaffe. Vi var cirka 30 stycken.

Vi bjöds på ett fint Luciatåg med 8 deltagare. Många fina julsånger. Jättestort.

## Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 26 maj 2009. Styrelsen har hållit 5 (6) protokollförda sammanträden.

### Ekonomi

#### Resultat och ställning (tkr)

	2009	2008	2007	2006	2005
Rörelsens intäkter	4 993	4 987	4 983	5 048	4 977
Årets resultat	22	472	267	659	528
Resultat efter fondförändringar	7	7	2	159	28
Balansomslutning	13 313	13 821	15 874	15 592	10 034
Soliditet %	76%	73%	61%	60%	87%
Likviditet %	235%	221%	341%	350%	286%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	349	349	349	349	349
Bränsletillägg, kr / kvm	94	94	94	94	94
Driftskostnad, kr / kvm	194	174	155	250	236
Ränta, kr / kvm	5	22	17	6	11
Underhållsfond, kr / kvm	729	727	685	661	616
Lån, kr / kvm	181	226	453	453	–

### Boendeavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2005 då avgifterna höjdes med 3,7%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2010 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Utgående avgift, inkl. bränsle, uppgår i genomsnitt till 443 kr kvm/år.

### Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under 2009 har 14 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 16 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

## Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

### Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	643 284
Årets resultat före fondförändring	22 308
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-615 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	600 000
Summa överskott	650 592

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	650 592
----------------------------	---------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2009-01-01	2008-01-01
		2009-12-31	2008-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	3 947 718	3 940 287
Bränsleavgifter		1 042 236	1 042 236
Övriga förvaltningsintäkter		3 400	4 400
		<u>4 993 354</u>	<u>4 986 923</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer		- 284 690	- 477 283
Planerat underhåll		- 757 881	- 322 475
Fastighetsavgift/skatt		- 163 740	- 163 740
Driftskostnader	2	-2 140 772	-1 924 287
Övriga kostnader		- 81 511	- 84 910
Personalkostnader	3	- 904 215	- 909 856
Avskrivning av anläggningstillgångar	4	- 600 487	- 606 027
		<u>-4 933 296</u>	<u>-4 488 579</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>60 058</b>	<b>498 344</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Utdelning andelar		3 940	118 200
Ränteintäkter	5	18 677	175 371
Räntekostnader		- 54 454	- 238 560
		<u>- 31 837</u>	<u>55 011</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>28 221</b>	<b>553 355</b>
Inkomstskatt		- 5 913	- 81 422
<b>Årets resultat</b>		<b><u>22 308</u></b>	<b><u>471 933</u></b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Avsättning till underhållsfond		- 615 000	- 615 000
Ianspråktagande av underhållsfond		600 000	150 000
Förändring av underhållsfond		- 15 000	- 465 000
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>7 308</b>	<b>6 933</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	6	10 465 198	11 052 685
Maskiner och inventarier	7	39 000	52 000
		<u>10 504 198</u>	<u>11 104 685</u>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Långfristiga fordringar	8	98 600	98 600
		<u>98 600</u>	<u>98 600</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>10 602 798</b>	<b>11 203 285</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Bränslelager		25 293	59 542
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Avgifts- och hyresfordringar		150	261
Skattefordringar	9	389 013	181 891
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40 964	81 911
		<u>430 127</u>	<u>264 063</u>
<b><i>Kortfristiga placeringar</i></b>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen		1 700 000	1 750 000
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank	10	554 337	543 871
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 709 757</b>	<b>2 617 476</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>13 312 555</b>	<b>13 820 761</b>



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2009-12-31	2008-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 454 655	1 454 655
Underhållsfond		8 051 773	8 036 773
		9 506 428	9 491 428
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		643 284	636 352
Årets resultat		22 308	471 933
Avsättning till underhållsfond		- 615 000	- 615 000
lanspråktagande av underhållsfond		600 000	150 000
		650 592	643 284
<b>Summa eget kapital</b>		<b>10 157 019</b>	<b>10 134 712</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	12	2 000 000	2 500 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		175 422	201 170
Medlemmarnas reparationsfond		348 771	345 336
Övriga skulder, kortfristiga		62 917	29 167
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	568 426	610 376
		1 155 535	1 186 049
<b>Summa skulder</b>		<b>3 155 535</b>	<b>3 686 049</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>13 312 555</b>	<b>13 820 761</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		6 618 000	6 618 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
FASTIGO		11 457	12 302

## **Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**

### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

### **Redovisning av intäkter**

Intäktredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

### **Inkomstskatt**

Från och med 1 januari 2007 ska bostadsrättsföreningar inte längre ta upp någon schablonintäkt av fastigheter. Som intäkt ska inte heller erhållna statliga räntebidrag för bostadsändamål tas upp. Avdrag får inte göras för ränta på lånat kapital som lagts ner i fastigheten, reparation och underhåll, återbetalning av statliga räntebidrag eller tomträttsavgäld.

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp ränteintäkter, utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt inlösta och sålda bostadsrätter.

Inkomstskatten uppgår till 26,3 % på skattepliktig inkomst.

### **Underhåll/underhållsfond**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

## Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

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

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas

*Materiella anläggningstillgångar*

59 år

Byggnader (progressiv plan)

10 - 20 år

Fastighetsförbättringar och markanläggningar

5 år

Inventarier

Belopp i kr om inget annat anges.

2009-12-31 2008-12-31

### Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder

3 851 563 3 851 562

Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfond

- 32 940 - 32 940

Hyror, lokaler

14 229 14 292

Hyror, p-platser

114 867 107 373

3 947 718 3 940 287

### Not 2 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring

72 110 78 416

Arvode förvaltning

297 685 292 325

Kabel-TV

158 388 149 568

Styrelsearvode RB-ledamöter

12 800 12 800

Arvode auktoriserad revisor

22 500 22 125

Rabatt/återbäring från Riksbyggen

- 9 700 - 5 700

Förbrukningsmateriel

40 256 58 035

Fordons- och maskinkostnader

63 037 53 604

Vatten

256 471 228 145

El

214 103 160 768

Uppvärmning

762 843 645 156

Sophantering

250 280 229 045

2 140 772 1 924 287



2009-12-31 2008-12-31

**Not 3 Personalkostnader**

<b>Medelantalet anställda</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
Varav män	100%	100%
<b>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
Lön till kollektivanställda	499 234	483 075
Personalomkostnader fastighetsskötare	9 566	19 616
Uttagsskatt och löneskatt personal	176 992	170 346
Styrelsearvode	74 560	75 680
Övriga ersättningar till förtroendevalda	17 133	16 864
Föreningsvald revisor	4 000	3 475
Utbildning, förtroendevalda	7 000	9 500
Stöd för nystartsjobb	- 84 832	- 74 042
Summa	703 653	704 514
Sociala kostnader	200 562	205 342
	904 215	909 856

**Not 4 Avskrivning av anläggningstillgångar**

Byggnader	220 098	220 098
Fastighetsförbättringar	366 794	366 794
Markanläggningar	595	6 135
Inventarier	13 000	13 000
	600 487	606 027

**Not 5 Ränteintäkter**

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	697	4 524
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	17 778	167 983
Ränteintäkter hyres/avgiftsfordringar	67	86
Ränta skattekontot	135	2 778
	18 677	175 371

2009-12-31 2008-12-31

**Not 6 Byggnader och mark**

**Anskaffningsvärden**

Vid årets början	10 614 297	10 614 297
Byggnader	464 227	464 227
Byggnadsinventarier	580 600	580 600
Mark	9 760 401	9 760 401
Fastighetsförbättringar	155 541	155 541
Markanläggning		
<b>Summa anskaffningsvärden</b>	<b>21 575 067</b>	<b>21 575 067</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början	-6 575 811	-6 355 713
Byggnader	-3 791 625	-3 424 831
Fastighetsförbättringar	- 154 946	- 148 811
Markanläggningar	-10 522 382	-9 929 355
Årets avskrivning byggnader	- 220 098	- 220 098
Årets avskrivning fastighetsförbättringar	- 366 794	- 366 794
Årets avskrivning markanläggningar	- 595	- 6 135
<b>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-11 109 869</b>	<b>-10 522 382</b>

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

**Taxeringsvärden**

bostäder	40 800 000	40 800 000
lokaler	54 000	54 000
Totalt taxeringsvärde	40 854 000	40 854 000
varav byggnader	32 054 000	32 054 000

2009-12-31 2008-12-31

**Not 7 Maskiner och inventarier**

**Anskaffningsvärden**

Vid årets början

Maskiner	297 474	297 474
Inventarier och verktyg	65 000	0

---

	362 474	297 474
--	---------	---------

Årets anskaffningar

Inventarier	0	65 000
-------------	---	--------

---

	<b>362 474</b>	<b>362 474</b>
--	----------------	----------------

**Summa anskaffningsvärden**

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början

Maskiner	- 297 474	- 297 474
Inventarier	- 13 000	0

---

	- 310 474	- 297 474
--	-----------	-----------

Årets avskrivningar

Inventarier	- 13 000	- 13 000
-------------	----------	----------

---

	<b>- 323 474</b>	<b>- 310 474</b>
--	------------------	------------------

**Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan**

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

---

	<b>39 000</b>	<b>52 000</b>
--	---------------	---------------

**Not 8 Långfristiga fordringar**

Lån till Bostadsrättsföreningarnas Intresseförening  
för 196 st andelar i Riksbyggen

	98 000	98 000
--	--------	--------

1 st andel i Riksbyggen

	500	500
--	-----	-----

1 st andel i Hammarkullens Folkets Husförening

	100	100
--	-----	-----

---

	98 600	98 600
--	--------	--------

**Not 9 Skattefordringar**

Skattefordringar

	115 047	17 549
--	---------	--------

Skattekonto

	273 966	164 342
--	---------	---------

---

	389 013	181 891
--	---------	---------

**Not 10 Kassa och bank**

Handkassa

	2 000	2 000
--	-------	-------

Avräkning med Swedbank

	552 337	541 871
--	---------	---------

---

	554 337	543 871
--	---------	---------

2009-12-31 2008-12-31

<b>Not 11 Eget kapital</b>	<b>Bundet</b>	<b>Bundet</b>	<b>Fritt</b>
	<i>Insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>1 454 655</b>	<b>8 036 773</b>	<b>643 284</b>
Förändring av underhållsfond			- 15 000
Avsättning till underhållsfond		615 000	
Uttag ur underhållsfond		- 600 000	
Årets resultat			22 308
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 454 655</b>	<b>8 051 773</b>	<b>650 592</b>

**Not 12 Fastighetslån**

Fastighetslån		2 000 000	2 500 000
<b>Skuld vid årets slut</b>		<b>2 000 000</b>	<b>2 500 000</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	1,45	2010-02-17	2 500 000		500 000	2 000 000
			<b>2 500 000</b>		<b>500 000</b>	<b>2 000 000</b>

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna semesterlöner		44 557	44 198
Upplupna räntekostnader		3 463	7 600
Upplupna elkostnader		19 295	21 823
Upplupna vattenavgifter		21 904	20 092
Upplupna värmekostnader		85 391	80 709
Upplupna kostnader för renhållning		52 875	47 338
Upplupna revisionsarvoden		25 000	24 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4 455	538
Förutbetalda hyror och avgifter		311 486	364 078
		<b>568 426</b>	<b>610 376</b>

**RB BRF AGNESBERGSHUS NR 1**

Org nr 757201-7478

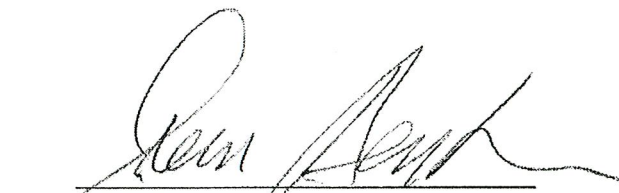
Agnesberg den 12 april 2010

**RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING  
AGNESBERGSHUS NR 1**



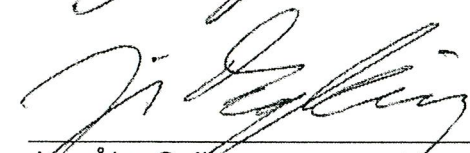
---

Tommy Högström



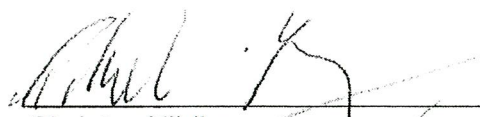
---

Sven Bender




---

Jan-Åke Gylling



---

Christer Kihlberg

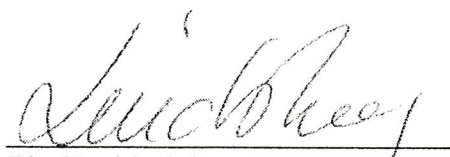


---

Sune Persson  
Utsedd av Riksbyggen

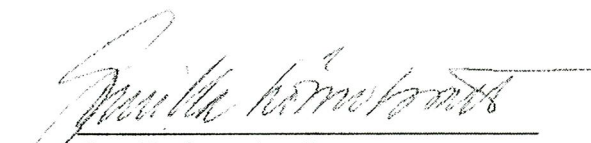
Vår revisionsberättelse har avgivits den 26/4 - 2010

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



---

Birgitta Lindskog



---

Gunilla Lönnbratt  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

### Riksbyggens Bostadsrättsförening Agnesbergshus nr 1

Org nr 757201-7478

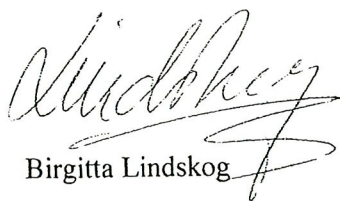
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens Bostadsrättsförening Agnesbergshus nr 1 för år 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

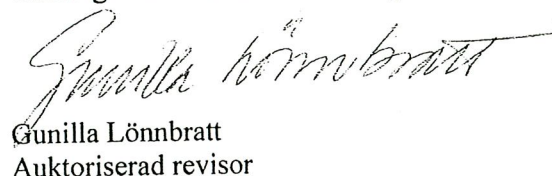
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, vinsten disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 26 april 2010

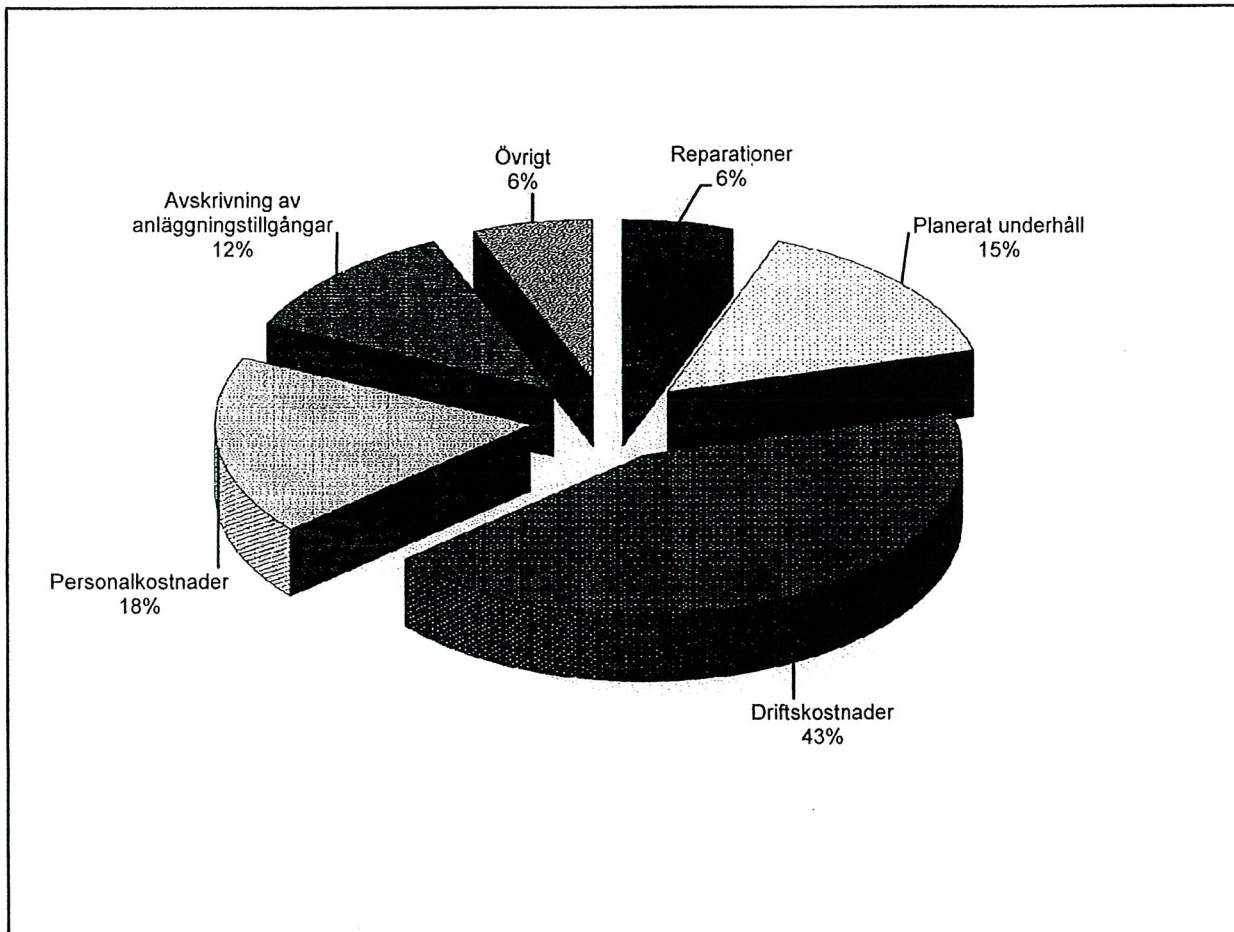
  
Birgitta Lindskog

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

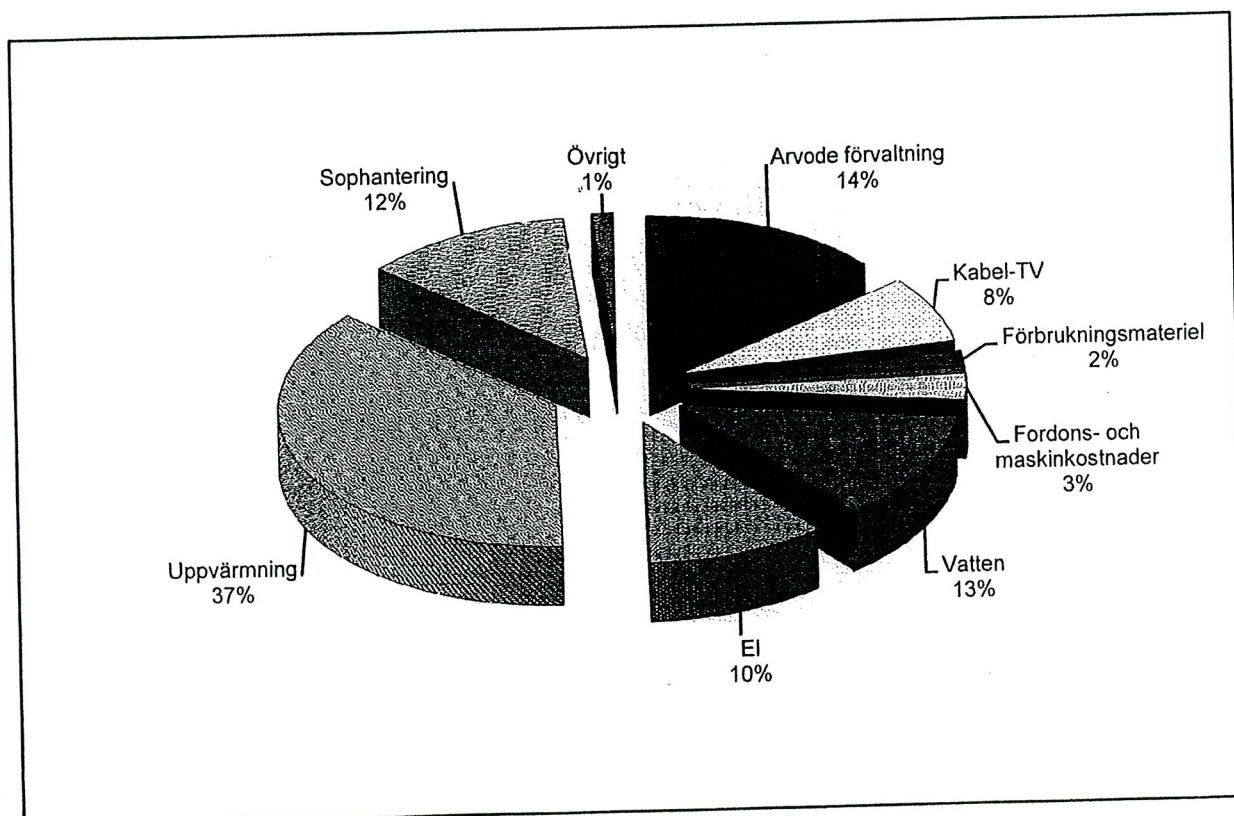
  
Gunilla Lönnbratt  
Auktoriserad revisor

## Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2009	2008
Reparationer	284 690	477 283
Planerat underhåll	757 881	322 475
Fastighetsavgift/skatt	163 740	163 740
Driftskostnader	2 140 772	1 924 287
Övriga kostnader	81 511	84 910
Personalkostnader	904 215	909 856
Avskrivning av anläggningstillgångar	600 487	606 027
Räntekostnader	54 454	238 560
Inkomstskatt	5 913	81 422
<b>Summa kostnader</b>	<b>4 993 663</b>	<b>4 808 561</b>



Driftskostnadsfördelning	2009	2008
Fastighetsförsäkring	72 110	78 416
Arvode förvaltning	297 685	292 325
Kabel-TV	158 388	149 568
Styrelsearvode RB-ledamöter	12 800	12 800
Arvode auktoriserad revisor	22 500	22 125
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 9 700	- 5 700
Förbrukningsmateriel	40 256	58 035
Fordons- och maskinkostnader	63 037	53 604
Vatten	256 471	228 145
El	214 103	160 768
Uppvärmning	762 843	645 156
Sophantering	250 280	229 045
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>2 140 772</b>	<b>1 924 287</b>



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

2009

2008

BOA (kvm):

11 049	11 049
Kr / kvm	Kr / kvm

Fastighetsförsäkring	7	7
Arvode förvaltning	27	26
Kabel-TV	14	14
Styrelsearvode RB-ledamöter	1	1
Arvode auktoriserad revisor	2	2
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-1	-1
Förbrukningsmateriel	4	5
Fordons- och maskinkostnader	6	5
Vatten	23	21
El	19	15
Uppvärmning	69	58
Sophantering	23	21
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>194</b>	<b>174</b>

# ORDLISTA

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

## ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

## AVSKRIVNING

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

## BALANSRÄKNING

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## BRÄNSLETILLÄGG

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## EKONOMISK FÖRENING

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

## FOLKRÖRELSE

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilda bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

## LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120% – 150%.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

## RESULTATRÄKNING

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

## RÄNTEBIDRAG

Bidrag från Boverket som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för bl.a. fastighetsfinansiering.

## SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 5% och uppåt.

## STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

## VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

## ÅRSAVGIFT

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

## ÅRSREDOVISNING

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.