



Riksbyggens Bostadsrättsförening  
**Agnesbergshus 1**  
Årsredovisning  
1 januari 2010 - 31 december 2010

---

Agnesbergshus 1



Styrelsen för

**RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING  
AGNESBERGSHUS NR 1**

Org nr 757201-7478

får härmed avge

**Årsredovisning**

för räkenskapsåret 1 januari till 31 december 2010

## 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 2010-01-01 - 2010-12-31.

### 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	2012
Christer Kihlberg	Ledamot	Stämman	2012
Sune Persson		Riksbyggen	

#### Styrelsesuppleanter

Gisèle Assaf	Stämman	2011
Akbar Hekmati	Stämman	2012
Bengt Johansson	Riksbyggen	

#### Ordinarie revisorer

Hans Juto		2011
Birgitta Lindskog		2011

#### Revisorssuppleant

Tore Lamminheimo		2011
------------------	--	------

#### Valberedning

Eduardo Ortiz		2011
Kim Poulsen		2011
Roger Harström		2011

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

Årets taxeringsvärde  
Föregående års taxeringsvärde

47 052 000 kr  
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 371 705 kr och planerat underhåll för 459 393 kr.

Bland de större underhållsarbetena kan nämnas:

1:an: 2 st takkupoler är utbytta  
2:an: 1 st takkupol är utbytt  
3 F: Ny frånluftsfläkt  
1:an: Ny centrifug  
3:an: 2 st nya torkaggregat  
Fasadrengöring  
Byte av nummerskyltar på parkeringsplatserna

#### Underhållsplan och kommande års underhåll

Underhåll sker enligt plan. Under 2011 finns inga större underhåll planerade.

### **Ordföranden har ordet**

10 mars började vår studiecirkel "Maten på vårt fat". Hans Juto höll iden. Vi träffades 5 gånger. Vi var även på en lantgård som avslutning. Mycket lärorik och trevlig cirkel.

24 april, "vårstäddag" med bra uppslutning och fint väder.

15 maj, brännboll på "Runda fotbollsplanen". Tyvärr var inte vädret på vår sida. Regn.

26 maj hade vi årsmöte med cirka 50 deltagare.

28 augusti: Kräftskiva på 3:ans gård. Tält byggdes, och grillen var framme för de som inte tålde eller tyckte om skaldjur. Vi som "festade" - ett 30-tal - hade trevligt men det var synd att inte fler kom ut.

Under några onsdagar serverade vi 11-kaffe i lokalen. Trevlig samvaro. Vi var 20-25 som kom.

30 oktober hade vi städdag. Det var cirka 50 st medlemmar som gjorde vårt område trevligare. Ärtsoppa med tillbehör serverades till allas belåtenhet.



11 december var det Luciafest. En kall snöig eftermiddag. 4 barn sjöng för oss så man kunde tro att det varit 10. Fantastiskt fint. Vi var ett 40-tal som hade en trevlig eftermiddag. Det är synd att inte fler barn är med i luciatåget. För ett antal år sedan bestod tåget av ett 20-tal barn i olika åldrar, flickor som pojkar. Hoppas det kan bli så igen.

År 1983 höjdes hyran för parkeringsplatserna från 35 kronor till 50 kronor per månad. Från 2011 höjdes den från de 50 kronor till 100 kronor. Samtidigt blev det förbjudet att parkera lastbilar på såväl förhyrda platser som besöksplatser.

Vår förvaltare Sune Persson har gått i pension efter 20 år i vår förening. Vi har haft ett fint och bra samarbete. Vår nya förvaltare heter Anna Bolteus.

## Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 26 maj 2010. Styrelsen har hållit 5 (5) protokollförda sammanträden.

### Ekonomi

#### Resultat och ställning (tkr)

	2010	2009	2008	2007	2006
Rörelsens intäkter	4 994	4 993	4 987	4 983	5 048
Årets resultat	- 241	22	472	267	659
Resultat efter fondförändringar	- 396	7	7	2	159
Balansomslutning	12 667	13 313	13 821	15 874	15 592
Soliditet %	78%	76%	73%	61%	60%
Likviditet %	178%	235%	221%	341%	350%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	349	349	349	349	349
Bränsletillägg, kr / kvm	94	94	94	94	94
Driftskostnad, kr / kvm	230	194	174	155	250
Ränta, kr / kvm	3	5	22	17	6
Underhållsfond, kr / kvm	743	729	727	685	661
Lån, kr / kvm	113	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 2011 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Utgående avgift, inkl. bränsle, uppgår i genomsnitt till 443 kr kvm/år.

### Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under 2010 har 17 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 14 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.



## Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	650 592
Årets resultat före fondförändring	-240 763
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-615 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	459 393
Summa överskott	<u>254 222</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	254 222
----------------------------	---------

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



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-01-01 2010-12-31</i>	<i>2009-01-01 2009-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	3 948 508	3 947 718
Bränsleavgifter		1 042 236	1 042 236
Övriga förvaltningsintäkter		3 050	3 400
		<u>4 993 794</u>	<u>4 993 354</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer		- 371 705	- 284 690
Planerat underhåll		- 459 393	- 757 881
Fastighetsavgift/skatt		- 188 520	- 163 740
Driftskostnader	2	-2 536 794	-2 140 772
Övriga kostnader		- 51 475	- 81 511
Personalkostnader	3	-1 012 040	- 904 215
Avskrivning av anläggningstillgångar	4	- 599 892	- 600 487
		<u>-5 219 818</u>	<u>-4 933 296</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>- 226 024</b>	<b>60 058</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Utdelning andelar		11 426	3 940
Ränteintäkter	5	10 547	18 677
Räntekostnader		- 30 962	- 54 454
		<u>- 8 989</u>	<u>- 31 837</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>- 235 013</b>	<b>28 221</b>
Inkomstskatt		- 5 750	- 5 913
<b>Årets resultat</b>		<b><u>- 240 763</u></b>	<b><u>22 308</u></b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Avsättning till underhållsfond		- 615 000	- 615 000
lanspråktagande av underhållsfond		459 393	600 000
Förändring av underhållsfond		<u>- 155 607</u>	<u>- 15 000</u>
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>- 396 370</b>	<b>7 308</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	9 878 306	10 465 198
Maskiner och inventarier	7	26 000	39 000
		<u>9 904 306</u>	<u>10 504 198</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga fordringar	8	98 600	98 600
		<u>98 600</u>	<u>98 600</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>10 002 906</b>	<b>10 602 798</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Bränslelager		193 950	25 293
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		257	150
Skattefordringar	9	106 848	389 013
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		27 127	40 964
		<u>134 232</u>	<u>430 127</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>		<b>1 600 000</b>	<b>1 700 000</b>
Likviditetsplacering via Riksbyggen			
<b>Kassa och bank</b>			
Handkassa		2 000	2 000
Medel på RB's avr.konto med Swedbank		733 870	552 337
		<u>735 870</u>	<u>554 337</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 664 052</b>	<b>2 709 757</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>12 666 958</b>	<b>13 312 555</b>

*De*

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2010-12-31	2009-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 454 655	1 454 655
Underhållsfond		8 207 380	8 051 773
		<u>9 662 035</u>	<u>9 506 428</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		650 592	643 284
Årets resultat		- 240 763	22 308
Avsättning till underhållsfond		- 615 000	- 615 000
lanspråktagande av underhållsfond		459 393	600 000
		<u>254 222</u>	<u>650 592</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>9 916 257</b>	<b>10 157 019</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	11	1 250 000	2 000 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		397 268	175 422
Medlemmarnas reparationsfond		361 743	348 771
Övriga skulder, kortfristiga		59 776	62 917
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	681 915	568 426
		<u>1 500 702</u>	<u>1 155 535</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>2 750 702</b>	<b>3 155 535</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>12 666 958</b>	<b>13 312 555</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		6 618 000	6 618 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
FASTIGO		11 841	11 457

*Handwritten signature*

## **Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**

---

### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). 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**

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

*DK*

## 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*

Byggnader

59 år

Fastighetsförbättringar och markanläggningar

10 - 20 år

Inventarier

5 år

Belopp i kr om inget annat anges.

**2010-12-31    2009-12-31**

### **Not 1    Årsavgifter och hyror**

Årsavgifter, bostäder

3 851 562    3 851 563

Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfond

- 32 940    - 32 940

Hyror, lokaler

14 241    14 229

Hyror, p-platser

115 645    114 867

---

3 948 508    3 947 718

### **Not 2    Driftskostnader**

Fastighetsförsäkring

77 652    72 110

Arvode förvaltning

309 465    297 685

Kabel-TV

128 425    158 388

Styrelsearvode RB-ledamöter

12 800    12 800

Revisionsarvode, externt

6 875    22 500

Rabatt/återbäring från Riksbyggen

- 9 600    - 9 700

Snöröjning

5 175    0

Förbrukningsmateriel

67 025    40 256

Fordons- och maskinkostnader

81 343    63 037

Vatten

270 087    256 471

El

212 810    214 103

Uppvärmning

1 121 765    762 843

Sophantering

252 973    250 280

---

2 536 794    2 140 772

*af*

2010-12-31 2009-12-31

**Not 3 Personalkostnader****Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

Lön till kollektivanställda	530 026	499 234
Personalomkostnader fastighetsskötare	4 357	9 566
Uttagsskatt och särskild löneskatt personal	184 616	176 992
Styrelsearvode	70 300	74 560
Övriga ersättningar till förtroendevalda	14 248	17 133
Föreningsvald revisor	4 000	4 000
Utbildning, förtroendevalda	0	7 000
Stöd för nystartsjobb	0	- 84 832
Summa	807 547	703 653
Sociala kostnader	204 493	200 562
	1 012 040	904 215

**Not 4 Avskrivning av anläggningstillgångar**

Byggnader	220 098	220 098
Fastighetsförbättringar	366 794	366 794
Markanläggningar	0	595
Maskiner och inventarier	13 000	13 000
	599 892	600 487

**Not 5 Ränteintäkter**

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	421	697
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	9 773	17 778
Ränteintäkter hyres/avgiftsfordringar	278	67
Ränta skattekontot	76	135
	10 547	18 677



2010-12-31 2009-12-31

**Not 6 Byggnader och mark**

**Anskaffningsvärden**

Vid årets början

Byggnader	10 614 297	10 614 297
Byggnadsinventarier	464 227	464 227
Mark	580 600	580 600
Fastighetsförbättringar	9 760 401	9 760 401
Markanläggning	155 541	155 541
	<hr/>	<hr/>
	21 575 067	21 575 067

Avyttringar och utrangeringar byggnadsinventarier

- 168 949 0

**Summa anskaffningsvärden**

**21 406 118 21 575 067**

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början

Byggnader och byggnadsinventarier	-6 795 909	-6 575 811
Fastighetsförbättringar	-4 158 419	-3 791 625
Markanläggningar	- 155 541	- 154 946
	<hr/>	<hr/>
	-11 109 869	-10 522 382

Årets avskrivning byggnader

- 220 098 - 220 098

Årets avskrivning standardförbättringar

- 366 794 - 366 794

Årets avskrivning markanläggningar

0 - 595

**Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan**

**-11 696 761 -11 109 869**

Avyttringar och utrangeringar byggnadsinventarier

168 949 0

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

**9 878 306 10 465 198**

**Taxeringsvärden**

bostäder	47 000 000	40 800 000
lokaler	52 000	54 000
	<hr/>	<hr/>

Totalt taxeringsvärde

47 052 000 40 854 000

varav byggnader

36 052 000 32 054 000

*AL*

2010-12-31 2009-12-31

**Not 7 Maskiner och inventarier**

**Anskaffningsvärden**

Vid årets början

Maskiner

297 474 297 474

Inventarier

65 000 65 000

362 474 362 474

Utrangeringar

Maskiner

- 5 166 0

**Summa anskaffningsvärden**

**357 308 362 474**

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början

Maskiner

- 297 474 - 297 474

Inventarier

- 26 000 - 13 000

- 323 474 - 310 474

Årets utrangeringar

Maskiner

5 166 0

5 166 0

Årets avskrivningar

Inventarier

- 13 000 - 13 000

- 13 000 - 13 000

**Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan**

**- 331 308 - 323 474**

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

**26 000 39 000**

**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

82 806 115 047

Skattekonto

24 042 273 966

106 848 389 013

*al*

2010-12-31 2009-12-31

<b>Not 10 Eget kapital</b>	<b>Bundet</b>	<b>Bundet</b>	<b>Fritt</b>
	<i>Insatser</i>	<i>Underhållsfond</i>	<i>Resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>1 454 655</b>	<b>8 051 773</b>	<b>650 592</b>
Förändring av underhållsfond			- 155 607
Avsättning till underhållsfond		615 000	
Uttag ur underhållsfond		- 459 393	
Årets resultat			- 240 763
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 454 655</b>	<b>8 207 380</b>	<b>254 222</b>

<b>Not 11 Fastighetslån</b>		
Fastighetslån	1 250 000	2 000 000
<b>Skuld vid årets slut</b>	<b>1 250 000</b>	<b>2 000 000</b>

Låneinstitut	Ränta Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	2,60 2011-02-17	2 000 000		750 000	1 250 000
		<b>2 000 000</b>		<b>750 000</b>	<b>1 250 000</b>

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna semesterlöner	48 183	44 557
Upplupna räntekostnader	3 881	3 463
Upplupna elkostnader	20 857	19 295
Upplupna vattenavgifter	22 662	21 904
Upplupna värmekostnader	92 572	85 391
Upplupna kostnader för renhållning	51 328	52 875
Upplupna revisionsarvoden	10 000	25 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 100	4 455
Förutbetalda hyror och avgifter	426 332	311 486
	<b>681 915</b>	<b>568 426</b>



Agnesberg den 11 april 2011

RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING  
AGNESBERGSHUS NR 1



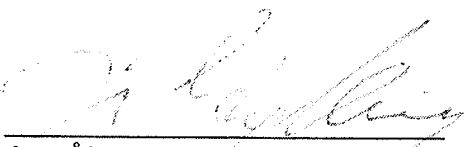
---

Tommy Högström



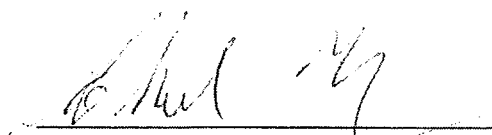
---

Sven Bender




---

Jan-Åke Gylling



---

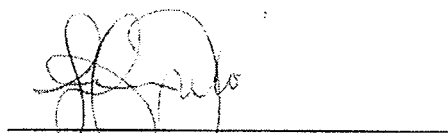
Christer Kihlberg



---


Sune Persson  
Utsedd av Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har avgivits den 15/4-11



---

Hans Juto



---

Birgitta Lindskog

# Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Agnesbergshus nr 1 Org.nr 757201-7478**

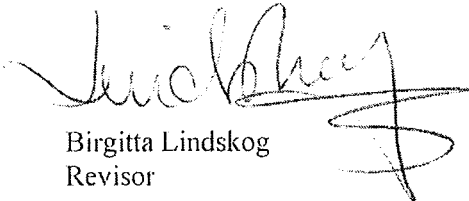
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens Bostadsrättsförening Agnesbergshus nr 1 för räkenskapsåret . Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. 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 de 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 ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, 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, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

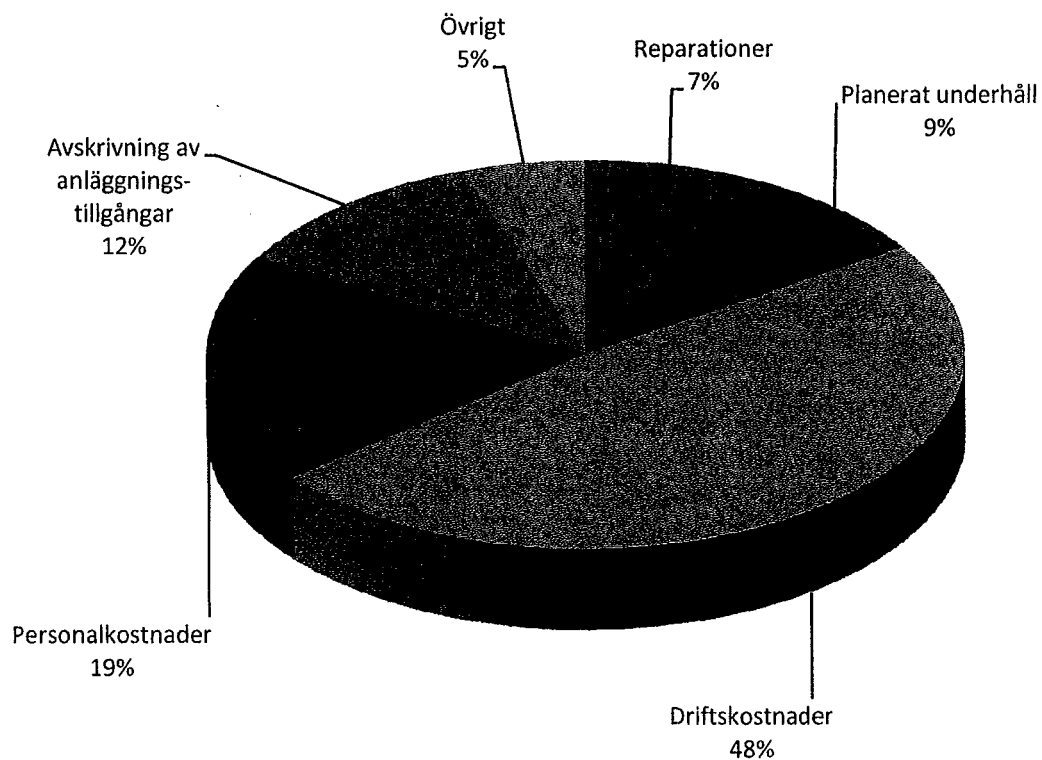
Göteborg 15/4 - 11

  
Birgitta Lindskog  
Revisor

  
Hans Juto  
Revisor

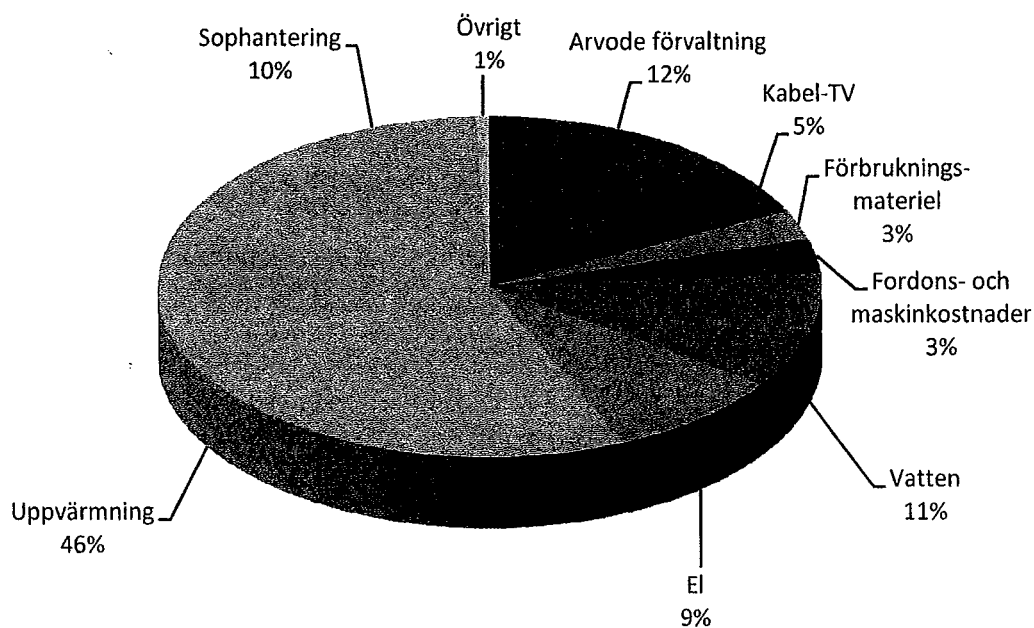
## Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2010	2009
Reparationer	371 705	284 690
Planerat underhåll	459 393	757 881
Fastighetsavgift/skatt	188 520	163 740
Driftskostnader	2 536 794	2 140 772
Övriga kostnader	51 475	81 511
Personalkostnader	1 012 040	904 215
Avskrivning av anläggningstillgångar	599 892	600 487
Räntekostnader	30 962	54 454
Inkomstskatt	5 750	5 913
<b>Summa kostnader</b>	<b>5 256 530</b>	<b>4 993 663</b>



**Driftskostnadsfördelning**

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Fastighetsförsäkring	77 652	72 110
Arvode förvaltning	309 465	297 685
Kabel-TV	128 425	158 388
Styrelsearvode RB-ledamöter	12 800	12 800
Revisionsarvode, externt	6 875	22 500
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 9 600	- 9 700
Snöröjning	5 175	0
Förbrukningsmateriel	67 025	40 256
Fordons- och maskinkostnader	81 343	63 037
Vatten	270 087	256 471
El	212 810	214 103
Uppvärmning	1 121 765	762 843
Sophantering	252 973	250 280
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>2 536 794</b>	<b>2 140 772</b>



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

2010

2009

BOA (kvm):

2010	2009
11 049	11 049
Kr / kvm	Kr / kvm

Fastighetsförsäkring	7	7
Arvode förvaltning	28	27
Kabel-TV	12	14
Styrelsearvode RB-ledamöter	1	1
Revisionsarvode, externt	1	2
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-1	-1
Snöröjning	0	0
Förbrukningsmateriel	6	4
Fordons- och maskinkostnader	7	6
Vatten	24	23
El	19	19
Uppvärmning	102	69
Sophantering	23	23
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>230</b>	<b>194</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 enskilde 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 25% 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.



**Riksbyggen**

Masthuggstorget 3 B

Box 310 60

400 32 GÖTEBORG

[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

tel: 0771 - 860 860