

Styrelsen för

**RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING
AGNESBERGSHUS NR 1**

Org nr 757201-7478

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari till 31 december 2011

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 2011-01-01 - 2011-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m. årsstämman</u>
<u>Ordinarie ledamöter</u>			
Tommy Högström	Ordförande	Stämman	2013
Sven Bender	Vice ordförande	Stämman	2013
Jan-Åke Gylling	Sekreterare	Stämman	2012
Christer Kihlberg	Ledamot	Stämman	2012
Anna Bolteus	Ledamot	Riksbyggen	
<u>Styrelsesuppleanter</u>			
Akbar Hekmati		Stämman	2012
Gisèle Assaf		Stämman	2013
Bengt Johansson		Riksbyggen	
<u>Ordinarie revisorer</u>			
Birgitta Lindskog			2012
Hans Juto			2012
<u>Revisorssuppleanter</u>			
Tore Lamminheimo			2012
<u>Valberedning</u>			
Eduardo Ortiz			2012
Kim Paulsen			2012
Roger Harström	Sammanställande		2012

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 m². Dessutom finns 62 förråd som hyrs av de boende med en sammanlagd yta av 406,5 m² 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	47 052 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	47 052 000 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

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 242 671 kr och planerat underhåll för 76 195 kr.

Bland de större underhållsarbetena kan nämnas:

Radonmätning i lägenheter, resultatet under gränsvärdet.
Nya dagvattenbrunnar vid övre infarten.
Installation av ny belysningsstolpe vid nedre parkeringen.
Installation av ny VVC-pump 3F.
Trädbeskrning.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Underhåll sker enligt plan. Under 2012 finns inga större underhåll planerade.

Ordföranden har ordet

Under våren hade vi några onsdagsträffar med 11-kaffe i lokalen på 1E. Trevligt och uppskattat. Mellan 20 - 25 personer kom.

16 april: "Vårstädning" med bra uppslutning och fint väder.

7 maj: Köpenhamnsresa. Vi mötte våren i Köpenhamn. Härligt och trevligt.

11 maj: Årsmöte med cirka 50 deltagare.


Onsdagsträffarna fortsatte under hösten, lika trevligt som tidigare.

12 november hade vi höststädning med bra deltagande. Vårt område gjordes fint inför vintern. Som tidigare serverades hemkockt ärtsoppa med tillbehör till stor belåtenhet.

11 december var det Lucia-kaffe med cirka 40 deltagare. Fin sång av de tyvärr alltför få barnen som kom.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 11 maj 2011. Styrelsen har hållit 5 (5) protokollförda sammanträden. 

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)

	2011	2010	2009	2008	2007
Rörelsens intäkter	5 114	4 994	4 993	4 987	4 983
Årets resultat	628	- 241	22	472	267
Resultat efter fondförändringar	13	- 396	7	7	2
Balansomslutning	12 534	12 667	13 313	13 821	15 874
Soliditet %	84%	78%	76%	73%	61%
Likviditet %	160%	178%	235%	221%	341%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	349	349	349	349	349
Bränsletillägg, kr / kvm	94	94	94	94	94
Driftskostnad, kr / kvm	203	230	194	174	155
Ränta, kr / kvm	3	3	5	22	17
Underhållsfond, kr / kvm	798	743	729	727	685
Lån, kr / kvm	68	113	181	226	453

Boendeavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2005 då avgifterna höjdes med 3,7%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2012 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Utgående avgift, inkl. bränsle, uppgår i genomsnitt till 443 kr kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under 2011 har 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 17 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	254 222
Årets resultat före fondförändring	627 923
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-615 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa överskott	267 145

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning 267 145

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-01-01 2011-12-31</i>	<i>2010-01-01 2010-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	4 055 499	3 948 508
Bränsleavgifter		1 042 236	1 042 236
Övriga förvaltningsintäkter		15 786	3 050
		<u>5 113 521</u>	<u>4 993 794</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer		- 242 671	- 371 705
Planerat underhåll		- 76 195	- 459 393
Fastighetsavgift/skatt		- 188 520	- 188 520
Driftskostnader	2	-2 238 326	-2 536 794
Övriga kostnader		- 71 730	- 51 475
Personalkostnader	3	-1 045 408	-1 012 040
Avskrivning av anläggningstillgångar	4	- 643 909	- 599 892
		<u>-4 506 758</u>	<u>-5 219 818</u>
Rörelseresultat		606 762	- 226 024
Resultat från finansiella poster			
Utdelning andelar		9 850	11 426
Ränteintäkter	5	44 355	10 547
Räntekostnader		- 33 044	- 30 962
		<u>21 161</u>	<u>- 8 989</u>
Resultat efter finansiella poster		627 923	- 235 013
Inkomstskatt		0	- 5 750
Årets resultat		<u><u>627 923</u></u>	<u><u>- 240 763</u></u>
Tillägg till resultaträkningen			
<i>Avsättning till underhållsfond</i>		- 615 000	- 615 000
<i>lansspråktagande av underhållsfond</i>		0	459 393
<i>Förändring av underhållsfond</i>		<u>- 615 000</u>	<u>- 155 607</u>
<i>Resultat efter fondförändring</i>		12 923	- 396 370

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	9 247 397	9 878 306
Maskiner och inventarier	7	13 000	26 000
		<u>9 260 397</u>	<u>9 904 306</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga fordringar	8	98 600	98 600
		<u>98 600</u>	<u>98 600</u>
Summa anläggningstillgångar		9 358 997	10 002 906
Omsättningstillgångar			
Bränslelager		153 765	193 950
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		300	257
Skattefordringar	9	34 150	106 848
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	34 896	27 127
		<u>69 346</u>	<u>134 232</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen		2 250 000	1 600 000
Kassa och bank			
Handkassa		2 000	2 000
Avräkning med Swedbank		699 633	733 870
		<u>701 633</u>	<u>735 870</u>
Summa omsättningstillgångar		3 174 744	2 664 052
SUMMA TILLGÅNGAR		12 533 741	12 666 958

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 454 655	1 454 655
Underhållsfond		8 822 380	8 207 380
		<u>10 277 035</u>	<u>9 662 035</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		254 222	650 592
Årets resultat		627 923	- 240 763
Avsättning till underhållsfond		- 615 000	- 615 000
lanspråktagande av underhållsfond		0	459 393
		<u>267 145</u>	<u>254 222</u>
<i>Summa eget kapital</i>		10 544 180	9 916 257
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	12	0	1 250 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, kortfristiga		750 000	0
Leverantörsskulder		190 186	397 268
Medlemmarnas reparationsfond		373 646	361 743
Övriga kortfristiga skulder		25 464	59 776
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	650 264	681 915
		<u>1 989 561</u>	<u>1 500 702</u>
<i>Summa skulder</i>		1 989 561	2 750 702
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 533 741	12 666 958
<i>Ställda säkerheter</i>			
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		6 618 000	6 618 000
<i>Ansvarsförbindelser</i>			
FASTIGO		11 841	11 841 <i>Bl</i>

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

Intäktsredovisning 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. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter


En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent.

Därutöver erlägger föreningen en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av 1 302 (1 277) kr per lägenhet eller 0,4 % av taxerat värde för bostäder, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler. Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Följande avskrivningstider tillämpas

Byggnader	59 år
Fastighetsförbättringar	20 år
Inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2011-12-31 2010-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	3 851 545	3 851 562
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfond	- 32 940	- 32 940
Hyror, lokaler	14 387	14 241
Hyror, p-platser	222 507	115 645
	<hr/>	<hr/>
	4 055 499	3 948 508

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	80 144	77 652
Arvode förvaltning	312 932	309 465
Kabel-TV	98 292	128 425
Styrelsearvode RB-ledamöter	12 550	12 800
Revisionsarvode, externt	9 188	6 875
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 8 900	- 9 600
Snöröjning	7 312	5 175
Förbrukningsmateriel	74 637	67 025
Fordons- och maskinkostnader	44 389	81 343
Vatten	284 015	270 087
El	223 188	212 810
Uppvärmning	878 860	1 121 765
Sophantering	221 719	252 973
	<hr/>	<hr/>
	2 238 326	2 536 794

2011-12-31 2010-12-31

Not 3 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Lön till fastighetsskötare	526 358	530 026
Personalomkostnader fastighetsskötare	2 614	4 357
Uttagskatt och särskild löneskatt fastighetsskötare	183 956	184 616
Styrelsearvode	94 320	70 300
Övriga ersättningar till förtroendevalda	25 763	14 248
Föreningsvald revisor	4 000	4 000
Summa	837 011	807 547
Sociala kostnader	208 397	204 493
	1 045 408	1 012 040

Not 4 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader	264 118	220 098
Fastighetsförbättringar	366 791	366 794
Inventarier	13 000	13 000
	643 909	599 892

Not 5 Ränteintäkter

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	405	421
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	42 701	9 773
Ränteintäkter hyres/avgiftsfordringar	105	278
Ränta skattekontot	1 144	76
	44 355	10 547

2011-12-31 2010-12-31

Not 6 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	10 614 297	10 614 297
Byggnadsinventarier	295 278	464 227
Mark	580 600	580 600
Fastighetsförbättringar	9 760 401	9 760 401
Markanläggning	155 541	155 541
	<hr/>	<hr/>
	21 406 118	21 575 067

Avyttringar och utrangeringar byggnadsinventarier
Summa anskaffningsvärden

	0	- 168 949
	<hr/>	<hr/>
	21 406 118	21 406 118

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader och byggnadsinventarier	-6 847 058	-6 795 909
Fastighetsförbättringar	-4 525 213	-4 158 419
Markanläggningar	- 155 541	- 155 541
	<hr/>	<hr/>
	-11 527 812	-11 109 869

Avyttringar och utrangeringar byggnadsinventarier

Årets avskrivning byggnader

Årets avskrivning fastighetsförbättringar

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

	0	168 949
	- 264 118	- 220 098
	- 366 791	- 366 794
	<hr/>	<hr/>
	-12 158 721	-11 527 812

Restvärde enligt plan vid årets slut

9 247 397 9 878 306

Taxeringsvärden

bostäder

lokaler

Totalt taxeringsvärde

varav byggnader

	47 000 000	47 000 000
	52 000	52 000
	<hr/>	<hr/>
	47 052 000	47 052 000
	36 052 000	36 052 000

2011-12-31 2010-12-31

Not 7 Maskiner och inventarier

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Maskiner

292 308 297 474

Inventarier och verktyg

65 000 65 000

357 308 362 474

Utrangeringar

Maskiner

0 - 5 166

Summa anskaffningsvärden

357 308 357 308

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Maskiner

- 292 308 - 297 474

Inventarier och verktyg

- 39 000 - 26 000

- 331 308 - 323 474

Årets utrangeringar

Maskiner

0 5 166

0 5 166

Årets avskrivningar

Inventarier

- 13 000 - 13 000

- 13 000 - 13 000

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 344 308 - 331 308

Restvärde enligt plan vid årets slut

13 000 26 000

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

8 964 82 806

Skattekonto

25 186 24 042

34 150 106 848

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift

25 271 24 027

Upplupna ränteintäkter

9 625 3 100

34 896 27 127

2011-12-31 2010-12-31

Not 11 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt
		<i>Under-</i>	
	<i>Insatser</i>	<i>hållsfond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	1 454 655	8 207 380	254 222
Förändring av underhållsfond			- 615 000
Avsättning till underhållsfond		615 000	
Uttag ur underhållsfond		0	
Årets resultat			627 923
Vid årets slut	1 454 655	8 822 380	267 145

Not 12 Fastighetslån			
Fastighetslån		750 000	1 250 000
Avgår nästa års amortering		- 750 000	0
Skuld vid årets slut		0	1 250 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	4,11	2012-02-17	1 250 000	500 000	750 000
			1 250 000	500 000	750 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna semesterlöner	52 318	48 183
Upplupna räntekostnader	3 681	3 881
Upplupna elkostnader	21 984	20 857
Upplupna vattenavgifter	24 000	22 662
Upplupna värmekostnader	72 686	92 572
Upplupna kostnader för renhållning	44 307	51 328
Upplupna revisionsarvoden	10 000	10 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	6 100
Förutbetalda hyror och avgifter	421 289	426 332
	650 264	681 915

RB BRF AGNESBERGSHUS NR 1


Org nr 757201-7478

Agnesberg den 16 april 2012

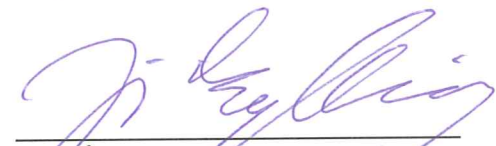
**RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING
AGNESBERGSHUS NR 1**



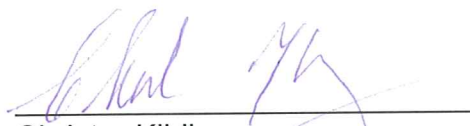
Tommy Högström



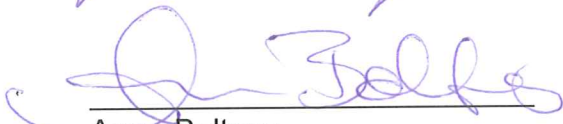
Sven Bender



Jan-Åke Gylling




Christer Kihlberg



Anna Bolteus
Utsedd av Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har avgivits den 120420



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.

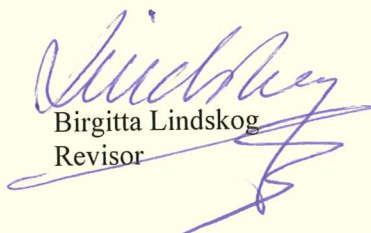
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 ersättningskyldig 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.

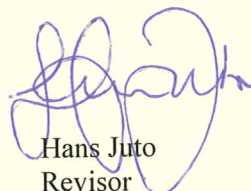
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Göteborg

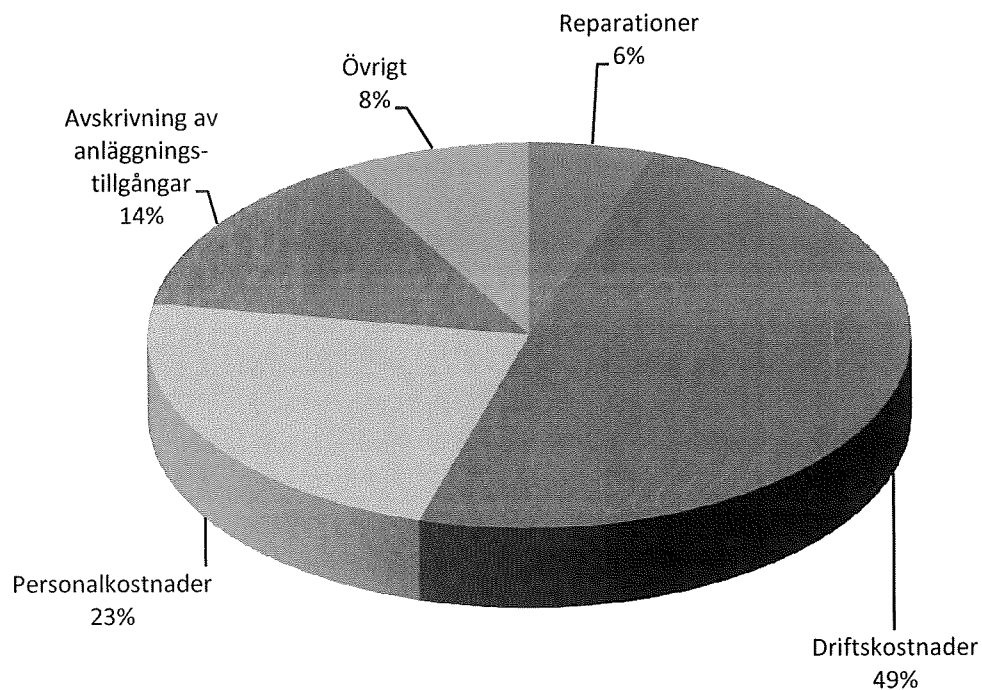
120420


Birgitta Lindskog
Revisor


Hans Juto
Revisor

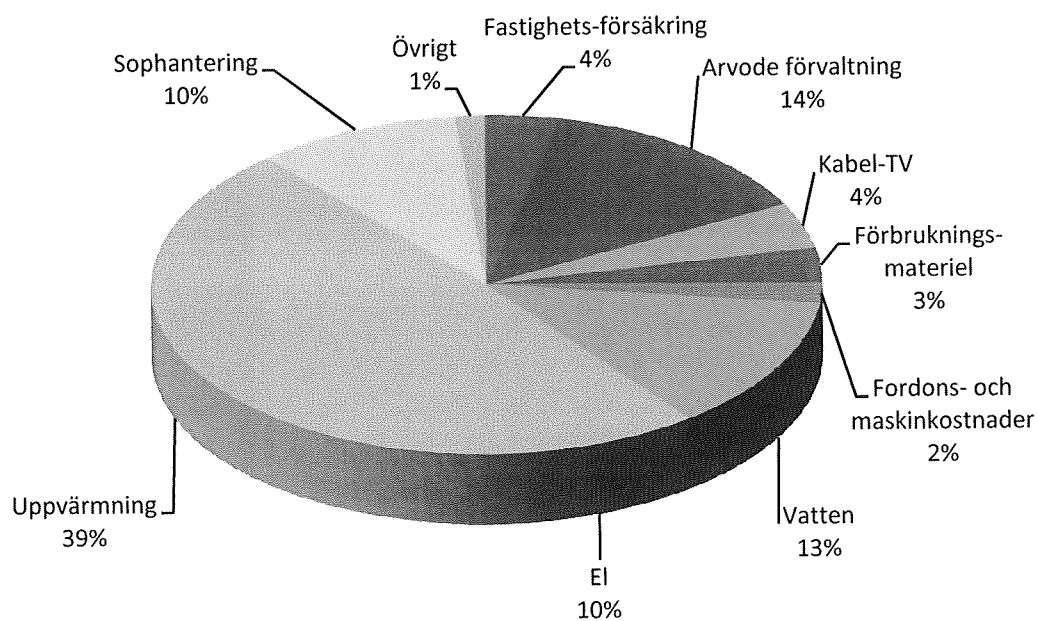
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2011	2010
Reparationer	242 671	371 705
Planerat underhåll	76 195	459 393
Fastighetsavgift/skatt	188 520	188 520
Driftskostnader	2 238 326	2 536 794
Övriga kostnader	71 730	51 475
Personalkostnader	1 045 408	1 012 040
Avskrivning av anläggningstillgångar	643 909	599 892
Räntekostnader	33 044	30 962
Inkomstskatt	0	5 750
Summa kostnader	4 539 802	5 256 530



Driftskostnadsfördelning

	2011	2010
Fastighetsförsäkring	80 144	77 652
Arvode förvaltning	312 932	309 465
Kabel-TV	98 292	128 425
Styrelsearvode RB-ledamöter	12 550	12 800
Revisionsarvode, externt	9 188	6 875
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 8 900	- 9 600
Snöröjning	7 312	5 175
Förbrukningsmateriel	74 637	67 025
Fordons- och maskinkostnader	44 389	81 343
Vatten	284 015	270 087
Ei	223 188	212 810
Uppvärmning	878 860	1 121 765
Sophantering	221 719	252 973
Summa driftskostnader	2 238 326	2 536 794



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

2011

2010

BOA (kvm):

11 049

11 049

Kr / kvm

Kr / kvm

Fastighetsförsäkring	7	7
Arvode förvaltning	28	28
Kabel-TV	9	12
Styrelsearvode RB-ledamöter	1	1
Revisionsarvode, externt	1	1
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-1	-1
Snöröjning	1	0
Förbrukningsmateriel	7	6
Fordons- och maskinkostnader	4	7
Vatten	26	24
EI	20	19
Uppvärmning	80	102
Sophantering	20	23
Summa driftskostnader	203	230

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.