

Styrelsen för

**RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING
AGNESBERGSHUS NR 2**

Org nr 757201-7486

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. Stämмоordförande anmäler sekreterare för mötet
5. Val av person som har att jämte ordförande 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 styrelseledamöterna
13. Beslut om 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 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 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009-01-01 - 2009-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		<i>Utsedd av</i>	<i>Vald t.o.m. årsstämman</i>
<u>Ordinarie ledamöter</u>			
Tommy Johnsson	Ordförande	Stämman	2011
Lillemor Andersson	Vice ordförande	Stämman	2010
Rose-Marie Blom	Sekreterare	Stämman	2010
Sune Persson	Ledamot	Riksbyggen	
<u>Styrelsesuppleanter</u>			
Nils Erik Svensson		Stämman	2010
Reino Bjerlin		Stämman	2010
Bengt Johansson		Riksbyggen	
<u>Ordinarie revisorer</u>			
Jonas Jörgensen	Revisor		2010
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Auktoriserad revisor		2010
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB har som huvudansvarig anmält auktoriserad revisor Eva Falkhede.			
<u>Revisorssuppleant</u>			
Lennart Mattelin			2010
<u>Valberedning</u>			
Rune Källström (sammankallande)			2010
Uolevi Auvinen			2010
Lennart Klang			2010

Firmateckning

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

Fastigheter och lägenhet/lokaluppgifter

Föreningen äger fastigheterna Gårdsten 74:1-2, 75:2 och 76:1 i Göteborgs kommun med adresserna Stekastigen 2-16. På dessa tomter har år 1967 uppförts bostadshus med 100 lägenheter med en sammanlagd lägenhetsyta av 6 512 m². Dessutom finns 65 avgiftsbelagda parkeringsplatser samt 40 garageplatser. Medlemmarna har också tillgång till bastu, motionslokal, solarium och boulebana.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	4 rok
86	14

Årets taxeringsvärde	25 543 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	25 543 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade 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 234 659 kr och planerat underhåll för 969 058 kr.

Fortlöpande kontroll och översyn av föreningens fastigheter och övriga egendom har ägt rum enligt föreningens stadgar.

Bland de större underhålls- och investeringsarbetena kan nämnas:

Utvändig målning av samtliga fönster.

Byte och isolering av gavelfasader på hus 12, 14 och 16.

Byte av kulvert (byte av samtliga rör).

Underhållsplan och kommande års underhåll

Inom de fem närmaste åren avser vi att göra följande större periodiska arbeten enligt underhållsplan. (Det är endast **bedömda** kostnader, ej utfästa löften).

2010

Byte av värmekulvertsystem (bokförs som investering)	900 000 kr (totalt 3 000 000 kr)
Underhåll av loftgångar.	100 000 kr
Garagen (baksida och tak)	250 000 kr
Trappa hus 4	120 000 kr
Underhåll av balkonger	200 000 kr
Målning av plåtbeslag på taken.	500 000 kr

Ytterligare framtida underhåll

Byte av entrédörrar.

Byte av radiatorer.

Stambyte.

Förbättring av ventilationssystemet i lägenheterna.

Utbyte av stuprör.

Utbyte av stödmurar.

Byte av garagedörrar.

Förbättring av p-platser.

Kontinuerligt utbyte av tvättmaskiner.

Ovanstående underhållsplan kan givetvis ändras om akuta problem uppkommer.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 14 maj 2009. Styrelsen har hållit 9 protokolförda sammanträden.

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)

	2009	2008	2007	2006	2005
Rörelsens intäkter	4 999	4 932	4 847	4 792	4 483
Årets resultat	331	970	1 112	1 200	792
Resultat efter fondförändringar	31	270	667	500	92
Balansomslutning	19 176	18 947	19 942	13 830	12 930
Soliditet %	38%	37%	30%	36%	29%
Likviditet %	149%	348%	200%	144%	106%
Genomsnittlig avgiftsnivå för bostäder inkl bränsle, kr / kvm boyta	717	717	717	680	630
Driftskostnad, kr / kvm	292	298	288	285	283
Ränta, kr / kvm	77	78	60	61	64
Underhållsfond, kr / kvm	741	695	587	519	412
Lån, kr / kvm	1 693	1 711	1 729	1 250	1 288

Boendeavgifter

Föreningen förändrade utgående avgift senast den 1 juli 2007 då avgifterna höjdes med cirka 5,4%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2010 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Utgående avgift, inkl. bränsle, uppgår i genomsnitt till 717 kr kvm/år.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under 2009 har 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 9 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 326 674
Årets resultat före fondförändring	331 208
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-700 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	400 000
Summa överskott	1 357 882

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	1 357 882
----------------------------	-----------

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>2009-01-01 2009-12-31</i>	<i>2008-01-01 2008-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	4 320 824	4 300 539
Hyses- och avgiftsbortfall		- 18 913	- 21 750
Bränsleavgifter		650 617	650 617
Övriga avgifter		300	300
Övriga förvaltningsintäkter	2	45 972	2 400
		<u>4 998 799</u>	<u>4 932 105</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer		- 234 659	- 293 623
Planerat underhåll		- 969 058	- 491 127
Fastighetsavgift/skatt		- 109 030	- 109 030
Driftskostnader	3	-1 901 760	-1 942 800
Övriga kostnader		- 64 763	- 67 853
Arvode till styrelse och revisor	4	- 133 537	- 95 844
Avskrivning av anläggningstillgångar	5	- 765 792	- 599 517
		<u>-4 178 600</u>	<u>-3 599 793</u>
Rörelseresultat		820 199	1 332 312
Resultat från finansiella poster			
Utdelning andelar		600	18 000
Ränteintäkter	6	13 489	127 325
Räntekostnader		- 503 080	- 507 166
		<u>- 488 991</u>	<u>- 361 841</u>
Resultat efter finansiella poster		331 208	970 471
Årets resultat		<u>331 208</u>	<u>970 471</u>
Tillägg till resultaträkningen			
<i>Avsättning till underhållsfond</i>		- 700 000	- 700 000
<i>lanspråktagande av underhållsfond</i>		400 000	0
<i>Förändring av underhållsfond</i>		<u>- 300 000</u>	<u>- 700 000</u>
<i>Resultat efter fondförändring</i>		31 208	270 471

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	15 665 214	10 845 011
Maskiner och inventarier	8	0	0
Pågående arbeten (ny kulvert)		2 170 478	5 036 307
		<u>17 835 692</u>	<u>15 881 318</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga fordringar	9	15 200	15 200
		<u>15 200</u>	<u>15 200</u>
Summa anläggningstillgångar		17 850 892	15 896 518
Omsättningstillgångar			
Bränslelager		70 000	24 062
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		3 765	53
Skattekonto		27 891	27 796
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	30 387	37 450
		<u>62 043</u>	<u>65 299</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen		500 000	2 450 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	692 934	511 555
Summa omsättningstillgångar		1 324 977	3 050 916
SUMMA TILLGÅNGAR		19 175 869	18 947 434

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 193 865	1 193 865
Underhållsfond		4 824 854	4 524 854
		<u>6 018 719</u>	<u>5 718 719</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 326 674	1 056 203
Årets resultat		331 208	970 471
Avsättning till underhållsfond		- 700 000	- 700 000
lanspråktagande av underhållsfond		400 000	0
		<u>1 357 882</u>	<u>1 326 674</u>
<i>Summa eget kapital</i>		<i>7 376 601</i>	<i>7 045 393</i>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13	10 907 623	11 025 139
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, kortfristiga		117 500	117 500
Leverantörsskulder		189 224	148 970
Medlemmarnas reparationsfond		37 489	38 484
Övriga skulder, kortfristiga		40 328	702
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	507 103	571 246
		<u>891 645</u>	<u>876 902</u>
<i>Summa skulder</i>		<i>11 799 268</i>	<i>11 902 041</i>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>19 175 869</u>	<u>18 947 434</u>
Ställda säkerheter			
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		12 045 700	12 045 700
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

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.

Outnyttjade underskott från tidigare år får fortsatt utnyttjas. Föreningens underskottsavdrag har per balansdagen beräknats till 8 196 431 kr, vilket innebär att det inte utgår någon inkomstskatt. Uppskjuten skattefordran redovisas inte på underskottsavdraget.

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

Byggnader (progressiv plan)

57 år

Standardförbättringar och markanläggningar

5 - 40 år

Belopp i kr om inget annat anges.

2009-12-31 2008-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	4 017 988	4 017 971
Hyror, lokaler	26 567	26 274
Hyror, garage	163 931	162 143
Hyror, p-platser	93 337	94 150
Hyror, övriga	19 000	0
	<hr/>	<hr/>
	4 320 824	4 300 539

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Övriga intäkter	1 800	2 400
Såld panncentral	44 172	0
	<hr/>	<hr/>
	45 972	2 400

Not 3 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	43 500	33 000
Arvode förvaltning	259 101	249 835
Kabel-TV	103 124	97 380
Styrelsearvode RB-ledamöter	12 800	12 800
Revisionsarvode, externt	20 500	17 863
Fastighetsskötsel	380 799	371 114
Drifttillsyn	104 721	101 736
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 53 100	- 15 200
Sotning	3 470	4 775
Snöröjning	30 000	47 908
Förbrukningsmateriel	16 301	19 072
Vatten	204 281	211 027
El	172 634	150 929
Uppvärmning	541 693	585 044
Sophantering	61 936	55 517
	<hr/>	<hr/>
	1 901 760	1 942 800



2009-12-31 2008-12-31

Not 4 Arvode till styrelse och revisor
Föreningen har ingen anställd personal

Arvode, andra ersättningar och sociala kostnader

Utbetald lön	35 093	8 813
Styrelsearvode	65 560	60 100
Övriga ersättningar till förtroendevalda	5 000	4 954
Övriga kostnadsersättningar	2 199	0
Föreningsvald revisor	4 000	4 000
Utbildning, förtroendevalda	0	3 250
Summa	111 852	81 117
Sociala kostnader	21 685	14 727
	133 537	95 844

Not 5 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader	184 150	184 150
Standardförbättringar	327 160	140 960
Markanläggningar	254 482	265 637
Installationer	0	8 770
	765 792	599 517

Not 6 Ränteintäkter

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	797	6 626
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	12 149	119 984
Ränteintäkter avgifts- och hyresfordringar	449	193
Ränta skattekontot	95	522
	13 489	127 325

2009-12-31 2008-12-31

Not 7 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	7 772 500	7 772 500
Mark	480 500	480 500
Standardförbättringar	6 493 024	6 493 024
Markanläggning	5 708 709	5 708 709
	<u>20 454 732</u>	<u>20 454 732</u>

Årets anskaffningar

Standardförbättringar	5 585 996	0
	<u>5 585 996</u>	<u>0</u>

Avyttringar och utrangeringar standardförbättringar

	-1 314 957	0
--	------------	---

Summa anskaffningsvärden

24 725 772 20 454 732

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-3 585 884	-3 401 734
Standardförbättringar	-4 343 724	-4 202 764
Markanläggningar	-1 680 114	-1 414 477
	<u>-9 609 722</u>	<u>-9 018 975</u>

Årets avskrivning byggnader

- 184 150 - 184 150

Årets avskrivning standardförbättringar

- 327 160 - 140 960

Årets avskrivning markanläggningar

- 254 482 - 265 637

- 765 792 - 590 747

Avyttringar och utrangeringar standardförbättringar

1 314 957 0

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-9 060 558 -9 609 722

Restvärde enligt plan vid årets slut

15 665 214 10 845 011

Taxeringsvärden

bostäder 24 400 000 24 400 000

lokaler 1 143 000 1 143 000

Totalt taxeringsvärde 25 543 000 25 543 000

varav byggnader 19 832 000 19 832 000



2009-12-31 2008-12-31

Not 8 Maskiner och inventarier

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Inventarier och verktyg 159 904 159 904

Installationer 186 470 186 470

Summa anskaffningsvärden 346 374 346 374

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Inventarier och verktyg - 159 904 - 159 904

Installationer - 186 470 - 177 700

- 346 374 - 337 604

Årets avskrivningar

Installationer 0 - 8 770

0 - 8 770

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan - 346 374 - 346 374

Restvärde enligt plan vid årets slut

0 0

Not 9 Långfristiga fordringar

Lån till Bostadsrättsföreningarnas Intresseförening

för 30 st andelar i Riksbyggen 15 000 15 000

2 st andelar i Hammarkullens Folkets Husförening 200 200

15 200 15 200

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift 25 781 25 781

Upplupna ränteintäkter 83 7 146

Fastighetsavgift/skatt 4 523 4 523

30 387 37 450

Not 11 Kassa och bank

Handkassa 5 000 5 000

Avräkning med Swedbank 687 934 506 555

692 934 511 555

	2009-12-31		2008-12-31
Not 12 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	1 193 865	4 524 854	1 326 674
Förändring av underhållsfond			- 300 000
Avsättning till underhållsfond		700 000	
Uttag ur underhållsfond		- 400 000	
Årets resultat			331 208
Vid årets slut	1 193 865	4 824 854	1 357 882

Not 13 Fastighetslån

Fastighetslån	11 025 123	11 142 639
Avgår nästa års amortering	- 117 500	- 117 500
Skuld vid årets slut	10 907 623	11 025 139

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK	5,03	2012-08-15	3 465 000		35 000	3 430 000
STADSHYPOTEK	4,03	2010-09-01	480 439		4 916	475 523
STADSHYPOTEK	4,45	2010-03-01	3 040 800		33 600	3 007 200
STADSHYPOTEK	4,25	2011-10-30	4 156 400		44 000	4 112 400
			11 142 639		117 516	11 025 123

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	63 000	63 700
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	62 339	23 988
Upplupna elkostnader	19 032	14 869
Upplupna vattenavgifter	17 945	18 803
Upplupna värmekostnader	47 226	64 948
Upplupna kostnader för renhållning	13 381	11 696
Upplupna revisionsarvoden	20 000	17 999
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 781	0
Förutbetalda hyror och avgifter	255 399	355 243
	507 103	571 246




RB BRF AGNESBERGSHUS NR 2

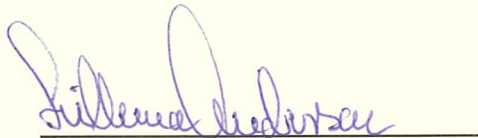
Org nr 757201-7486

Agnesberg 2010-04-13

**RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING
AGNESBERGSHUS NR 2**



Tommy Johnsson



Lillemor Andersson



Rose-Marie Blom



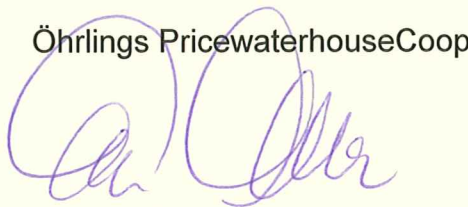
Sune Persson
Utsedd av Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har avgivits *26 april 2010*



Jonas Jörgensen

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Eva Falkhede
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Riksbyggens Bostadsrättsförening Agnesbergshus nr 2

Org nr 757201-7486

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens Bostadsrättsförening Agnesbergshus nr 2 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 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 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.

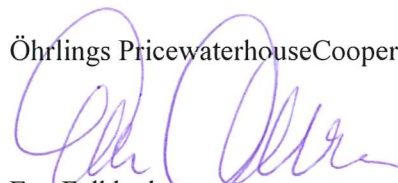
Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2010-04-26



Jonas Jörgensen

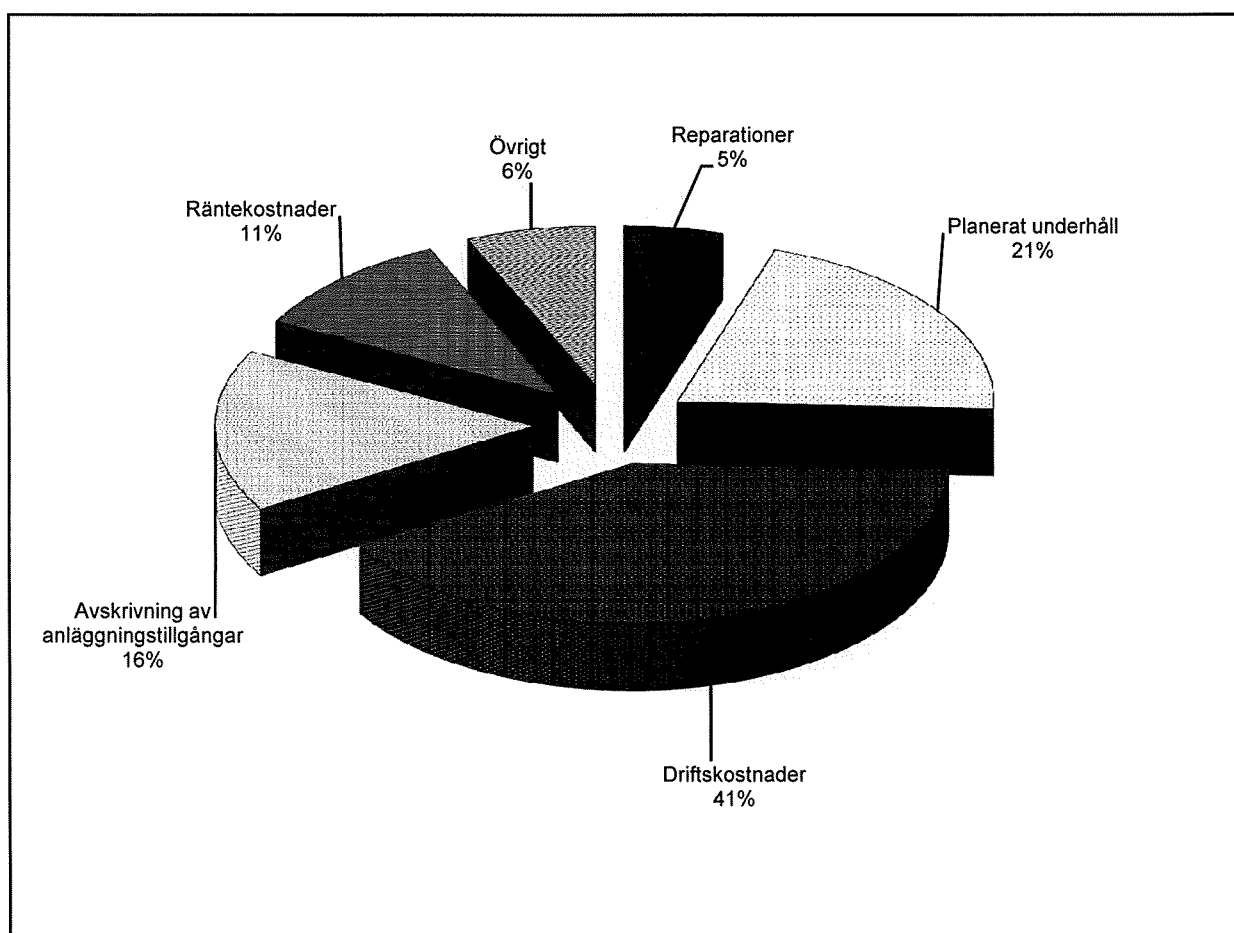
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Eva Falkhede
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2009	2008
Reparationer	234 659	293 623
Planerat underhåll	969 058	491 127
Fastighetsavgift/skatt	109 030	109 030
Driftskostnader	1 901 760	1 942 800
Övriga kostnader	64 763	67 853
Arvode till styrelse och revisor	133 537	95 844
Avskrivning av anläggningstillgångar	765 792	599 517
Räntekostnader	503 080	507 166
Summa kostnader	4 681 680	4 106 959

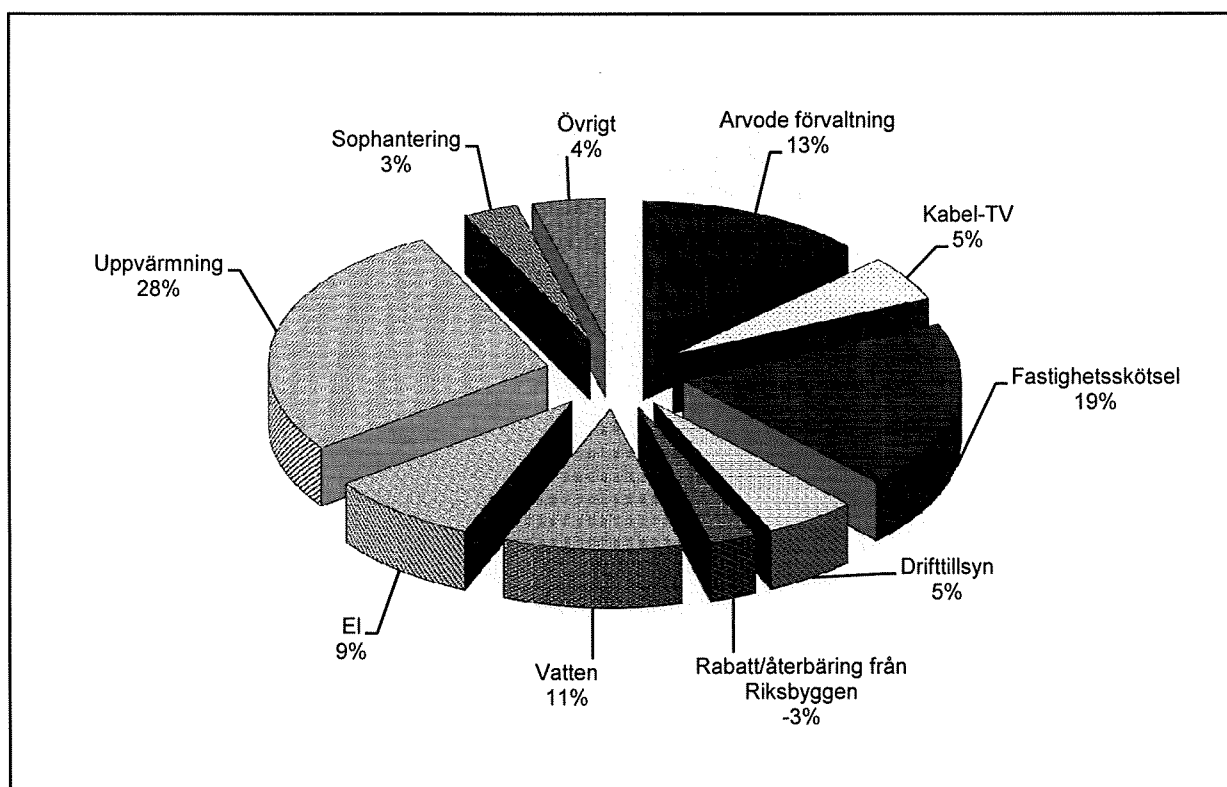


Driftskostnadsfördelning

2009

2008

Fastighetsförsäkring	43 500	33 000
Arvode förvaltning	259 101	249 835
Kabel-TV	103 124	97 380
Styrelsearvode RB-ledamöter	12 800	12 800
Revisionsarvode, externt	20 500	17 863
Fastighetsskötsel	380 799	371 114
Drifttillsyn	104 721	101 736
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 53 100	- 15 200
Sotning	3 470	4 775
Snöröjning	30 000	47 908
Förbrukningsmateriel	16 301	19 072
Vatten	204 281	211 027
El	172 634	150 929
Uppvärmning	541 693	585 044
Sophantering	61 936	55 517
Summa driftskostnader	1 901 760	1 942 800



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

2009

2008

BOA (kvm):

6 512	6 512
Kr / kvm	Kr / kvm

Fastighetsförsäkring	7	5
Arvode förvaltning	40	38
Kabel-TV	16	15
Styrelsearvode RB-ledamöter	2	2
Revisionsarvode, externt	3	3
Fastighetsskötsel	58	57
Drifttillsyn	16	16
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-8	-2
Sotning	1	1
Snöröjning	5	7
Förbrukningsmateriel	3	3
Vatten	31	32
EI	27	23
Uppvärmning	83	90
Sophantering	10	9
Summa driftskostnader	292	298

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 av 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.