

Styrelsen för

**RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING  
AGNESBERGSHUS NR 2**

Org nr 757201-7486

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

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m. årsstämman</u>
Tommy Johnsson	Ordförande	Stämman	2011
Henrik Haglund	Vice ordförande	Stämman	2012
Rose-Marie Blom	Sekreterare	Stämman	2011
Siw Granath	Ledamot	Stämman	2012
Sune Persson	Ledamot	Riksbyggen	

### Styrelsesuppleanter

Reino Bjerlin		Stämman	2012
Lennart Sjögren		Stämman	2011
Bengt Johansson		Riksbyggen	

### Ordinarie revisorer

Jonas Jörgensen	Revisor		2011
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Auktoriserad revisor		2011

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB har som huvudansvarig anmält auktoriserad revisor Eva Falkhede.

### Revisorssuppleant

Nils-Erik Svensson			2011
--------------------	--	--	------

### Valberedning

Rune Källström (sammanställande)			2011
Uolevi Auvinen			2011
Lennart Klang			2011

### Firmateckning

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

### Fastighetsuppgifter

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 m<sup>2</sup>. 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	29 122 000 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 463 885 kr och planerat underhåll för 421 114 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:

Värmekulverten blev helt klar i början av året.

Trappan på hus 4 är utbytt.

### 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).

### 2011

Dräneringsarbete baksidan/gavel mot skogen hus 4	Offert begärd
Garagen (baksida, tak och lättare dränering baksidan)	Offert begärd
Dräneringsarbeten hus 16, 12 och 10. (Rätning av stödmur).	Offert begärd
Loftgångar	Offert begärd

### Ytterligare framtida underhåll

Målning av fönster utsida (2-årsperiod)	ca 180 000
Asfaltarbete på gemensamma uteplatser hus 4-16	ca 230 000
Takpapp samtliga fastigheter	ca 1 250 000
Fasadtvätt samtliga fastigheter	ca 35 000
Byte av entrédörrar	ca 2 500 000
Kontinuerligt utbyte av tvättmaskiner.	löpande kostnad

Ovanstående underhållsplan kan givetvis ändras om akuta problem uppkommer.

## Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 18 maj 2010. Styrelsen har hållit 8 protokollförda sammanträden.

## Ekonomi

### Resultat och ställning (tkr)

	2010	2009	2008	2007	2006
Rörelsens intäkter	5 083	4 999	4 932	4 847	4 792
Årets resultat	601	331	970	1 112	1 200
Resultat efter fondförändringar	1	31	270	667	500
Balansomslutning	19 687	19 176	18 947	19 942	13 830
Soliditet %	41%	38%	37%	30%	36%
Likviditet %	148%	149%	348%	200%	144%
Genomsnittlig avgiftsnivå för bostäder inkl. bränsle, kr / kvm boyta	717	717	717	717	680
Driftskostnad, kr / kvm	309	292	298	288	285
Ränta, kr / kvm	66	77	78	60	61
Underhållsfond, kr / kvm	833	741	695	587	519
Lån, kr / kvm	1 674	1 693	1 711	1 729	1 250

### Boendeavgifter

Föreningen förändrade utgående avgift senast den 1 juli 2007 då avgifterna höjdes med cirka 5,4%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2011 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Utgående avgift, inkl. bränsle, uppgår i genomsnitt till 717 kr kvm/år.

### Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under 2010 har 10 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 8 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

## Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

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

Balanserat resultat	1 357 882
Årets resultat före fondförändring	601 310
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-700 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	100 000
Summa överskott	1 359 192

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	1 359 192
----------------------------	-----------

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	4 319 711	4 320 824
Hyres- och avgiftsbortfall		- 19 575	- 18 913
Bränsleavgifter		650 614	650 617
Övriga avgifter		300	300
Övriga förvaltningsintäkter	2	131 893	45 972
		<u>5 082 943</u>	<u>4 998 799</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer		- 463 885	- 234 659
Planerat underhåll		- 421 114	- 969 058
Fastighetsavgift/skatt		- 124 420	- 109 030
Driftkostnader	3	-2 013 329	-1 901 760
Övriga kostnader		- 41 014	- 64 763
Arvode till styrelse och revisor	4	- 157 144	- 133 537
Avskrivning av anläggningstillgångar	5	- 835 059	- 765 792
		<u>-4 055 965</u>	<u>-4 178 600</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 026 978</b>	<b>820 199</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Utdelning andelar		1 740	600
Ränteintäkter	6	2 168	13 489
Räntekostnader		- 429 577	- 503 080
		<u>- 425 669</u>	<u>- 488 991</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>601 310</b>	<b>331 208</b>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>601 310</u></b>	<b><u>331 208</u></b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Avsättning till underhållsfond		- 700 000	- 700 000
lanspråktagande av underhållsfond		100 000	400 000
Förändring av underhållsfond		<u>- 600 000</u>	<u>- 300 000</u>
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>1 310</b>	<b>31 208</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><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	7	18 293 498	15 665 214
Maskiner och inventarier	8	0	0
Pågående arbeten (ny kulvert)		0	2 170 478
		<u>18 293 498</u>	<u>17 835 692</u>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Långfristiga fordringar	9	15 200	15 200
		<u>15 200</u>	<u>15 200</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>18 308 698</b>	<b>17 850 892</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Bränslelager		48 125	70 000
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Avgifts- och hyresfordringar		50 573	3 765
Skattefordringar	10	27 909	32 414
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	15 325	25 864
		<u>93 807</u>	<u>62 043</u>
<b><i>Kortfristiga placeringar</i></b>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen		700 000	500 000
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Handkassa		5 000	5 000
Medel på RB's avr.konto med Swedbank		531 425	687 934
		<u>536 425</u>	<u>692 934</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 378 357</b>	<b>1 324 977</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>19 687 055</b>	<b>19 175 869</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 193 865	1 193 865
Underhållsfond		5 424 854	4 824 854
		<u>6 618 719</u>	<u>6 018 719</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 357 882	1 326 674
Årets resultat		601 310	331 208
Avsättning till underhållsfond		- 700 000	- 700 000
Iansspråktagande av underhållsfond		100 000	400 000
		<u>1 359 192</u>	<u>1 357 882</u>
<b><i>Summa eget kapital</i></b>		<b><i>7 977 911</i></b>	<b><i>7 376 601</i></b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	13	10 778 856	10 907 623
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån, kortfristiga		124 000	117 500
Leverantörsskulder		123 576	189 224
Skatteskulder		10 867	0
Medlemmarnas reparationsfond		33 644	37 489
Övriga skulder, kortfristiga		41 388	40 328
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	596 812	507 103
		<u>930 288</u>	<u>891 645</u>
<b><i>Summa skulder</i></b>		<b><i>11 709 144</i></b>	<b><i>11 799 268</i></b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>19 687 055</b>	<b>19 175 869</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		12 045 700	12 045 700
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>



## **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.

### **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.

Outnyttjade underskott från tidigare år får utnyttjas. Föreningens underskottsavdrag har per balansdagen beräknats till 8 192 541 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  
nvttiandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader (progressiv plan)

57 år

Standardförbättringar och markanläggningar

10 - 50 år

Belopp i kr om inget annat anges.

	2010-12-31	2009-12-31
<b>Not 1 Årsavgifter och hyror</b>		
Årsavgifter, bostäder	4 017 972	4 017 988
Hyror, lokaler	26 567	26 567
Hyror, garage	163 931	163 931
Hyror, p-platser	93 241	93 337
Hyror, övriga	18 000	19 000
	<hr/>	<hr/>
	4 319 711	4 320 824
<b>Not 2 Övriga förvaltningsintäkter</b>		
Såld panncentral	0	44 172
Försäkringsersättningar	129 668	0
Övriga rörelseintäkter	2 225	1 800
	<hr/>	<hr/>
	131 893	45 972
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsförsäkring	46 840	43 500
Arvode förvaltning	259 101	259 101
Kabel-TV	81 952	103 124
Styrelsearvode RB-ledamöter	10 500	12 800
Revisionsarvode, externt	20 700	20 500
Fastighetsskötsel	391 900	380 799
Drifttillsyn	116 106	104 721
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 21 500	- 53 100
Sotning	5 592	3 470
Snöröjning	35 175	30 000
Förbrukningsmateriel	23 752	16 301
Vatten	193 534	204 281
El	182 448	172 634
Uppvärmning	604 546	541 693
Sophantering	62 683	61 936
	<hr/>	<hr/>
	2 013 329	1 901 760



2010-12-31 2009-12-31

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

***Löner, andra ersättningar och sociala kostnader***

Utbetald lön	50 183	35 093
Styrelsearvode	70 560	65 560
Övriga ersättningar till förtroendevalda	5 000	5 000
Övriga kostnadsersättningar	0	2 199
Föreningsvald revisor	4 000	4 000
Summa	129 743	111 852
Sociala kostnader	27 400	21 685
	157 144	133 537

**Not 5 Avskrivning av anläggningstillgångar**

Byggnader	184 150	184 150
Standardförbättringar	396 427	327 160
Markanläggningar	254 482	254 482
	835 059	765 792

**Not 6 Ränteintäkter**

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	387	797
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	1 633	12 149
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	130	449
Ränta skattekontot	18	95
	2 168	13 489

2010-12-31 2009-12-31

**Not 7 Byggnader och mark**

**Anskaffningsvärden**

Vid årets början

Byggnader	7 772 500	7 772 500
Mark	480 500	480 500
Standardförbättringar	10 764 063	6 493 024
Markanläggning	5 708 709	5 708 709
	<hr/>	<hr/>
	24 725 772	20 454 732

Årets anskaffningar

Standardförbättringar	3 463 343	5 585 996
	<hr/>	<hr/>
	3 463 343	5 585 996

Avyttringar och utrangeringar standardförbättringar

0 -1 314 957

**Summa anskaffningsvärden**

**28 189 115 24 725 772**

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början

Byggnader	-3 770 034	-3 585 884
Standardförbättringar	-3 355 928	-4 343 724
Markanläggningar	-1 934 596	-1 680 114
	<hr/>	<hr/>
	-9 060 558	-9 609 722

Årets avskrivning byggnader

- 184 150 - 184 150

Årets avskrivning standardförbättringar

- 396 427 - 327 160

Årets avskrivning markanläggningar

- 254 482 - 254 482

Avyttringar och utrangeringar standardförbättringar

1 314 957

**Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan**

**-9 895 617 -9 060 558**

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

**18 293 498 15 665 214**

**Taxeringsvärden**

bostäder	27 800 000	24 400 000
lokaler	1 322 000	1 143 000
	<hr/>	<hr/>
Totalt taxeringsvärde	29 122 000	25 543 000
varav byggnader	22 168 000	19 832 000

2010-12-31 2009-12-31

**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 - 186 470

**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 Skattefordringar**

Fastighetsavgift/skatt

0 4 523

Skattekonto

27 909 27 891

27 909 32 414

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetald kabel-tv-avgift

14 625 25 781

Upplupna ränteintäkter

700 83

15 325 25 864

**Not 12 Eget kapital**

**Bundet**

**Bundet**

**Fritt**

**Vid årets början**

*Insatser*

*Under-*

*Resultat*

**1 193 865**

**4 824 854**

**1 357 882**

Förändring av underhållsfond

- 600 000

Avsättning till underhållsfond

700 000

Uttag ur underhållsfond

- 100 000

Årets resultat

601 310

**Vid årets slut**

**1 193 865**

**5 424 854**

**1 359 192**

2010-12-31 2009-12-31

**Not 13 Fastighetslån**

Fastighetslån	10 902 856	11 025 123
Avgår nästa års amortering	- 124 000	- 117 500
<b>Skuld vid årets slut</b>	<b>10 778 856</b>	<b>10 907 623</b>

Låneinstitut	Ränta Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK	5,03 2012-08-15	3 430 000		35 000	3 395 000
STADSHYPOTEK	2,62 2011-03-01	3 007 200		38 400	2 968 800
STADSHYPOTEK	2,62 2011-03-01	475 523		4 867	470 656
STADSHYPOTEK	4,25 2011-10-30	4 112 400		44 000	4 068 400
		<b>11 025 123</b>		<b>122 267</b>	<b>10 902 856</b>

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	58 000	63 000
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	73 050	62 339
Upplupna elkostnader	22 637	19 032
Upplupna vattenavgifter	11 743	17 945
Upplupna värmekostnader	47 037	47 226
Upplupna kostnader för renhållning	13 381	13 381
Upplupna revisionsarvoden	21 700	20 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	8 781
Förutbetalda hyror och avgifter	349 264	255 399
	<b>596 812</b>	<b>507 103</b>

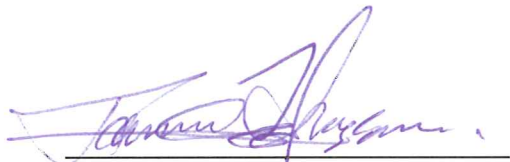


**RB BRF AGNESBERGSHUS NR 2**


Org nr 757201-7486

Agnesberg 2011-04-26

**RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING  
AGNESBERGSHUS NR 2**



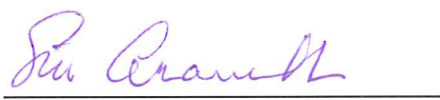
Tommy Johnsson



Henrik Haglund



Rose-Marie Blom



Siw Granath



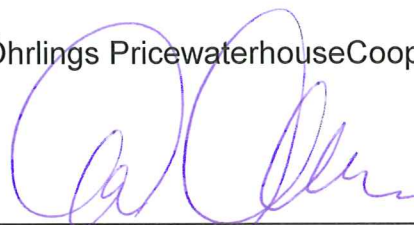
Sune Persson  
Utsedd av Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har avgivits 11 maj 2011

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Nils-Erik Svensson



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 2010. 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 2011-05-11

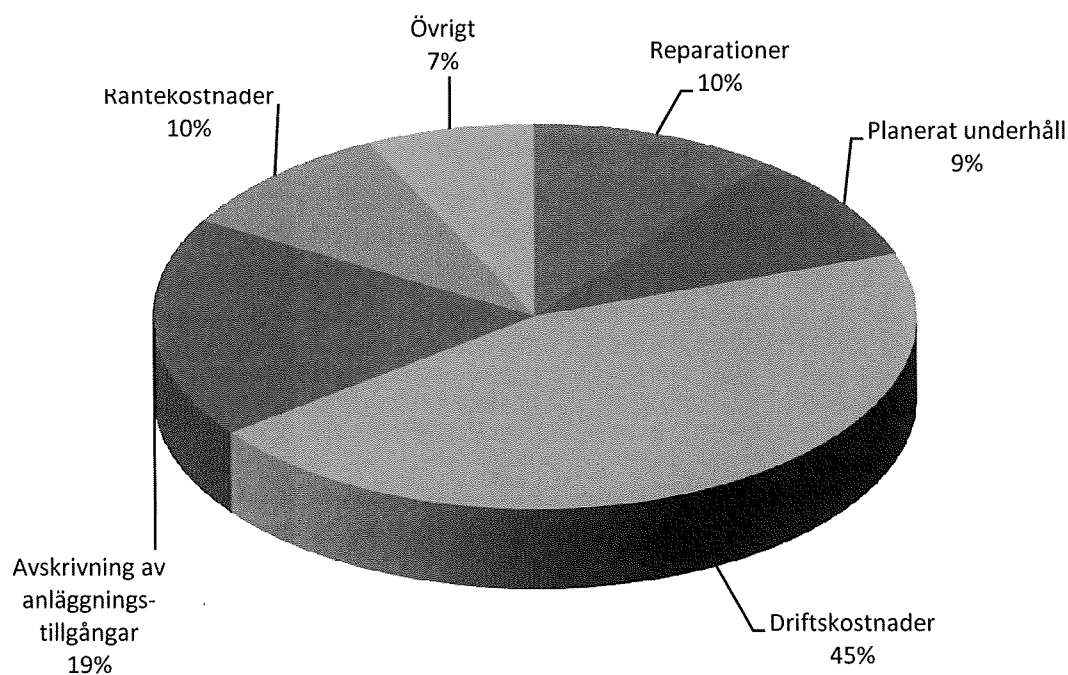
Nils-Erik Svensson

Eva Falkhede  
Auktoriserad revisor

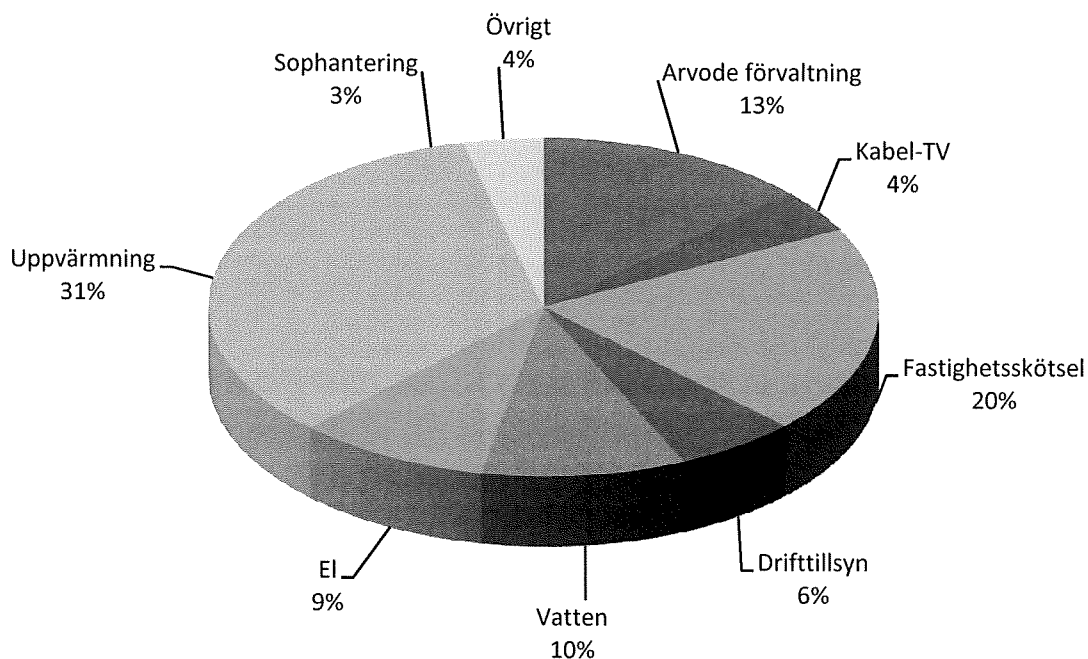


## Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2010	2009
Reparationer	463 885	234 659
Planerat underhåll	421 114	969 058
Fastighetsavgift/skatt	124 420	109 030
Driftskostnader	2 013 329	1 901 760
Övriga kostnader	41 014	64 763
Arvode till styrelse och revisor	157 144	133 537
Avskrivning av anläggningstillgångar	835 059	765 792
Räntekostnader	429 577	503 080
<b>Summa kostnader</b>	<b>4 485 542</b>	<b>4 681 680</b>



Driftskostnadsfördelning	2010	2009
Fastighetsförsäkring	46 840	43 500
Arvode förvaltning	259 101	259 101
Kabel-TV	81 952	103 124
Styrelsearvode RB-ledamöter	10 500	12 800
Revisionsarvode, externt	20 700	20 500
Fastighetsskötsel	391 900	380 799
Drifttillsyn	116 106	104 721
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 21 500	- 53 100
Sotning	5 592	3 470
Snöröjning	35 175	30 000
Förbrukningsmateriel	23 752	16 301
Vatten	193 534	204 281
El	182 448	172 634
Uppvärmning	604 546	541 693
Soppantering	62 683	61 936
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>2 013 329</b>	<b>1 901 760</b>



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

2010

2009

BOA (kvm):

6 512	6 512
Kr / kvm	Kr / kvm

Fastighetsförsäkring	7	7
Arvode förvaltning	40	40
Kabel-TV	13	16
Styrelsearvode RB-ledamöter	2	2
Revisionsarvode, externt	3	3
Fastighetsskötsel	60	58
Drifttillsyn	18	16
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-3	-8
Sotning	1	1
Snöröjning	5	5
Förbrukningsmateriel	4	3
Vatten	30	31
El	28	27
Uppvärmning	93	83
Sophantering	10	10
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>309</b>	<b>292</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 förmogenhet).

## 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.