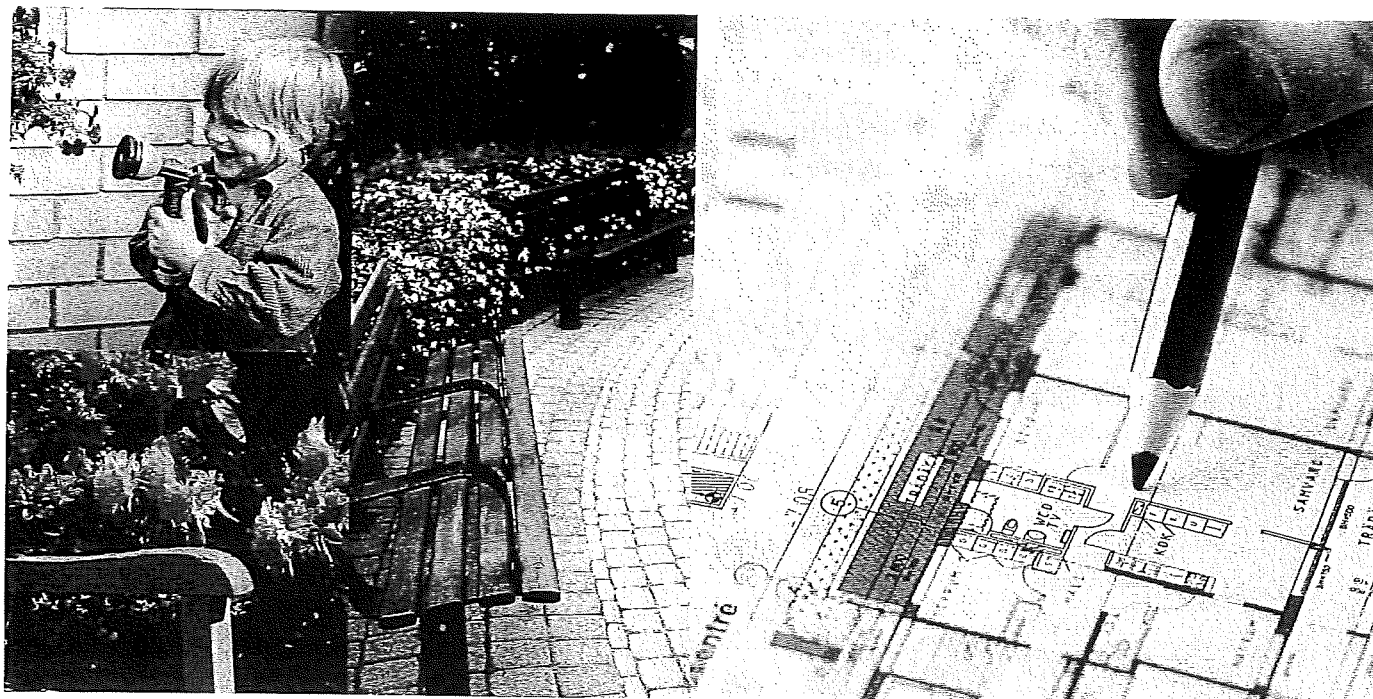




Brf Lunden 28 i Göteborg
Org nr 769612-6007
Årsredovisning
1/1 2011 - 31/12 2011

*Spara din årsredovisning. Du kan behöva den
vid försäljning och i kontakt med bank.*

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Lunden 28 i göteborg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m. årsstämman</u>
Daniel Jönsson	Ordförande	Stämman	2013
Susanne Moberg	Vice ordförande	Stämman	2012
Shamash Athoraya	Sekreterare	Stämman	2012
Simon Sjöholm	Ledamot	Stämman	2013
Fredrik Larsson	Ledamot	Stämman	2013
Jesper Riis	Ledamot	Stämman	2012
Christoffer Bartilson	Ledamot	Stämman	2012
<u>Styrelsesuppleanter</u>			
Johanna Mogren		Stämman	2013
Micki Vesovic		Stämman	2013

I tur att avgå är ledamöterna Susanne Moberg, Shamash Athoraya, Jesper Riis samt Christoffer Bartilson.

Ordinarie revisorer

Mikael Sigvardsson	Extern revisor	Stämman
Adact Revision AB		

Valberedning

Gunnel Medina	Valberedning	Stämman
Johan Ottestig	Valberedning	Stämman

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen i sin helhet. Därutöver av styrelsens ledamöterna Daniel Jönsson, Susanne Moberg och Jesper Riis, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Göteborg Lunden 28:6, 28:7 och 28:14 i Göteborg med därpå uppförda 3 st byggnader med 78 lägenheter och 3 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1931. Fastighetens adress är Persgatan 2-10 och Bielkegatan 9.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
34	27	12	5

Dessutom tillkommer:

Lokaler
3

Total bostadsarea:
Total lokalarea:

4 141 kvm
256 kvm.



Årets taxeringsvärde	49 187 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	49 187 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Göteborg har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 24 maj 2011.

Resultat och ställning (tkr)

	2011	2010
Rörelsens intäkter	3 085	2 939
Årets resultat	220	- 67
Resultat efter fondförändringar	- 130	- 379
Balansomslutning	72 123	71 959
Soliditet %	55%	55%
Likviditet %	653%	499%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	633	640
Lån, kr / kvm	7 186	7 186

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2012 då avgifterna höjdes med 5%.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 17 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (förutom 6 som upplåts med hyresrätt).

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-585 325
Årets resultat före fondförändring	219 580
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-380 070
Årets ianspråktagande av underhållsfond	30 250
Summa över/underskott	-715 564

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>2011-01-01 2011-12-31</i>	<i>2010-01-01 2010-12-31</i>
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Årsavgifter och hyror	1	3 084 933	2 938 979
Övriga förvaltningsintäkter		105	43
		<u>3 085 038</u>	<u>2 939 021</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Reparationer	2	- 66 526	- 14 451
Planerat underhåll	3	- 30 250	- 68 659
Fastighetsavgift/skatt		- 109 426	- 107 476
Driftskostnader	4	-1 229 607	-1 271 688
Övriga kostnader	5	- 51 210	- 35 577
Personalkostnader	6	- 69 599	- 64 486
Avskrivning av anläggningstillgångar	7	- 328 835	- 328 835
		<u>-1 885 453</u>	<u>-1 891 171</u>
Rörelseresultat		1 199 585	1 047 850
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande poster	8	54 129	5 315
Räntekostnader och liknande poster		-1 093 849	-1 119 222
		<u>-1 039 720</u>	<u>-1 113 907</u>
Resultat efter finansiella poster		159 865	- 66 057
 Inkomstskatt		 59 715	 - 1 390
Årets resultat		<u>219 580</u>	<u>- 67 447</u>
<i>Tillägg till resultaträkningen</i>			
Avsättning till underhållsfond		- 380 070	- 380 070
lanspråktagande av underhållsfond		30 250	68 659
Förändring av underhållsfond		<u>- 349 820</u>	<u>- 311 411</u>
Resultat efter fondförändring		- 130 240	- 378 859

dr

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	68 864 452	69 193 287
Summa anläggningstillgångar		68 864 452	69 193 287
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	3 285
Kundfordringar		0	13 606
Skattefordringar		37 138	37 698
Övriga fordringar	10	1 084	209
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	3 997	1 470
		42 219	56 268
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	12	2 500 000	2 100 000
Kassa och bank			
Handkassa		2 500	2 500
Avräkning med Swedbank		713 892	607 042
		716 392	609 542
Summa omsättningstillgångar		3 258 611	2 765 810
SUMMA TILLGÅNGAR		72 123 063	71 959 097

an

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		39 177 169	39 177 169
Upplåtelseavgifter		785 707	785 707
Underhållsfond		779 924	430 104
		<u>40 742 801</u>	<u>40 392 981</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 585 325	- 206 467
Årets resultat		219 580	- 67 447
Avsättning till underhållsfond		- 380 070	- 380 070
Anspråktagande av underhållsfond		30 250	68 659
		<u>- 715 565</u>	<u>- 585 325</u>
Summa eget kapital		40 027 236	39 807 656
 Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14	31 597 000	31 597 000
 Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		103 890	87 054
Övriga kortfristiga skulder		0	24 216
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	394 938	443 171
		<u>498 828</u>	<u>554 441</u>
Summa skulder		32 095 828	32 151 441
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 123 063	71 959 097

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån 32 784 000 32 784 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

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.

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 (alt. 6 512 (6 387) kr per småhus eller 0,75 %) eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten, 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. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Kompletteras med typen av avskrivningsplan (ÅRL 4:4-6, BFNAR2001:3) som tillämpas för fastigheten samt slutår.

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Rak	200	2205
Standardförbättringar	Rak	20-200	-

Belopp i kr om inget annat anges.

2011-12-31 2010-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	2 620 022	2 459 464
Hyror, bostäder	310 409	326 706
Hyror, lokaler	105 602	103 908
Hyror, garage	36 000	36 000
Hyror, p-platser	12 900	12 900
	3 084 933	2 938 979

Not 2 Reparationer

Bostäder	9 620	7 243
Gemensamma utrymmen	31 629	0
Vatten/Avlopp	17 190	0
Övriga installationer	3 887	1 938
Gårdar och grönanläggningar	0	3 471
Garage och parkeringsplatser	0	1 800
Självrisk	4 200	0
	66 526	14 451

Not 3 Planerat underhåll

Lokaler, gemensamma utrymmen	15 000	24 000
Tvättstugor	0	32 659
Huskroppar	15 250	12 000
	30 250	68 659

de

2011-12-31 2010-12-31

Not 4 Driftskostnader

Välgavgifter, arrende	14 490	14 137
Fastighetsförsäkring	31 460	34 199
Arvode förvaltning	148 252	166 244
Juridiska kostnader	200	0
Revisionsarvode, externt	10 000	10 875
Fastighetsskötsel	193 870	177 212
Snöröjning	6 000	36 727
Ersättningar till hyresgäster	71 576	0
Förbrukningsmateriel	263	780
Fordons- och maskinkostnader	0	2 271
Vatten	109 429	125 903
El	109 125	98 124
Uppvärmning	444 664	518 580
Sophantering	90 278	86 636
	1 229 607	1 271 688

Not 5 Övriga kostnader

Fritidsmedel	4 957	2 406
Lokalkostnader	550	560
Annonsering	595	595
Kontorsmateriel	2 012	0
Telefon och porto	1 074	1 420
Konstaterade förluster hyror/avgifter	331	5
Medlems- och föreningsavgifter	6 260	6 260
Konsultarvoden	8 377	2 578
Bankkostnader	0	740
Övriga externa kostnader	27 054	21 013
	51 210	35 577

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Lön till fastighetsskötare	0	1 800
Styrelsearvode	46 500	25 450
Arvode vicevärd	7 392	23 946
Föreningsvald revisor	900	0
Summa	54 792	51 196
Sociala kostnader	14 807	13 290
	69 599	64 486

Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	207 720	207 720
Standardförbättringar	121 114	121 114
	328 835	328 835

2011-12-31 2010-12-31

Not 8 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	468	776
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	52 594	3 442
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	192	978
Övriga ränteintäkter	875	119
	54 129	5 315

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	41 544 084	41 544 084
Mark	23 085 791	23 085 791
Standardförbättringar	5 799 921	0
	70 429 796	64 629 875

Årets anskaffningar

Standardförbättringar	0	5 799 921
	0	5 799 921

Summa anskaffningsvärden

70 429 796 70 429 796

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-1 054 830	- 847 110
Standardförbättringar	- 181 678	- 60 564
	-1 236 509	- 907 674

Årets avskrivning byggnader

- 207 720 - 207 720

Årets avskrivning standardförbättringar

- 121 114 - 121 114

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-1 565 343 -1 236 509

Restvärde enligt plan vid årets slut

68 864 452 69 193 287

Varav

Byggnader	40 281 533	40 489 254
Mark	23 085 791	23 085 791
Standardförbättringar	5 497 128	5 618 242

Taxeringsvärden

bostäder	48 400 000	48 400 000
lokaler	787 000	787 000
Totalt taxeringsvärde	49 187 000	49 187 000
varav byggnader	31 566 000	31 566 000

Not 10 Övriga fordringar

Skattekonto	1 084	209
	1 084	209

de

2011-12-31 2010-12-31

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	3 997	1 470
	3 997	1 470

Not 12 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	2 500 000	2 100 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	1 300 000	2,40	2012-01-09
90 dagar	1 200 000	2,85	2012-03-10

Not 13 Eget kapital

Bundet Bundet Fritt

	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	39 962 876	430 104	- 585 325
Disposition enl årsstämmobeslut		0	0
Förändring av underhållsfond			- 349 820
Avsättning till underhållsfond		380 070	
Uttag ur underhållsfond		- 30 250	
Årets resultat			219 580
Vid årets slut	39 962 876	779 924	- 715 564

Not 14 Fastighetslån

Fastighetslån	31 597 000	31 597 000
Skuld vid årets slut	31 597 000	31 597 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB	3,30	2013-10-30	11 538 250			11 538 250
STADSHYPOTEK AB	3,47	rörligt	5 294 500			5 294 500
STADSHYPOTEK AB	3,47	rörligt	1 246 500			1 246 500
STADSHYPOTEK AB	3,67	2013-10-30	13 517 750			13 517 750
			31 597 000			31 597 000

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	282	2 828
Upplupna räntekostnader	12 183	9 412
Upplupna elkostnader	10 235	11 433
Upplupna vattenavgifter	29 993	32 115
Upplupna värmekostnader	58 333	84 607
Upplupna kostnader för renhållning	16 262	16 263
Upplupna revisionsarvoden	11 000	11 000
Upplupna styrelsearvoden	900	9 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 385	16 138
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	22 532
Förutbetalda hyror och avgifter	243 365	227 844
	394 938	443 171

2011-12-31 2010-12-31

Göteborg 2012-04-24



Daniel Jönsson



Susanne Moberg



Shamash Athoraya



Christoffer Bartilson



Fredrik Larsson



Jesper Riis

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15/5-2012



Mikael Sigvardsson Adact Revision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lunden 28 i Göteborg
Organisationsnummer 769612-6007

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Lunden 28 i Göteborg för år 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Göteborg 15/5 2012

Mikael Sigvardsson
Godkänd Revisor

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

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

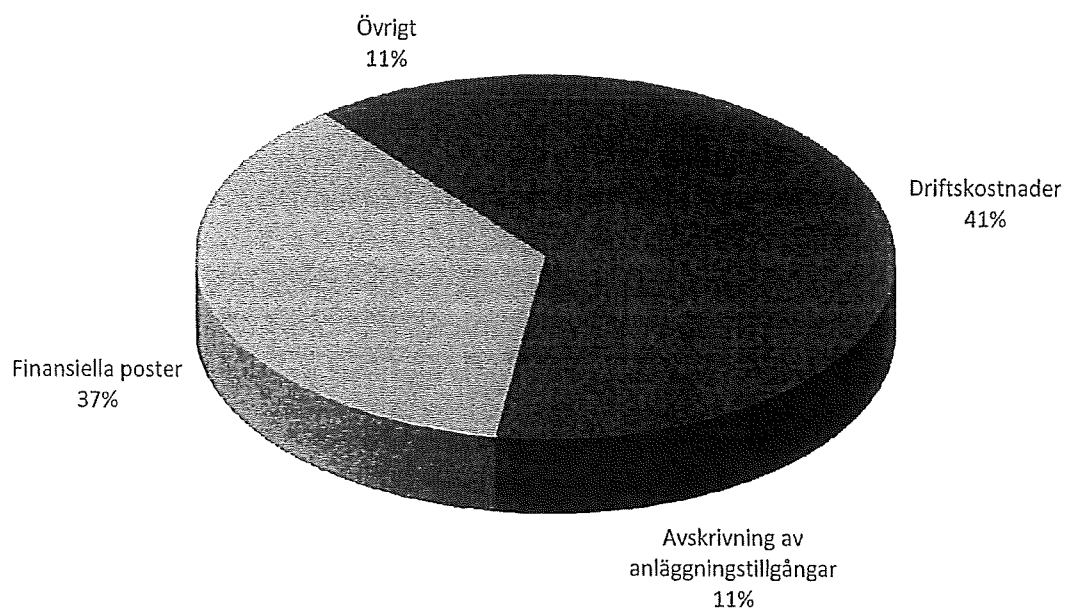
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSredovISNING

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

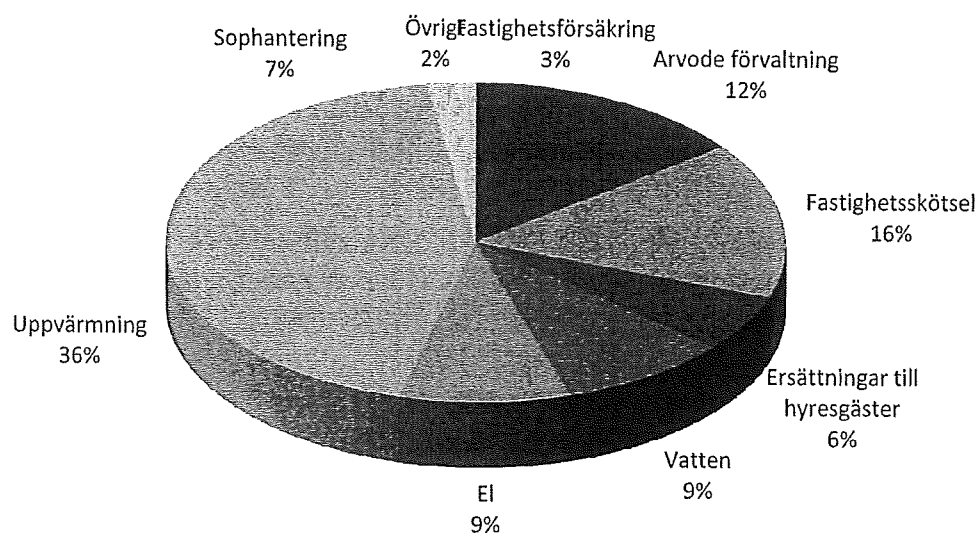
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2011	2010
Reparationer	66 526	14 451
Planerat underhåll	30 250	68 659
Fastighetsavgift/skatt	109 426	107 476
Driftskostnader	1 229 607	1 271 688
Övriga kostnader	51 210	35 577
Personalkostnader	69 599	64 486
Avskrivning av anläggningstillgångar	328 835	328 835
Finansiella poster	1 093 849	1 119 222
Inkomstskatt	- 59 715	1 390
Summa kostnader	2 919 587	3 011 783



Driftskostnadsfördelning

	2011	2010
Vägavgifter, arrende	14 490	14 137
Fastighetsförsäkring	31 460	34 199
Arvode förvaltning	148 252	166 244
Juridiska kostnader	200	0
Revisionsarvode, externt	10 000	10 875
Fastighetsskötsel	193 870	177 212
Snöröjning	6 000	36 727
Ersättningar till hyresgäster	71 576	0
Förbrukningsmateriel	263	780
Fordons- och maskinkostnader	0	2 271
Vatten	109 429	125 903
El	109 125	98 124
Uppvärmning	444 664	518 580
Sophantering	90 278	86 636
Summa driftskostnader	1 229 607	1 271 688



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

BOA (kvm):

	2011	2010
	4219	4219
	Kr / kvm	Kr / kvm
Vägavgifter, arrende	3	3
Fastighetsförsäkring	7	8
Arvode förvaltning	35	39
Juridiska kostnader	0	0
Revisionsarvode, externt	2	3
Fastighetsskötsel	46	42
Snöröjning	1	9
Ersättningar till hyresgäster	17	0
Förbrukningsmateriel	0	0
Fordons- och maskinkostnader	0	1
Vatten	26	30
El	26	23
Uppvärmning	105	123
Sophantering	21	21
Summa driftskostnader	291	301