



**Riksbyggens Brf Tegelladan 1**  
**Org nr 769606-2764**  
**Årsredovisning**  
**1/1 2009 - 31/12 2009**

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

## **Att bo i bostadsrätt**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## **Riksbyggen förvaltar**

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept, med allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende

## Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
<i>Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter</i>	7
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8
Nyckeltal och diagram	15

*Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av*



## Förvaltningsberättelse

---

Styrelsen för Riksbyggens Brf Tegelladan 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009-01-01 - 2009-12-31.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Utsedd av</u>
Erik Ringqvist	Ordförande	Stämman
Johan Söderholm	Kassör	Stämman
Mats Forslund	Sekreterare	Stämman
Tony Malmborg	Ledamot	Stämman
Jon Jogensjö	Ledamot	Stämman
Malin Jacobsson	Ledamot	Stämman
Patrik Alm	Ledamot	Stämman

I tur att avgå är ledamöterna Erik Ringqvist, Mats Forslund, Jon Jogensjö och Malin Jacobsson.

#### Ordinarie revisorer

Fredrik Norberg	Revisor	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

#### Revisorssuppleanter

Sten Amberntsson	Revisorsuppleant	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

#### Valberedning

Kristina Holmqvist	Valberedning	Stämman
Sten Amberntsson	Valberedning	Stämman

### Firmateckning

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

## **Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheten Tegelladan 1 i Stockholms kommun. På fastigheten har uppförts flerbostadshus om 53 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1998.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2015-12-01 med en årlig avgäld på 447 000 kr.

### Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
3	19	18	9	4

### Därtill kommer:

Lokaler	Garage
6	40

Total bostadsarea: 4 482 kvm

Total lokalarea: 775 kvm

Årets taxeringsvärde 103 956 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 103 956 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas av föreningen.

## **Förvaltning/organisationsanslutning**

Riksbyggens kontor i Stockholm har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Föreningen är medlem i Stockholms fastighetsägarförening.

## **Underhåll och miljö**

### Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 124 536 kr och planerat underhåll för 146 899 kr. Underhållskostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

## **Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling**

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 18 maj 2009. Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden.

## Riksbyggens Brf Tegelladan 1

769606-2764

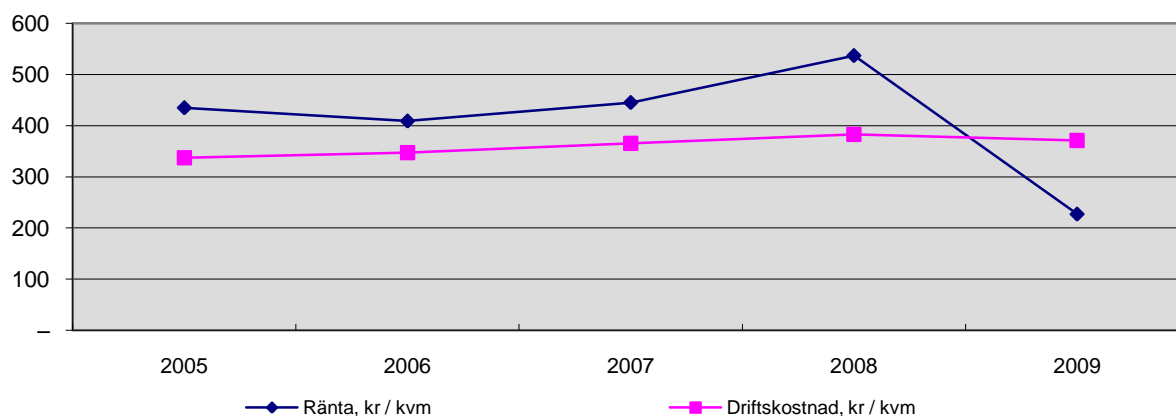
### Ekonomi

#### Resultat och ställning (tkr)

	2009	2008	2007	2006	2005
Rörelsens intäkter	5 798	5 605	5 339	5 150	4 970
Årets resultat	2 022	171	629	515	732
Resultat efter fondförändringar	1 729	- 161	280	300	527
Balansomslutning	114 191	113 944	115 210	114 603	114 325
Soliditet %	57%	55%	54%	54%	54%
Likviditet %	91%	95%	112%	121%	123%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	785	755	719	691	691
Driftskostnad, kr / kvm	371	383	365	347	337
Ränta, kr / kvm	227	537	445	409	435
Underhållsfond, kr / kvm	376	320	257	191	179
Lån, kr / kvm	8 941	9 417	9 607	9 607	9 702

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm har BOA som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga BRA (=BOA + LOA) som beräkningsgrund.

#### Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2009 då avgifterna höjdes med 4%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2010 har styrelsen beslutat om avgiftsänkning med 10%. Årsavgifterna för verksamhetsåret 2009 uppgår i genomsnitt till 785 kr kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under 2009 har 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st).

**Förslag till disposition beträffande föreningens resultat**

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	592 718
Årets resultat före fondförändring	2 021 756
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-440 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	146 899
Summa överskott	<u>2 321 373</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	2 321 373

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

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	5 776 439	5 554 923
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 6 650	- 5 678
Bränsleavgifter		28 678	26 208
Övriga förvaltningsintäkter	3	0	30 000
		<u>5 798 467</u>	<u>5 605 452</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	- 124 536	- 242 956
Planerat underhåll	5	- 146 899	- 108 419
Fastighetsavgift/skatt		- 135 163	- 163 170
Driftskostnader	6	-1 950 519	-2 011 563
Övriga kostnader	7	- 8 504	- 13 730
Personalkostnader	8	- 41 740	- 44 171
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 316 391	- 293 792
		<u>-2 723 752</u>	<u>-2 877 800</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 074 715</b>	<b>2 727 652</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter	10	18 509	72 353
Statliga bostadsbyggnadssubventioner	11	127 103	211 643
Räntekostnader	12	-1 193 704	-2 820 474
		<u>-1 048 092</u>	<u>-2 536 478</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 026 624</b>	<b>191 174</b>
Inkomstskatt		- 4 868	- 20 259
<b>Årets resultat</b>		<b><u>2 021 756</u></b>	<b><u>170 915</u></b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Avsättning till underhållsfond		- 440 000	- 440 000
lanspråktagande av underhållsfond		146 899	108 419
Förändring av underhållsfond		- 293 101	- 331 581
Resultat efter fondförändring		1 728 655	- 160 666



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2009-12-31	2008-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	13	110 862 999	111 179 390
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>110 862 999</b>	<b>111 179 390</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		90	90
Kundfordringar		9 094	706
Skattefordringar		90 468	262 511
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	166 909	187 170
		<u>266 561</u>	<u>450 477</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	15	800 000	1 500 000
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	16	2 261 201	814 172
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 327 762</b>	<b>2 764 649</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>114 190 761</b>	<b>113 944 038</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2009-12-31	2008-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	17		
Bundet eget kapital			
Insatser		60 179 855	60 179 855
Upplåtelseavgifter		76 196	76 196
Underhållsfond		1 975 478	1 682 377
		<u>62 231 529</u>	<u>61 938 428</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		592 718	753 384
Årets resultat		2 021 756	170 915
Avsättning till underhållsfond		- 440 000	- 440 000
lanspråktagande av underhållsfond		146 899	108 419
		<u>2 321 373</u>	<u>592 718</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>64 552 902</b>	<b>62 531 146</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	18	46 000 000	48 500 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Fastighetslån, kortfristiga		1 000 000	1 000 000
Leverantörsskulder		195 096	106 066
Skatteskulder		19 616	325 756
Övriga skulder, kortfristiga	19	1 807 080	757 915
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	616 068	723 155
		<u>3 637 860</u>	<u>2 912 892</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>49 637 860</b>	<b>51 412 892</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>114 190 762</b>	<b>113 944 038</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		55 000 000	55 000 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		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

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

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.

### 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. Avskrivning byggnad sker enligt plan med 0,28% på byggnadens anskaffningsvärde

Belopp i kr om inget annat anges.

	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>Not 1 Årsavgifter och hyror</b>		
Årsavgifter, bostäder	3 518 555	3 383 286
Hyror, bostäder	102 589	99 926
Hyror, lokaler	1 332 639	1 283 477
Hyror, garage	822 656	788 233
	<hr/> 5 776 439	<hr/> 5 554 923
<b>Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall</b>		
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 6 650	- 5 678
	<hr/> - 6 650	<hr/> - 5 678
<b>Not 3 Övriga förvaltningsintäkter</b>		
Ersättning lokalintäkt från Riksbyggen	0	30 000
	<hr/> 0	<hr/> 30 000
<b>Not 4 Reparationer</b>		
Underhållsadministration	25 786	12 560
Bostäder	22 980	10 438
Lokaler	763	4 292
Tvättstugor	16 155	10 041
Gemensamma utrymmen	0	1 273
Reparationer - Installationer	5 250	0
Vatten/Avlopp	15 792	12 142
Ventilation	6 904	20 450
Elinstallationer	8 341	5 633
Tele/TV/Porttelefon	2 225	8 216
Hissar	2 456	142 288
Övriga installationer	7 500	580
Huskropp	6 494	4 462
Gårdar och grönanläggningar	0	9 863
Garage och parkeringsplatser	3 891	0
Vandalisering	0	719
	<hr/> 124 536	<hr/> 242 956

2009-12-31 2008-12-31

**Not 5 Planerat underhåll**

Bostäder	0	9 856
Lokaler, gemensamma utrymmen	11 000	0
Huskroppar	135 899	98 563
	<u>146 899</u>	<u>108 419</u>

**Not 6 Driftskostnader**

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2015)	447 000	447 000
Fastighetsförsäkring	31 891	30 279
Arvode förvaltning	179 180	172 272
Kabel-TV	57 609	54 034
IT-kostnader	0	3 040
Revisionsarvode, externt	18 825	22 250
Möteskostnader	1 649	1 596
Övriga förvaltningskostnader	47 434	34 845
Fastighetsskötsel	87 371	85 316
Trädgårdsskötsel	- 8 688	81 464
Städ	137 261	144 815
Obligatoriska besiktningar	44 079	34 828
Snöröjning	12 914	20 309
Förbrukningsmateriel	10 331	14 239
Vatten	76 153	79 148
El	198 922	227 477
Uppvärmning	542 429	502 277
Sophantering	66 159	56 375
	<u>1 950 519</u>	<u>2 011 563</u>

**Not 7 Övriga kostnader**

Kreditupplysningar	375	625
Kontorsmateriel	1 220	1 574
Telefon och porto	4 099	3 831
Köpta tjänster	2 810	0
Konsultarvoden	0	7 700
	<u>8 504</u>	<u>13 730</u>

2009-12-31 2008-12-31

**Not 8 Personalkostnader**

**Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

Styrelsearvode	31 000	31 000
Arvode fd ledamot	0	2 500
Föreningsvald revisor	1 000	0
Summa	32 000	33 500
Sociala kostnader	9 740	10 671
	41 740	44 171

**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	316 391	293 792
	316 391	293 792

**Not 10 Ränteintäkter**

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 142	13 248
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	14 961	58 904
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	2 406	201
	18 509	72 353

**Not 11 Statliga bostadsbyggnadssubventioner**

Räntebidrag lämnas med en procentuell bidragsandel som för 2009 är 7%. Denna bidragsandel baseras på ett bidragsunderlag av 49 105 000 kronor och en subventionsränta som efter omsättning 2009-01-27 är 3,65%. Subventionsräntan sätts om vart femte år. För 2010 sänks bidragsandelen till 4% och kommer efter 2011 att upphöra.

Räntebidrag	127 103	211 643
	127 103	211 643

**Not 12 Räntekostnader**

Räntekostnader, fastighetslån	1 189 071	2 816 744
Räntekostnad skattekonto	4 633	3 730
	1 193 704	2 820 474

2009-12-31 2008-12-31

**Not 13 Byggnader och mark  
Anskaffningsvärden**

Vid årets början

Byggnader

112 996 950	112 996 950
<u>112 996 950</u>	<u>112 996 950</u>

**Summa anskaffningsvärden**

<b>112 996 950</b>	<b>112 996 950</b>
--------------------	--------------------

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början

Byggnader

-1 817 560	-1 523 768
<u>-1 817 560</u>	<u>-1 523 768</u>

Årets avskrivning byggnader

- 316 391	- 293 792
-----------	-----------

**Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan**

<b>-2 133 951</b>	<b>-1 817 560</b>
-------------------	-------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

<b>110 862 999</b>	<b>111 179 390</b>
--------------------	--------------------

**Taxeringsvärden**

bostäder

94 000 000	94 000 000
------------	------------

lokaler

9 956 000	9 956 000
-----------	-----------

Totalt taxeringsvärde

<u>103 956 000</u>	<u>103 956 000</u>
--------------------	--------------------

varav byggnader

66 200 000	66 200 000
------------	------------

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetald kabel-tv-avgift

14 450	14 450
--------	--------

Förutbetald tomträttsavgäld

111 750	111 750
---------	---------

Övriga förutbetalda driftskostnader

9 920	0
-------	---

Övriga förutbetalda kostnader

357	9 991
-----	-------

Upplupna ränteintäkter

64	5 650
----	-------

Upplupna räntebidrag

22 305	37 625
--------	--------

Fastighetsförsäkring

8 063	7 704
-------	-------

<u>166 909</u>	<u>187 170</u>
----------------	----------------

**Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen**

Likviditetsplacering via Riksbyggen

800 000	1 500 000
---------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	100 000	0,2.	2010-01-21
90 dagar	700 000	0,3.	2010-03-21

	2009-12-31	2008-12-31
<b>Not 16 Kassa och bank</b>		
Avräkning med Swedbank	2 261 201	814 172
	<u>2 261 201</u>	<u>814 172</u>

<b>Not 17 Eget kapital</b>	<b>Bundet</b>	<b>Bundet</b>	<b>Fritt</b>
	Insatser och uppl. avgift	Underhålls fond	Resultat
<b>Vid årets början</b>	<b>60 256 051</b>	<b>1 682 377</b>	<b>592 718</b>
Disposition enl årsstämmobeslut			
Förändring av underhållsfond			- 293 101
Avsättning till underhållsfond		440 000	
Uttag ur underhållsfond		- 146 899	
Årets resultat			2 021 756
<b>Vid årets slut</b>	<b>60 256 051</b>	<b>1 975 478</b>	<b>2 321 373</b>

Uttag ur underhållsfonden motsvaras av underhållskostnaderna enligt not 5, planerat underhåll

<b>Not 18 Fastighetslån</b>		
Fastighetslån	47 000 000	49 500 000
Avgår nästa års amortering	-1 000 000	-1 000 000
<b>Skuld vid årets slut</b>	<b>46 000 000</b>	<b>48 500 000</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	1,14	3-mån	11 750 000			11 750 000
STADSHYPOTEK ,	1,14	3- mån	13 250 000		1 500 000	11 750 000
STADSHYPOTEK ,	1,14	3-mån	10 750 000		1 000 000	9 750 000
STADSHYPOTEK ,	1,18	3-mån	13 750 000			13 750 000
			<b>49 500 000</b>		<b>2 500 000</b>	<b>47 000 000</b>

<b>Not 19 Övriga skulder, kortfristiga</b>		
Depositioner	135 296	135 296
Redovisningskonto för moms	70 545	80 113
Ränteutbetalningar och amortering som tillhör verksamhetsåret 2009 men som utbetalats 20100104	1 601 239	542 506
	<u>1 807 080</u>	<u>757 915</u>



	2009-12-31	2008-12-31
<b>Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna löner och sociala avgifter	9 740	10 050
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 409	0
Upplupna elkostnader	44 198	51 291
Upplupna vattenavgifter	0	4 693
Upplupna värmekostnader	81 291	63 101
Upplupna kostnader för renhållning	0	3 042
Upplupna revisionsarvoden	21 700	23 000
Upplupna styrelsearvoden	31 000	31 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 929	0
Förutbetalda hyror och avgifter	418 801	536 978
	<hr/> 616 068	<hr/> 723 155

Stockholm 2010-

---

Erik Ringqvist

---

Tony Malmberg

---

Johan Söderholm

---

Jon Jogensjö

---

Malin Jacobsson

---

Mats Forslund

---

Patrik Alm

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2010-

---

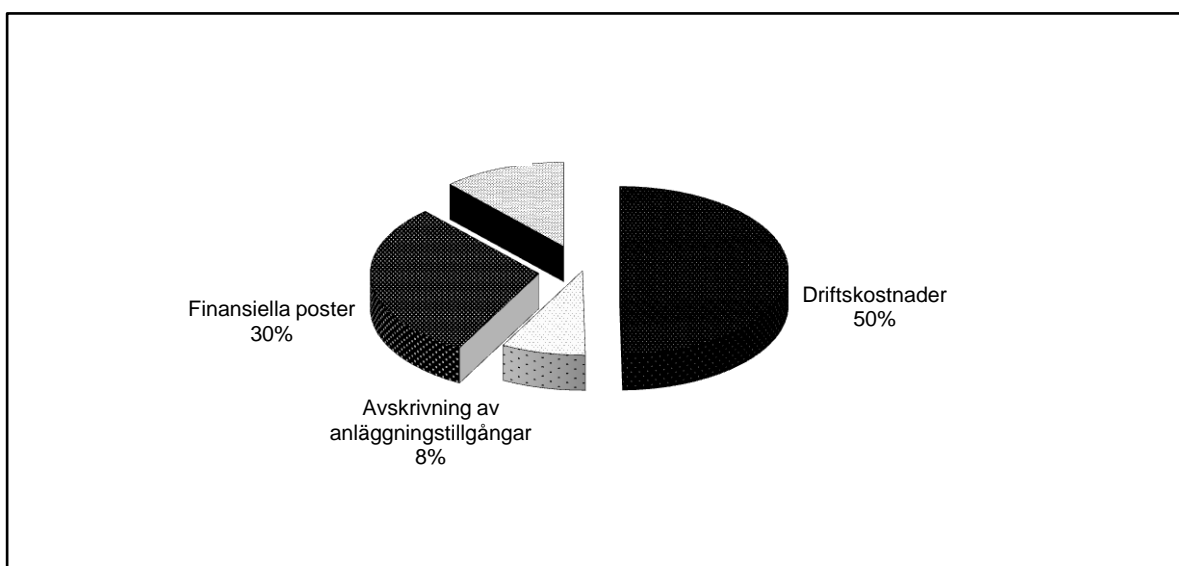
Per Engzell  
Auktoriserad revisor KPMG AB

---

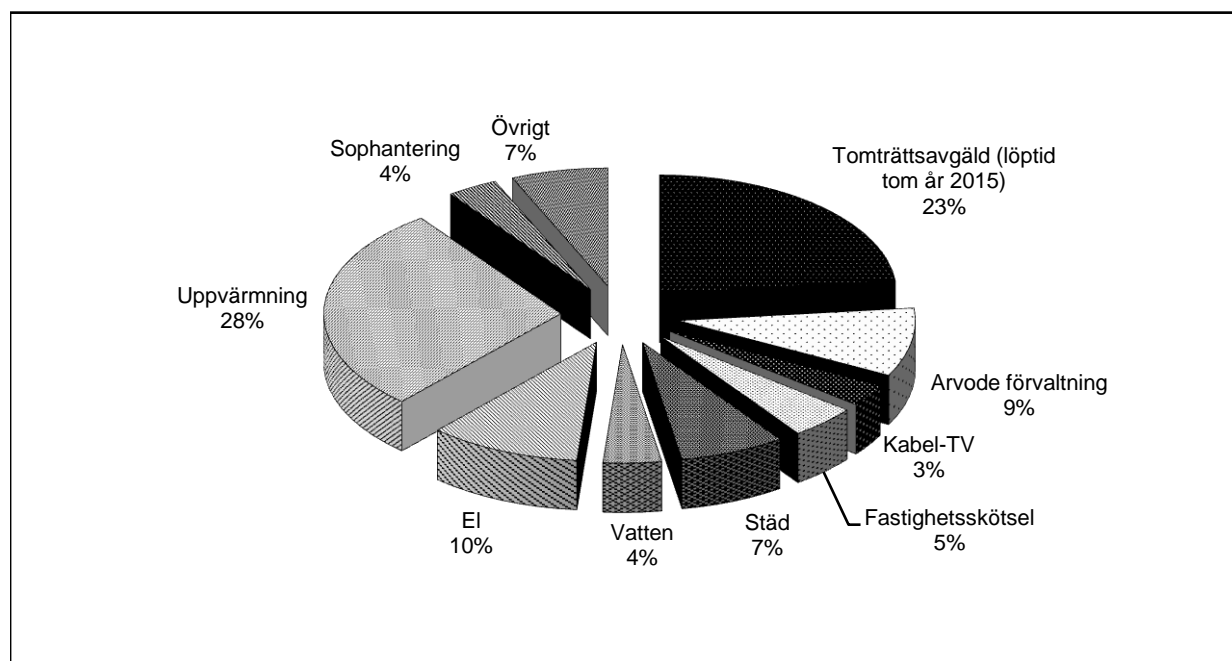
Fredrik Norberg  
Föreningsvald revisor

## Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2009	2008
Reparationer	124 536	242 956
Planerat underhåll	146 899	108 419
Fastighetsavgift/skatt	135 163	163 170
Driftskostnader	1 950 519	2 011 563
Övriga kostnader	8 504	13 730
Personalkostnader	41 740	44 171
Avskrivning av anläggningstillgångar	316 391	293 792
Finansiella poster	1 193 704	2 820 474
Inkomstskatt	4 868	20 259
<b>Summa kostnader</b>	<b>3 922 324</b>	<b>5 718 533</b>



Driftskostnadsfördelning	2009	2008
Tomträtsavgäld (löptid tom år 2015)	447 000	447 000
Fastighetsförsäkring	31 891	30 279
Arvode förvaltning	179 180	172 272
Kabel-TV	57 609	54 034
IT-kostnader	0	3 040
Revisionsarvode, externt	18 825	22 250
Möteskostnader	1 649	1 596
Övriga förvaltningskostnader	47 434	34 845
Fastighetsskötsel	87 371	85 316
Trädgårdsskötsel	- 8 688	81 464
Städ	137 261	144 815
Obligatoriska besiktningar	44 079	34 828
Snöröjning	12 914	20 309
Förbrukningsmateriel	10 331	14 239
Vatten	76 153	79 148
EI	198 922	227 477
Uppvärmning	542 429	502 277
Sophantering	66 159	56 375
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>1 950 519</b>	<b>2 011 563</b>



## Nyckeltalsanalys för driftskostnader

2009

2008

### BOA (kvm):

4482	4482
Kr / kvm	Kr / kvm

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2015)	100	100
Fastighetsförsäkring	7	7
Arvode förvaltning	40	38
Kabel-TV	13	12
IT-kostnader	0	1
Revisionsarvode, externt	4	5
Möteskostnader	0	0
Övriga förvaltningskostnader	11	8
Fastighetskötsel	19	19
Trädgårdsskötsel	-2	18
Städ	31	32
Obligatoriska besiktningar	10	8
Snöröjning	3	5
Förbrukningsmateriel	2	3
Vatten	17	18
El	44	51
Uppvärmning	121	112
Sophantering	15	13
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>435</b>	<b>449</b>

# ORDLISTA

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

## ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

## AVSKRIVNING

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

## BALANSRÄKNING

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## EKONOMISK FÖRENING

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

## 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 5% och uppåt.

## STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsin-teckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

## VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultat-räkningen 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 stadgenliga 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.