Riksbyggens Brf Floristen
Org nr 716408-9067
Årsredovisning
1/1 2009 - 31/12 2009

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

Riksbyggen

DAGORDNING VID ÅRSSTÄMMA

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämmoordförande
4. Stämmoordföranden anmäler sekreterare för mötet
5. Val av person som har att jämte ordföranden justera protokollet
6. Val av rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning
9. Framläggande av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet åt styrelseledamöter
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och valberedning
15. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
20. Avslutning

Innehåll

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

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

Riksbyggen

Förvaltningsberättelse

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		*Utsedd av*	*Vald t.o.m. årsstämman*
Anders Lingenhult	Ordförande	Stämman	2010
David Aas	Vice ordförande	Stämman	2011
Karin Pettersson	Sekreterare	Stämman	2010
Linda Hedenstedt	Ledamot	Stämman	2011
Charlotta Brolin	Ledamot RB	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Anders Johansson		Stämman	2010
Jesper Halldin		Stämman	2010
Linda Petersson		Stämman	2011
Gitte Andersson		Riksbyggen	
Ordinarie revisorer			
Fredrik Danielsson	Revisor	Stämman	
Öhrlings PWC	Auktoriserad revisor	Stämman	

Öhrlings PriceWaterHouse Coopers AB som är vald har som huvudansvarig anmält auktoriserad revisor Anita Ottosson.

Revisorssuppleant		
Gilla Köhler	Revisorsuppleant	Stämman
Valberedning		
Anna Janveden	Valberedning	Stämman
Camilla Blom Oslak	Valberedning	Stämman

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tuve 15:18 i Göteborgs Kommun och därpå uppförda 14 st parhus i två våningar och 4 st flerbostadshus i två våningar med sammanlagt 44 bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt. Fastigheterna är uppförda 2006-2007 genom totalentreprenad av Riksbyggen. Fastighetens adress är Aklejavägen 15-53, Månviolsvägen 2-16, Växthusvägen 20-50, Göteborg.

Lägenhetsfördelning:

3 rok	4 rok
16	28

Därtill kommer:

P-platser
22

Total tomtarea:	11 342 kvm
Total bostadsarea:	4 050 kvm

Årets taxeringsvärde	52 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	52 000 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

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 och miljö

Årets underhåll

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

Då området är nybyggt har inga underhållsarbeten behövt göras.

Floristens fastigheter har energideklarerats och lägenheterna har registrerats i Lantmäteriets nationella lägenhetsregister allt enligt svensk lag.

Garantibesiktningar av området och föreningens samtliga fastigheter har utförts och åtgärder av besiktningsanmärkningar har påbörjats.

Kommande arbeten

Enligt underhållsplanen finns inga större periodiska arbeten planerade inom de närmaste fem åren.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 30 mars 2009. Styrelsen har hållit 14 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)

	2009	2008	2007
Rörelsens intäkter	2 550	2 139	472
Årets resultat	219	41	–
Resultat efter fondförändringar	8	- 25	–
Balansomslutning	99 322	99 203	99 222
Soliditet %	63%	63%	63%
Likviditet %	211%	121%	102%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	599	510	116
Driftskostnad, kr / kvm	141	143	67
Ränta, kr / kvm	451	425	22
Underhållsfond, kr / kvm	68	16	–
Lån, kr / kvm	8 901	8 901	–

Årsavgifter
Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2010 har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 3,5%

Överlåtelser
Under 2009 har 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Ordförande har ordet (personlig reflektion)
År 2009 har precis som 2008 varit ett händelserikt år för föreningen och för styrelsen. Den nuvarande styrelsen tog över 30 mars från den tidigare styrelsen. Mer än halva styrelsen byttes ut mot nya ledamöter. År 2009 är det första helåret då styrelsen varit representerat av personer boende i föreningen. En intressant reflektion är att hittills under de två år som gått, har 25% av föreningens hushåll varit representerade i styrelsen. Inkluderar man även valberedningen och interna revisorer kommer man fram till 34%.

Till stor del har året handlat om att ta över efter den tidigare styrelsen och fortsätta driva det arbete som sedan tidigare påbörjats. Styrelsen har under året lagt en hel del tid på att gå igenom de avtal som rör föreningen. Framförallt har förvaltningsavtalet med Riksbyggen granskats och offerter från ett flertal andra förvaltare har tagits in för genomgång, vilket kommer att vara en bra grund för framtida eventuella förändringar.

Med tanke på föreningens storlek har engagemanget varit bra. När man blickar tillbaks över föreningens arbete under 2009 kan vi med stolthet notera att ett stort antal punkter kunnat bockas av. Inflödet av nya idéer och förslag till styrelsen tycks inte mattas av, vilket är ett tecken på en väl fungerande förening och skall enbart ses positivt. Styrelsen har bland annat under året delat ut tio informationsbrev, exklusive en rad bilagor som t ex "Lathund för sortering av bioavfall" och "Sammanfattning av garantibesiktningarna". Föreningen har under året fått en uppdaterad och förbättrad hemsida med ny logotyp. Styrelsen har börjat med nyhetsbrev via e-post för att minska miljöpåverkan. 64% av hushållen har anslutit sig till e-postlistan, resterande får tillsvidare pappersutskick. Under våren infördes sopsortering med två fraktioner, vilket har fungerat mycket bra. Under hösten har föreningen haft stort fokus på garantibesiktningarna där styrelsen varit representerad på det stora flertalet av dem. Detta har gett föreningen en god inblick i vilka problem som finns och funnits. Styrelsen har lyckats hålla kortare välkomstmöten med föreningens samtliga nya medlemmar 2009. Under året har styrelsen lyckats involvera flera av föreningens duktiga medlemmar i föreningens arbete, vilket är mycket roligt och där vill jag framföra ett speciellt tack.

2010 startar en ny tid för föreningen - tiden efter garantibesiktningarna. Det är först nu en rad idéer kan omsättas i praktiken utan att äventyra garantiavtalen, samtidigt som vi inte längre är skyddade av garantin på vår egendom. De kommande åren har föreningen goda möjligheter att förbättra sin situation ytterligare, då det gäller att förnya/förändra avtal och att bestämma inriktningen på föreningens arbete. Arbetet kommer att vara spännande och jag hoppas vi skall hitta bra lösningar som passar i Floristen och dess medlemmar.

I övrigt önskar jag alla medlemmar en god fortsättning på det nya decenniet.

Anders Lingenhult, Ordförande Brf Floristen

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-25 422
Årets resultat före fondförändring	219 144
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-211 167
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa över/underskott	-17 445

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	0
Att balansera i ny räkning	-17 445

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*
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	2 451 213	2 084 296
Hyres- och avgiftsbortfall	2	- 7 500	- 600
Vattenavgifter		55 866	54 495
Övriga förvaltningsintäkter	3	50 431	463
		2 550 010	2 138 653
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 9 863	- 10 963
Driftskostnader	5	- 569 539	- 577 939
Övriga kostnader	6	- 8 627	- 61 821
Personalkostnader	7	- 66 367	- 35 059
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	- 58 500	- 40 500
		- 712 896	- 726 281
Rörelseresultat		**1 837 115**	**1 412 372**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		880	26 400
Ränteintäkter	9	2 117	10 849
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		207 648	323 884
Räntekostnader	10	-1 827 870	-1 722 397
		-1 617 224	-1 361 264
Resultat efter finansiella poster		**219 891**	**51 108**
Inkomstskatt	11	- 747	- 10 430
Årets resultat		**219 144**	**40 678**

Tillägg till resultaträkningen		
Avsättning till underhållsfond	*- 211 167*	*- 66 100*
Ianspråktagande av underhållsfond	*0*	*0*
Förändring av underhållsfond	*- 211 167*	*- 66 100*
Resultat efter fondförändring	*7 977*	*- 25 422*

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2009-12-31*	*2008-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	98 601 000	98 659 500
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	22 000	22 000
		22 000	22 000
Summa anläggningstillgångar		**98 623 000**	**98 681 500**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		217	0
Skattefordringar	14	159	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	77 230	121 944
		77 606	121 944
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	16	200 000	0
Kassa och bank	17		
Kassa och bank		421 156	399 624
Summa omsättningstillgångar		**698 762**	**521 568**
SUMMA TILLGÅNGAR		**99 321 762**	**99 203 068**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2009-12-31*	*2008-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Bundet eget kapital			
Insatser		62 680 000	62 680 000
Underhållsfond		277 267	66 100
		62 957 267	62 746 100
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 25 422	0
Årets resultat		219 144	40 678
Avsättning till underhållsfond		- 211 167	- 66 100
		- 17 445	- 25 422
Summa eget kapital		***62 939 822***	***62 720 678***
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	19	36 050 000	36 050 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		39 092	71 385
Skatteskulder		11 177	10 430
Övriga skulder, kortfristiga	20	0	39 092
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	281 672	311 483
		331 941	432 390
Summa skulder		***36 381 941***	***36 482 390***
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**99 321 762**	**99 203 068**

Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	36 050 000	36 050 000
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

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.

Följande avskrivningstider tillämpas
Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100 år

Belopp i kr om inget annat anges.

	2009-12-31	2008-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	2 425 313	2 064 096
Hyror, p-platser	25 900	20 200
	2 451 213	2 084 296
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 7 500	- 600
	- 7 500	- 600
Not 3 Övriga förvaltningsintäkter		
Övriga ersättningar	300	500
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	14	- 37
Övriga rörelseintäkter	50 117	0
	50 431	463
Not 4 Reparationer		
Bostäder	5 620	0
Värme	2 597	0
Ventilation	1 646	0
Elinstallationer	0	10 963
	9 863	10 963

	2009-12-31	2008-12-31
Not 5 Driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	20 050	20 644
Arvode förvaltning	256 215	290 024
Kabel-TV	58 080	44 297
Styrelsearvode Riksbyggen	7 650	5 000
Revisionsarvode, externt	14 438	22 025
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 8 300	- 2 500
Bevakningskostnader	605	0
Snöröjning	31 530	38 597
Vatten	77 613	73 118
El	24 205	- 22 273
Sophantering	87 453	109 007
	569 539	577 939
Not 6 Övriga kostnader		
Avräkning med Riksbyggen enl RB-avtal	0	33405
Fritidsmedel	460	6 238
Lokalkostnader	200	200
Bolagsverket	900	800
Kontorsmateriel	1 975	0
Webbplats	324	443
Konstaterade förluster hyror/avgifter	1	4
Medlems- och föreningsavgifter	2 332	1 166
Konsultarvoden	2 436	19 565
	8 627	61 821
Not 7 Personalkostnader		
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	49 040	20 000
Utbildning	0	3 140
Föreningsvald revisor	2 000	3 000
Summa	51 040	26 140
Sociala kostnader	15 327	8 919
	66 367	35 059
Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	58 500	40 500
	58 500	40 500
Not 9 Ränteintäkter		
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	666	10 174
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	1 270	675
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	22	0
Övriga ränteintäkter	159	0
	2 117	10 849

	2009-12-31	2008-12-31
Not 10 Räntekostnader		
Räntekostnader, fastighetslån	1 827 607	1 722 397
Övriga finansiella kostnader	263	0
	1 827 870	1 722 397
Not 11 Inkomstskatt		
Inkomstskatt	747	10 430
	747	10 430
Not 12 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	90 000 000	90 000 000
Mark	8 700 000	8 700 000
	98 700 000	98 700 000
Årets anskaffningar		
	0	0
Summa anskaffningsvärden	***98 700 000***	***98 700 000***
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 40 500	0
	- 40 500	0
Årets avskrivning byggnader	- 58 500	- 40 500
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	***- 99 000***	***- 40 500***
Restvärde enligt plan vid årets slut	**98 601 000**	**98 659 500**
Varav		
Byggnader	89 901 000	89 959 500
Mark	8 700 000	8 700 000
Taxeringsvärden		
bostäder	52 000 000	52 000 000
Totalt taxeringsvärde	52 000 000	52 000 000
varav byggnader	*44 000 000*	*44 000 000*
Not 13 Långfristiga värdepappersinnehav		
44 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	22 000	22 000
	22 000	22 000

	2009-12-31	2008-12-31

Not 14 Skattefordringar

Skattekonto	159	0
	159	0

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift	14 544	14 520
Övriga förutbetalda kostnader	16 542	36 161
Upplupna räntebidrag	46 144	64 602
Övrigt	0	6 661
	77 230	121 944

Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	200 000	0

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	200 000	0,20	2010-01-10

Not 17 Kassa och bank

Handkassa	5 000	1 262
Avräkning med Swedbank	416 156	398 362
	421 156	399 624

Not 18 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
	Insatser och uppl. avgift	*Underhålls fond*	*Resultat*
Vid årets början	**62 680 000**	**66 100**	**- 25 422**
Disposition enl årsstämmobeslut		0	0
Förändring av underhållsfond			- 211 167
Avsättning till underhållsfond		211 167	
Uttag ur underhållsfond		0	
Årets resultat			219 144
Vid årets slut	**62 680 000**	**277 267**	**- 17 445**

	2009-12-31	2008-12-31

Not 19 Fastighetslån

Fastighetslån	36 050 000	36 050 000
Skuld vid årets slut	**36 050 000**	**36 050 000**

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 5,07%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AE	4,70	2011-12-01	12 625 000			12 625 000
STADSHYPOTEK AE	4,79	2013-12-01	12 625 000			12 625 000
STADSHYPOTEK AE	5,83	2013-06-30	10 800 000			10 800 000
			36 050 000			**36 050 000**

Not 20 Övriga skulder, kortfristiga

Övriga kortfristiga låneskulder	0	39 092
	0	39 092

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	13 134	8 000
Upplupna räntekostnader	0	50 067
Upplupna elkostnader	2 639	735
Upplupna vattenavgifter	19 784	17 356
Upplupna kostnader för renhållning	6 500	8 472
Upplupna revisionsarvoden	13 000	11 000
Upplupna styrelsearvoden	39 800	23 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 000	19 565
Förutbetalda hyror och avgifter	180 815	173 288
	281 672	311 483

2009-12-31 2008-12-31

Göteborg 2010- 02-17

Anders Lingenhult

David Aas

Karin Pettersson

Linda Hedenstedt

Charlotta Brolin

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2010- 03-01

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB

Fredrik Danielsson

Anita Ottosson, aukt revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Riksbyggen Bostadsrättsförening Floristen

Org nr 716408-9067

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggen Bostadsrättsförening Floristen 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, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 1 mars 2010

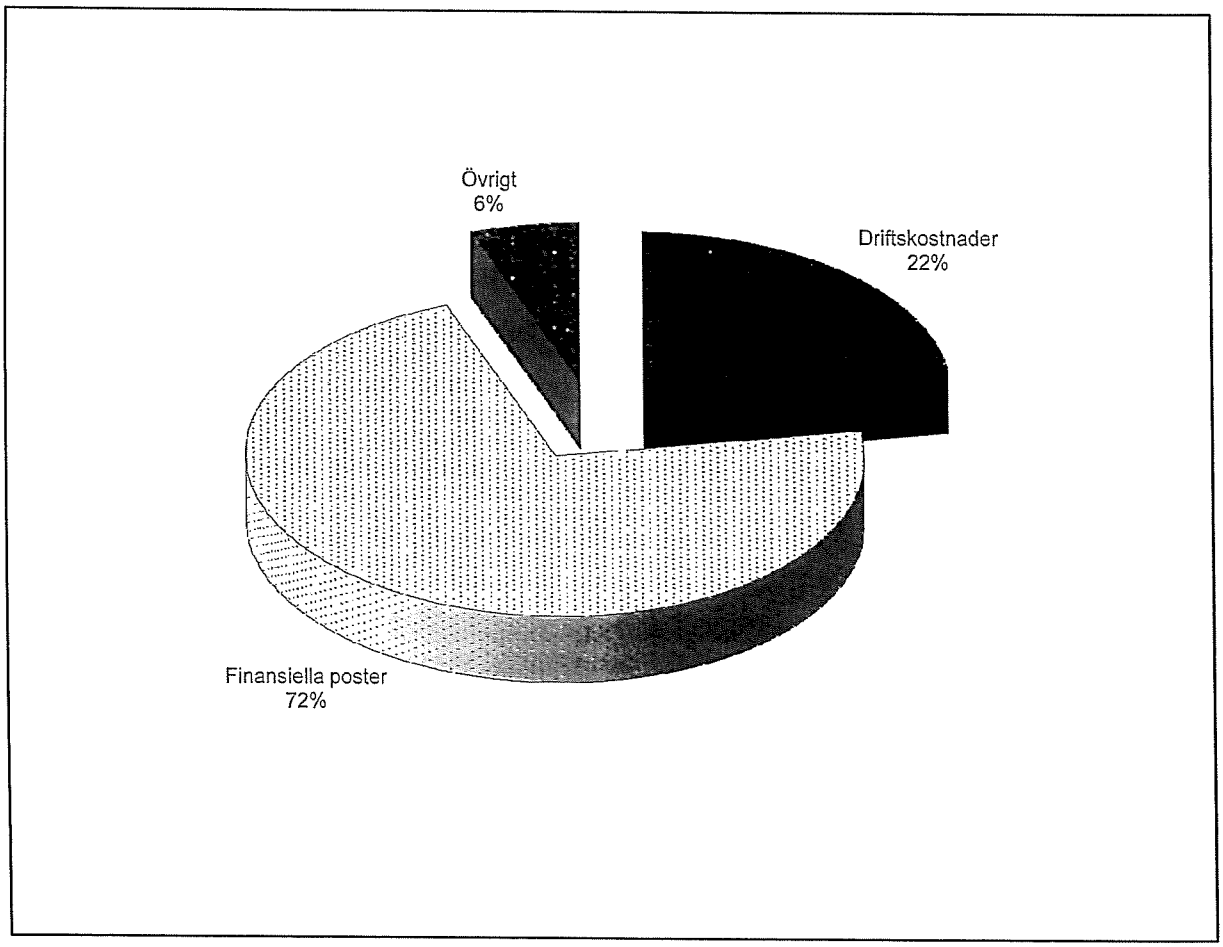
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Fredrik Danielsson

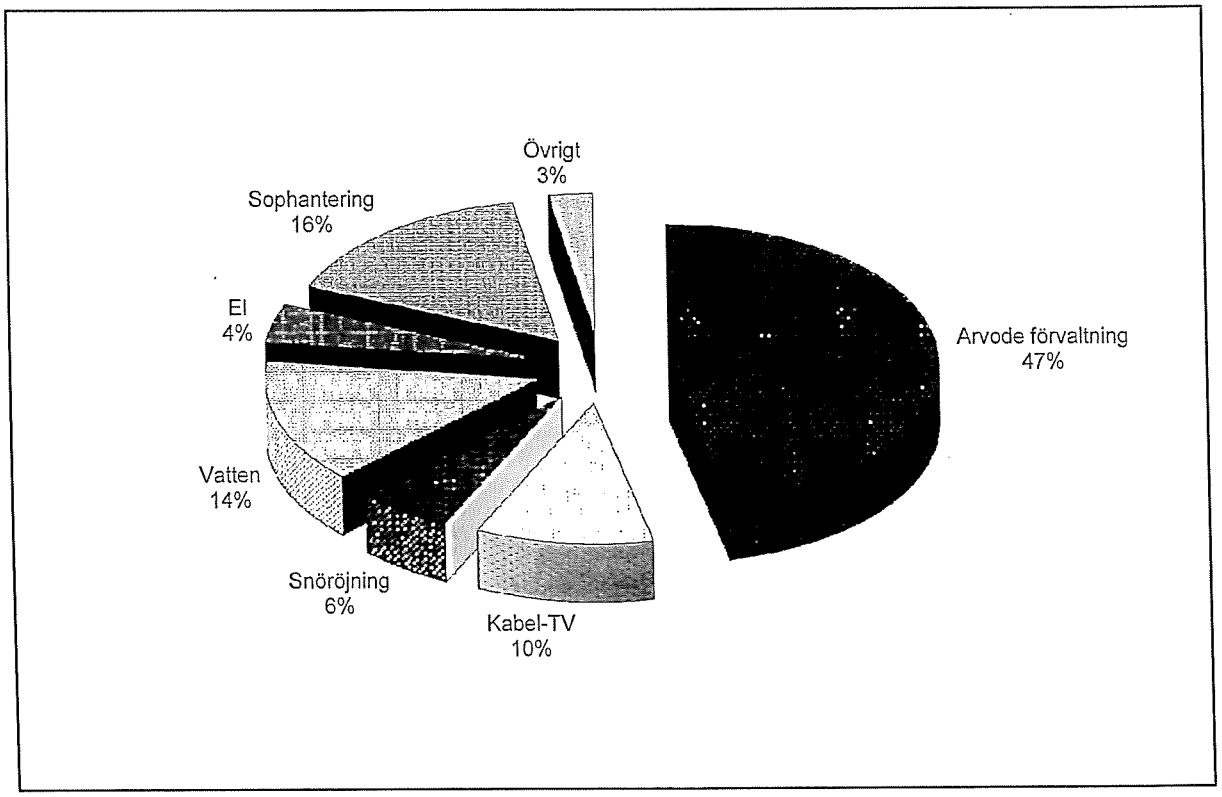
Anita Ottosson
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2009	2008
Reparationer	9 863	10 963
Driftskostnader	569 539	577 939
Övriga kostnader	8 627	61 821
Personalkostnader	66 367	35 059
Avskrivning av anläggningstillgångar	58 500	40 500
Finansiella poster	1 827 870	1 722 397
Inkomstskatt	747	10 430
Summa kostnader	**2 541 512**	**2 459 108**



Driftskostnadsfördelning	**2009**	**2008**
Fastighetsförsäkring	20 050	20 644
Arvode förvaltning	256 215	290 024
Kabel-TV	58 080	44 297
Styrelsearvode Riksbyggen	7 650	5 000
Revisionsarvode, externt	14 438	22 025
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 8 300	- 2 500
Bevakningskostnader	605	0
Snöröjning	31 530	38 597
Vatten	77 613	73 118
El	24 205	- 22 273
Sophantering	87 453	109 007
Summa driftskostnader	**569 539**	**577 939**



Nyckeltalsanalys för driftskostnader	2009	2008
BOA (kvm):	4050	4050
	Kr / kvm	**Kr / kvm**
Fastighetsförsäkring	5	5
Arvode förvaltning	63	72
Kabel-TV	14	11
Styrelsearvode Riksbyggen	2	1
Revisionsarvode, externt	4	5
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-2	-1
Bevakningskostnader	0	0
Snöröjning	8	10
Vatten	19	18
El	6	-5
Sophantering	22	27
Summa driftskostnader	**141**	**143**

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, underhålls-kostnader 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 det 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.