

BRF Linnor

Org nr 769608-0022

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2009 till 31 december 2009

DAGORDNING VID ÅRSSTÄMMA

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av ordförande vid stämman
4. Anmälan av styrelsens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän
6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet åt styrelseledamöter
13. Arvoden åt styrelsen och revisorerna
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Ärendet enligt § 32
17. Stämmans avslutande

Förvaltningsberättelse

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m. årsstämman</u>
Daniel Säterborn	Ordförande	Stämman	2011
Joanna Gislén	Ledamot	Stämman	2010
Jon Malmqvist	Ledamot	Stämman	2011
Anders Wallby	Ledamot	Stämman	2010
Asta Kovanen	Ledamot	Stämman	2010
Jörgen Larsson	Ledamot	Stämman	2011

Styrelsesuppleanter

Anna Kylberg		Stämman	2010
Martin Lannering		Stämman	2011

Ordinarie revisor(er)

Sylvia Kusche	Godkänd revisor	Stämman	
BDO Nordic Göteborg KB			

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Olivedal 15:5 i Göteborgs kommun med därpå uppförda två st byggnader med 21 lägenheter och 5 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1902. Fastighetens adress är Linnégatan 31 och Nordhemsgatan 52 i Göteborg.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok
3	18

Total bostadsarea:	1 651 kvm
Total lokalarea:	344 kvm

Årets taxeringsvärde	27 710 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	27 710 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.
Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Göteborg har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal. Föreningen är medlem i fastighetsägarna.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 103 tkr och planerat underhåll för 127 tkr.

Underhållsarbeten 2009:

Inga större underhållsarbeten utfördes under 2009, däremot några av mindre omfattning: En vindslagenhet på Linnégatan försågs med takfläkt, gångbro försågs med ny belysning.

Planerade arbeten under 2010:

Under 2010 planeras omfattande standardhöjande byggarbeten i föreningen, primärt avseende ytskikt och el/belysning:

- Lagning av yttertak på Linnégatan, ca 10-15 m², 50 000 kr
- Trapphus Linnégatan ytskikt inkl el/belysning, 150 000 kr
- Tvättstuga mfl utrymmen ytskikt inkl el/belysning – 150 000 kr
- Trapphus Nordhemsgatan ytskikt inkl el/belysning, 110 000 kr
- Källare Linnégatan inkl el/belysning, 20 000 kr
- Soprum ombyggnad till miljörum, igensättning sopnedkast samt uppfräschning av cykelförråd - 140 000 kr
- Åtgärdande av OVK-anmärkningar
- Eventuellt nya lägenhetsdörrar, ca 10-15 000 kr per dörr.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 28 maj 2009. Styrelsen har hållit 13 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)

	2009	2008	2007	2006
Rörelsens intäkter	1 475	1 411	1 454	1 487
Årets resultat	30	- 727	- 1 879	135
Resultat efter fondförändringar	- 42	- 727	- 1 660	19
Balansomslutning	34 266	28 890	28 350	29 237
Soliditet %	57%	41%	44%	49%
Likviditet %	176%	69%	72%	217%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	614	505	505	482

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2009 då avgifterna höjdes med 10%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2010 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 615 kr kvm/år.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

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

Ordförande har ordet:

År 2009 har inneburit att föreningen fått ett tillskott på 3 st nya bostadsrätter. Dels ombildades två stycken hyresrätter till bostadsrätt, dels renoverades en av lokalerna på Linnégatan 1 tr. och upplåts som bostadsrätt. Försäljningen av dessa tre lägenheter har gett föreningen ett tillskott i kassan på ca 7,8 miljoner.

Av dessa 7,8 miljoner användes 5 miljoner till att amortera av lån vilket avsevärt kommer minska föreningens räntekostnader.

Resterande 2,8 miljoner är för närvarande placerade hos förvaltaren men en del av dessa pengar är öronmärkta för annalkande renoveringar i gemensamma utrymmen enligt ovan. Hur stor del detta blir är i dagsläget oklart då offerter på ombyggnationen skall begäras in under 2:a kvartalet 2010. Ungefärliga kostnader anges dock ovan.

Resultatet för 2010 bedöms på grund av renoveringsarbetena bli negativt men styrelsen har i samråd med revisor bedömt att det bästa i dagsläget är att använda delar av det kapital vi har i kassan till att utföra standardhöjande arbeten som är alla föreningens medlemmar till gagn. För närvarande finns ingen större vinst med att till exempel ytterligare amortera av lån och föreningen är i dagsläget inte högt belånad.

Renoveringsarbetena medför i sig ingen planerad avgiftshöjning.

Städdag genomfördes i maj 2009 med uppslutning av ungefär halva beståndet. Motsvarande deltagande hade vi på årsstämman.

Fastigheten kommer under 2010 anslutas till Göteborgs stadsnät, Goth Net, vilket innebär bredbandsanslutning med fiber och digital-TV. Nuvarande abonnemang med Com Hem kommer i och med detta sägas upp. Vi ser detta som en god investering för framtiden.

Daniel Säterborn
Ordförande Brf Linnor

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-3 183 338
Årets resultat före fondförändring	30 234
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-199 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>127 145</u>
Summa över/underskott	-3 224 958

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	-3 224 958

Resultaträkning

<i>Belopp-i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-01-01 2009-12-31</i>	<i>2008-01-01 2008-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 501 958	1 393 895
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 26 926	- 1 800
Övriga förvaltningsintäkter		19	18 708
		<u>1 475 051</u>	<u>1 410 803</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 103 145	- 75 034
Planerat underhåll	4	- 127 145	- 574 508
Fastighetsavgift/skatt		- 79 812	- 77 100
Driftskostnader	5	- 428 001	- 420 001
Övriga kostnader	6	- 37 166	- 31 413
Avskrivning av anläggningstillgångar	7	- 178 504	- 176 784
		<u>- 953 773</u>	<u>- 1 354 840</u>
Rörelseresultat		521 278	55 963
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	8	13 498	17 289
Räntekostnader		- 504 542	- 799 800
		<u>- 491 044</u>	<u>- 782 512</u>
Resultat efter finansiella poster		30 234	- 726 548
Inkomstskatt		0	0
Årets resultat		<u><u>30 234</u></u>	<u><u>- 726 548</u></u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 199 000	- 199 000
Ianspråktagande av underhållsfond		127 145	199 000
Förändring av underhållsfond		<u>- 71 855</u>	<u>0</u>
Resultat efter fondförändring		- 41 621	- 726 548

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	28 215 445	28 393 949
Summa anläggningstillgångar		28 215 445	28 393 949
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		11 500	11 450
Skattekontot		501	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	6 857	22 102
		18 858	33 552
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	12	2 500 000	220 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	3 531 391	242 434
Summa omsättningstillgångar		6 050 249	495 986
SUMMA TILLGÅNGAR		34 265 694	28 889 935

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		17 290 023	14 252 934
Upplåtelseavgifter		5 298 934	701 023
Underhållsfond		71 855	0
		<u>22 660 812</u>	<u>14 953 957</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 183 338	-2 456 789
Årets resultat		30 234	- 726 548
Avsättning till underhållsfond		- 199 000	- 199 000
Ianspråktagande av underhållsfond		127 145	199 000
		<u>-3 224 958</u>	<u>-3 183 338</u>
Summa eget kapital		19 435 853	11 770 619
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	15	11 395 969	16 397 737
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		3 025 524	23 512
Leverantörsskulder		22 830	26 823
Skatteskulder		8 412	186 200
Övriga skulder, kortfristiga	16	95 889	107 631
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	281 217	377 413
		<u>3 433 872</u>	<u>721 579</u>
Summa skulder		14 829 841	17 119 316
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 265 694	28 889 935
Ställda säkerheter			
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		16 444 055	16 444 055
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktredovisning sker i enlighet med BFAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Från och med 1 januari 2007 ska bostadsrättsföreningar inte längre ta upp någon schablonintäkt av fastigheter. Som intäkt ska inte heller erhållna statliga räntebidrag för bostadsändamål tas upp. Avdrag får inte göras för ränta på lånat kapital som lagts ner i fastigheten, reparation och underhåll, återbetalning av statliga räntebidrag eller tomträttsavgäld.

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp ränteintäkter, utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt inlösta och sålda bostadsrätter.

Inkomstskatten uppgår till 26,3 % på skattepliktig inkomst.

Outnyttjade underskott från tidigare år får fortsatt utnyttjas. Föreningens underskottsavdrag har per balansdagen beräknats till 710 529 kr, vilket innebär att det inte utgår någon inkomstskatt. Uppskjuten skattefordran redovisas inte på underskottsavdraget.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100 år
Standardförbättringar och markanläggningar	93-10 år
Inventarier, fastighetsinventarier	5 år

2009-12-31 2008-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	1 013 725	833 171
Hyror, bostäder	53 803	143 532
Hyror, lokaler	434 429	417 192
	<hr/>	<hr/>
	1 501 958	1 393 895

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 16 126	0
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 10 800	- 1 800
	<hr/>	<hr/>
	- 26 926	- 1 800

Not 3 Reparationer

Bostäder	64 256	5 156
Lokaler	0	6 544
Tvättstugor	778	0
Vatten/Avlopp	0	5 242
Hissar	17 322	15 395
Övriga installationer	2 384	17 618
Huskropp	12 000	9 000
Gårdar och grönanläggningar	6 405	1 579
Övriga reparationer	0	14 500
	<hr/>	<hr/>
	103 145	75 034

Not 4 Planerat underhåll

Lokaler, gemensamma utrymmen	91 989	0
Huskroppar	35 156	336 033
Gårdar och grönanläggningar	0	238 475
	<hr/>	<hr/>
	127 145	574 508

2009-12-31 2008-12-31

Not 5 Driftskostnader	12 038	12 052
Fastighetsförsäkring	23 114	22 294
Arvode förvaltning	26 264	18 600
Kabel-TV	9 668	14 727
Revisionsarvode, externt	24 000	24 000
Städ	8 010	3 376
Obligatoriska besiktningar	7 372	6 741
Övriga utgifter, köpta tjänster	259	2 478
Förbrukningsmateriel	682	5 003
Inventarier	52 108	45 633
Vatten	41 098	52 720
El	194 390	184 782
Uppvärmning	28 998	27 595
Sophantering	428 001	420 001
Not 6 Övriga kostnader	2 000	2 000
Lokalkostnader	796	117
Representation	0	450
Telefon och porto	0	5 781
Befarade förluster kundfordringar	6 450	6 138
Serviceavgifter	27 710	4 077
Konsultarvoden	210	0
Bankkostnader	0	11 150
Advokat och rättegångskostnader	0	1 700
Övriga externa kostnader	37 166	31 413
Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar	162 040	160 320
Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	6 508	6 508
Avskrivning om- och tillbyggnader	7 456	7 456
Byggnadsinventarier	2 500	2 500
Standardförbättringar	178 504	176 784
Not 8 Ränteintäkter	961	5 232
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	11 528	12 024
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	1	33
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	1 008	0
Övriga ränteintäkter	13 498	17 289

2009-12-31 2008-12-31

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader

20 475 095 20 475 095

Mark

8 320 715 8 320 715

Standardförbättringar

730 551 74 562

29 526 361 28 870 372

Årets anskaffningar

Standardförbättringar

0 655 989

0 655 989

Summa anskaffningsvärden

29 526 361 29 526 361

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader

-1 086 124 - 925 804

Standardförbättringar

- 46 288 - 29 824

-1 132 412 - 955 628

Årets avskrivning byggnader

- 162 040 - 160 320

Årets avskrivning standardförbättringar

- 16 464 - 16 464

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-1 310 916 -1 132 412

Akkumulerade upp- och nedskrivningar

Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar

0 0

Restvärde enligt plan vid årets slut

28 215 445 28 393 949

Varav

Byggnader

19 226 931 19 388 971

Mark

8 320 715 8 320 715

Standardförbättringar

667 799 684 263

Taxeringsvärden

bostäder

22 400 000 22 400 000

lokaler

5 310 000 5 310 000

Totalt taxeringsvärde

27 710 000 27 710 000

varav byggnader

16 698 000 16 698 000

Not 10 Maskiner och inventarier

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Inventarier och verktyg

2 395 2 395

Summa anskaffningsvärden

2 395 2 395

2009-12-31 2008-12-31

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 2 395	- 2 395
	<u>- 2 395</u>	<u>- 2 395</u>

Årets avskrivningar		
	0	0

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 2 395	- 2 395
---	----------------	----------------

Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift	6 566	6 566
Övriga förutbetalda kostnader	0	12 600
Upplupna ränteintäkter	291	985
Fastighetsförsäkring	0	1 951
	<u>6 857</u>	<u>22 102</u>

Not 12 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	2 500 000	220 000	
Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	500 000	,20	2010-01-10
30 dagar	2 000 000	,20	2010-01-10

Not 13 Kassa och bank

Bankmedel	3 025 588	0
Avräkning med Swedbank	505 803	242 434
	<u>3 531 391</u>	<u>242 434</u>

Not 14 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	14 953 957	0	-3 183 338
Disposition enl årsstämmobeslut		0	0
Insats/upplåtelseavgift under året	7 635 000		
Förändring av underhållsfond			- 71 855
Avsättning till underhållsfond		199 000	
Uttag ur underhållsfond		- 127 145	
Årets resultat			30 234
Vid årets slut	22 588 957	71 855	-3 224 958

2009-12-31 2008-12-31

Not 15 Fastighetslån

Fastighetslån	14 421 493	16 421 249
Avgår nästa års amortering	-3 025 524	- 23 512
Skuld vid årets slut	11 395 969	16 397 737

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK AB	,84		1 975 000			
SWEDBANK HYPOT	1,52		5 293 222			5 293 222
SWEDBANK HYPOT	3,79	2011-12-06	4 630 950			4 630 950
SWEDBANK HYPOT	4,05	2013-11-26	4 522 077		24 756	4 497 321
			16 421 249		24 756	14 421 493

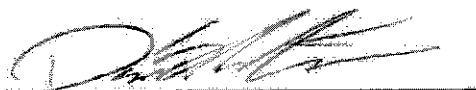
Not 16 Övriga skulder, kortfristiga

Avräkning LÅN	95 889	107 631
	95 889	107 631

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	14 772	60 077
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	29 489	94 912
Upplupna elkostnader	5 546	10 154
Upplupna vattenavgifter	13 278	12 081
Upplupna värmekostnader	29 975	24 955
Upplupna kostnader för renhållning	4 886	4 172
Upplupna revisionsarvoden	11 000	12 082
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	53 279	30 500
Förutbetalda hyror och avgifter	118 992	128 480
	281 217	377 413


Göteborg 2010-04-06



Daniel Säterborn



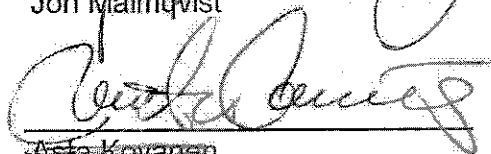
Joanna Gislén



Jon Malmqvist




Anders Wallby



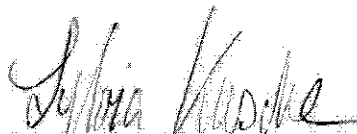
Asfa Kovanen

MARTIN LANNERING



Jörgen Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 april 2010



Sylvia Kusche
Godkänd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF LINNOR

Org.nr. 769608-0022

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF LINNOR för år 2009-01-01 -- 2009-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig 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 den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina 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.

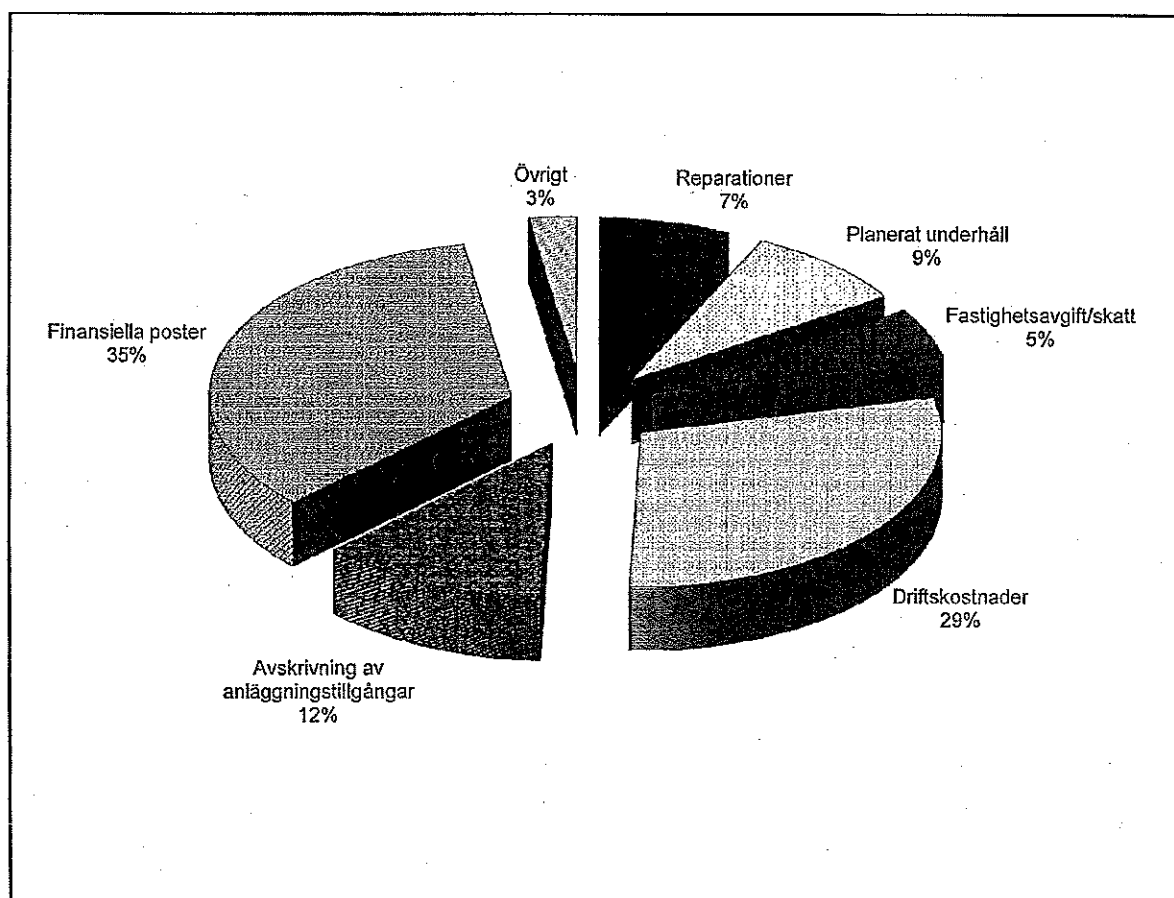
Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 21 april 2010

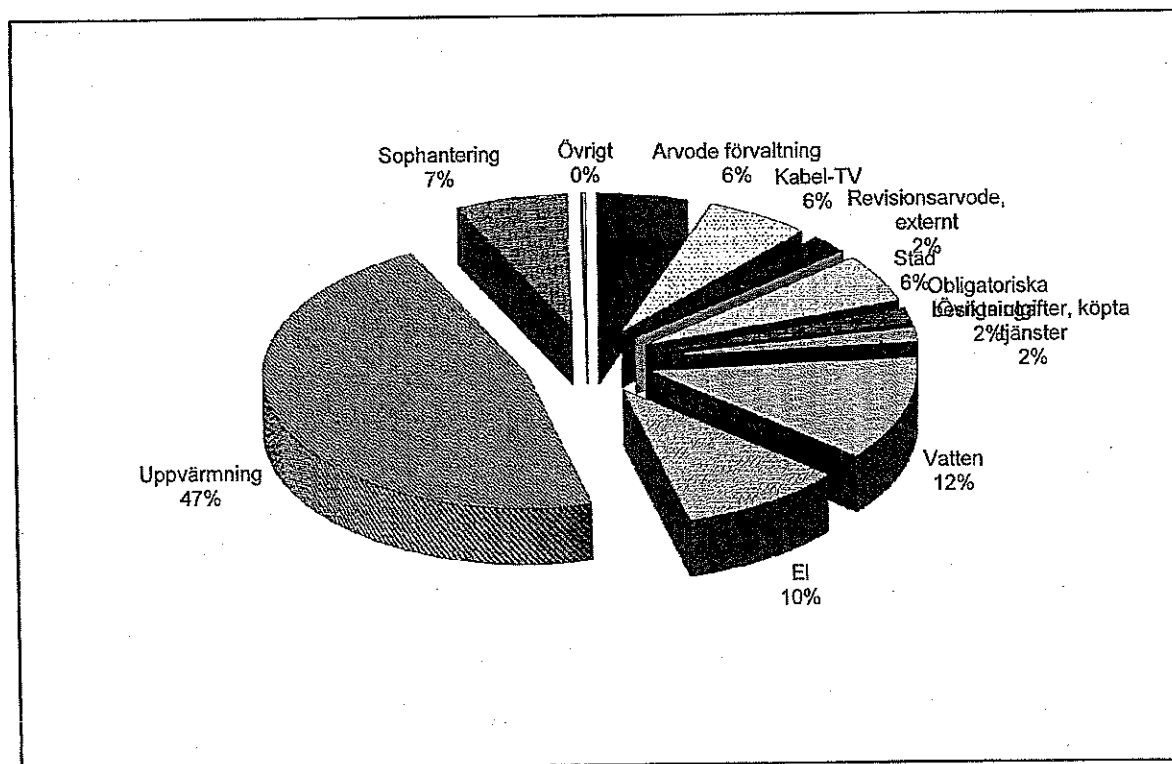
Sylvia Kusche
Godkänd revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2009	2008
Reparationer	103 145	75 034
Planerat underhåll	127 145	574 508
Fastighetsavgift/skatt	79 812	77 100
Driftskostnader	428 001	420 001
Övriga kostnader	37 166	31 413
Avskrivning av anläggningstillgångar	178 504	176 784
Finansiella poster	504 542	799 800
Summa kostnader	1 458 315	2 154 640



Driftskostnadsfördelning	2009	2008
Fastighetsförsäkring	12 038	12 052
Arvode förvaltning	23 114	22 294
Kabel-TV	26 264	18 600
Revisionsarvode, externt	9 668	14 727
Städ	24 000	24 000
Obligatoriska besiktningar	8 010	3 376
Övriga utgifter, köpta tjänster	7 372	6 741
Förbrukningsmateriel	259	2 478
Inventarier	682	5 003
Vatten	52 108	45 633
El	41 098	52 720
Uppvärmning	194 390	184 782
Sophantering	28 998	27 595
Summa driftskostnader	428 001	420 001



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

	2009	2008
BOA (kvm):	1651	1651
	Kr / kvm	Kr / kvm
Fastighetsförsäkring	7	7
Arvode förvaltning	14	14
Kabel-TV	16	11
Revisionsarvode, externt	6	9
Städ	15	15
Obligatoriska besiktningar	5	2
Övriga utgifter, köpta tjänster	4	4
Förbrukningsmateriel	0	2
Inventarier	0	3
Vatten	32	28
El	25	32
Uppvärmning	118	112
Sophantering	18	17
Summa driftskostnader	259	254

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 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.