



Riksbyggens Brf Floristen
Org nr 716408-9067
Årsredovisning
1/1 2010 - 31/12 2010

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

DAGORDNING VID ÅRSSTÄMMA

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämмоordförande
4. Stämмоordföranden 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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Floristen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010-01-01 - 2010-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Vald t.o.m.

Ordinarie ledamöter

Utsedd av

årsstämman

David Aas	Ordförande	Stämman	2011
Lejla Mundzic	Vice ordförande	Stämman	2012
Karin Pettersson	Sekreterare	Stämman	2011
Helena Dayment	Ledamot	Stämman	2012
Lennart Arstedt	Ledamot RB	Riksbyggen	

David Aas avgick från styrelsen vid styrelsemötet daterat 2010-08-24 pga flytt från föreningen.

Styrelsesuppleanter

Anders Lingenhult	Stämman	2011
Magnus Barck	Stämman	2011
Gitte Andersson	Riksbyggen	

Ordinarie revisorer

Magnus Karlsson	Revisor	Stämman
PWC	Auktoriserad revisor	Stämman

Öhrlings PriceWaterHouse Coopers AB som är vald har som huvudansvarig anmält auktoriserad revisor Lena Höglund.

Revisorssuppleant

Mattias Sandin	Revisorsuppleant	Stämman
----------------	------------------	---------

Valberedning

Camilla Blom Oslak	Valberedning	Stämman
Anna Janveden	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.

Efterbesiktningar till garantibesiktningarna av området och föreningens samtliga fastigheter har slutförts.

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 29 mars 2010. Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)

	2010	2009	2008	2007	
Rörelsens intäkter	2 596	2 550	2 139	472	
Årets resultat	110	219	41		
Resultat efter fondförändringar	- 90	8	- 25		
Balansomslutning	99 472	99 322	99 203	99 222	
Soliditet %	63%	63%	63%	63%	
Likviditet %	248%	211%	121%	102%	
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	620	599	510	116	—
Driftskostnad, kr / kvm	159	141	143	67	—
Ränta, kr / kvm	451	451	425	22	—
Underhållsfond, kr / kvm	118	68	16	—	—
Lån, kr / kvm	8 901	8 901	8 901	—	—

Årsavgifter

Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2011 har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 5% fr o m 2011-01-01.

Överlåtelser

Under 2010 har 12 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

F.d. ordförande har ordet(personlig reflektion)

Ännu ett år har passerat för föreningen och för styrelsen. Den nuvarande styrelsen tog över 29 mars från den tidigare styrelsen. Stor del av styrelsen byttes ut mot nya ledamöter.

Styrelsen har under året fortsatt att driva styrelsearbetet framåt. Framförallt har ett nytt förvaltningsavtal med Riksbyggen förvaltning slutits. Det nya avtalet löper ut årsskiftet 2011-2012. Det har också skrivits ett avtal med Canal Digital som TV-leverantör.

När man blickar tillbaks över föreningens arbete under 2010 kan vi vara nöjda med att en del saker kunnat klaras av. Styrelsen har bland annat under året förutom stämman haft ett stormöte där ett flertal viktiga frågor diskuterades. Styrelsen har delat ut fem informationsbrev. Föreningen har under året fortsatt att utveckla hemsidan med en hel del matnyttig information för oss boende. Styrelsen sänder ut nyhetsbrev via e-post och just nu har 70% av hushållen anslutit sig till e-postlistan. Målet är att undvika pappersutskick. Under året har antalet sophämtningar minskat något för att minska föreningens kostnader. Styrelsen har också varit delaktig i att driva igenom de nuvarande parkeringsreglerna i området. Vi har dessutom lyckats hålla kortare välkomstmöten med föreningens samtliga nya medlemmar 2010, som har varit ganska många.

Fortsatt engagemang och nya idéer på vad som behöver genomföras i föreningen är mycket välkommet. Exempel på viktiga styrelseuppgifter för 2011 utöver det ordinarie styrelsearbetet är bland annat att förnya förvaltningsavtalet samt att skriva om ett av föreningens lån.

/ Anders Lingenhult, suppleant Brf Floristen

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-17 445
Årets resultat före fondförändring	109 662
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa över/underskott	-107 783

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	0
Att balansera i ny räkning	-107 783

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-01-01 2010-12-31</i>	<i>2009-01-01 2009-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	2 536 619	2 451 213
Hyres- och avgiftsbortfall	2	- 5 713	- 7 500
Övriga avgifter		65 441	55 866
Övriga förvaltningsintäkter	3	15	50 431
		<u>2 596 362</u>	<u>2 550 010</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 35 787	- 9 863
Driftskostnader	5	- 645 958	- 569 539
Övriga kostnader	6	- 7 633	- 8 627
Personalkostnader	7	- 41 921	- 66 367
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	- 76 500	- 58 500
		<u>- 807 799</u>	<u>- 712 896</u>
Rörelseresultat		1 788 563	1 837 115
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		2 552	880
Ränteintäkter	9	2 314	2 117
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		145 353	207 648
Räntekostnader	10	-1 827 840	-1 827 870
		<u>-1 677 621</u>	<u>-1 617 224</u>
Resultat efter finansiella poster		110 942	219 891
Inkomstskatt	11	- 1 280	- 747
Årets resultat		<u>109 662</u>	<u>219 144</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 200 000	- 211 167
lanspråktagande av underhållsfond		0	0
Förändring av underhållsfond		<u>- 200 000</u>	<u>- 211 167</u>
Resultat efter fondförändring		- 90 338	7 977

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	98 524 500	98 601 000
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	22 000	22 000
Summa anläggningstillgångar		98 546 500	98 623 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		201	0
Skattefordringar	14	0	159
Övriga fordringar	15	159	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	107 240	77 230
		107 600	77 389
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	17	450 000	200 000
<i>Kassa och bank</i>			
Handkassa		5000	5000
Medel på RB's avr.konto med Swedbank		362 902	416 156
		367 902	421 156
Summa omsättningstillgångar		925 502	698 545
SUMMA TILLGÅNGAR		99 472 002	99 321 545

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		62 680 000	62 680 000
Underhållsfond		477 267	277 267
		<u>63 157 267</u>	<u>62 957 267</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 17 445	- 25 422
Årets resultat		109 662	219 144
Avsättning till underhållsfond		- 200 000	- 211 167
		<u>- 107 783</u>	<u>- 17 445</u>
Summa eget kapital		63 049 484	62 939 822
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	19	36 050 000	36 050 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		41 810	39 092
Skatteskulder		1 280	11 177
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	329 428	281 455
		<u>372 518</u>	<u>331 724</u>
Summa skulder		36 422 518	36 381 724
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		99 472 002	99 321 545
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, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

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

Inkomstskatt

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

Inkomstskatten uppgår till 26,3 % på skattepliktig inkomst.

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. Den avskrivningsplan som används är progressiv.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

100 år

Belopp i kr om inget annat anges.

2010-12-31 2009-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder

2 510 199 2 425 313

Hyror, p-platser

26 420 25 900

2 536 619 2 451 213

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser

- 5 713 - 7 500

- 5 713 - 7 500

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Övriga ersättningar

0 300

Rörelsens sidointäkter & korrigeringar

15 14

Övriga rörelseintäkter

0 50 117

15 50 431

Not 4 Reparationer

Bostäder

0 5 620

Vatten/Avlopp

8 025 0

Värme

18 785 2 597

Ventilation

4 479 1 646

Övriga installationer

1 843 0

Gårdar och grönanläggningar

2 655 0

35 787 9 863

2010-12-31 2009-12-31

Not 5 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	21 654	20 050
Arvode förvaltning	276 281	256 215
Kabel-TV	53 748	58 080
Styrelsearvode Riksbyggen	10 500	7 650
Revisionsarvode, externt	13 512	14 438
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 7 900	- 8 300
Bevakningskostnader	633	605
Snöröjning	96 899	31 530
Förbrukningsmateriel	2 887	0
Vatten	80 984	77 613
El	27 120	24 205
Sophantering	69 640	87 453
	645 958	569 539

Not 6 Övriga kostnader

Fritidsmedel	1 379	460
Lokalkostnader	400	200
Resekostnader	10	0
Bolagsverket	900	900
Kontorsmateriel	1 933	1 975
Telefon och porto	324	324
Konstaterade förluster hyror/avgifter	6	1
Medlems- och föreningsavgifter	2 332	2 332
Serviceavgifter	0	0
Konsultarvoden	0	2 436
Bankkostnader	350	0
	7 633	8 627

Not 7 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	28 220	49 040
Övriga ersättningar till förtroendevalda	1 800	0
Föreningsvald revisor	2 500	2 000
Summa	32 520	51 040
Sociala kostnader	9 401	15 327
	41 921	66 367

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	76 500	58 500
	76 500	58 500

2010-12-31 2009-12-31

Not 9 Ränteintäkter

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	343	666
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	1 971	1 270
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	0	22
Övriga ränteintäkter	0	159
	2 314	2 117

Not 10 Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån	1 827 752	1 827 607
Övriga finansiella kostnader	88	263
	1 827 840	1 827 870

Not 11 Inkomstskatt

Inkomstskatt	1 280	747
	1 280	747

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

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	- 99 000	- 40 500
	- 99 000	- 40 500

Årets avskrivning byggnader

- 76 500 - 58 500

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 175 500 - 99 000

Akkumulerade upp- och nedskrivningar

Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar

0 0

Restvärde enligt plan vid årets slut

98 524 500 98 601 000

Varav

Byggnader	89 824 500	89 901 000
Mark	8 700 000	8 700 000

2010-12-31 2009-12-31

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

Not 14 Skattefordringar

Skattekonto	0	159
	0	159

Not 15 Övriga fordringar

Skattekonto	159	0
	159	0

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift	13 601	14 544
Övriga förutbetalda kostnader	25 000	16 542
Upplupna räntebidrag	68 639	46 144
	107 240	77 230

Not 17 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	450 000	200 000
Typ	Saldo	Ränta Slutdatum
30 dagar	450 000	1,20 2011-01-10

Not 18 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser</i>		
	<i>och uppl.</i>	<i>Underhålls</i>	<i>Resultat</i>
	<i>avgift</i>	<i>fond</i>	
Vid årets början	62 680 000	277 267	- 17 445
Disposition enl årsstämmobeslut		0	0
Förändring av underhållsfond			- 200 000
Avsättning till underhållsfond		200 000	
Uttag ur underhållsfond		0	
Årets resultat			109 662
Vid årets slut	62 680 000	477 267	- 107 783

Not 19 Fastighetslån

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

2010-12-31 2009-12-31

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

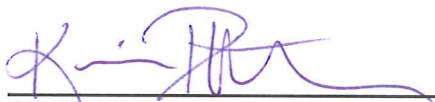
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	12 078	13 134
Upplupna elkostnader	2 707	2 639
Upplupna vattenavgifter	20 536	19 784
Upplupna kostnader för renhållning	6 000	6 500
Upplupna revisionsarvoden	13 387	13 000
Upplupna styrelsearvoden	36 600	39 800
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 679	6 000
Förutbetalda hyror och avgifter	222 441	180 598
	329 428	281 455

2010-12-31 2009-12-31

Göteborg 2011-



David Aas

Karin Pettersson

Helena Dayment

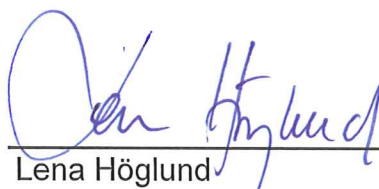
Lejla Mundzic

Lennart Arstedt

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2011- 03-09

Öhrlings PriceWaterHouse Coopers AB



Magnus Karlsson
Föreningsvald revisor

Lena Höglund
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Riksbyggens Bostadsrättsförening Floristen

Org nr 716408-9067

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens Bostadsrättsförening Floristen för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

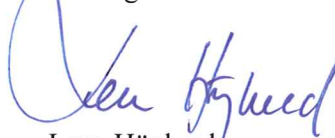
Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2011-03-09



Magnus Karlsson
Föreningsvald revisor

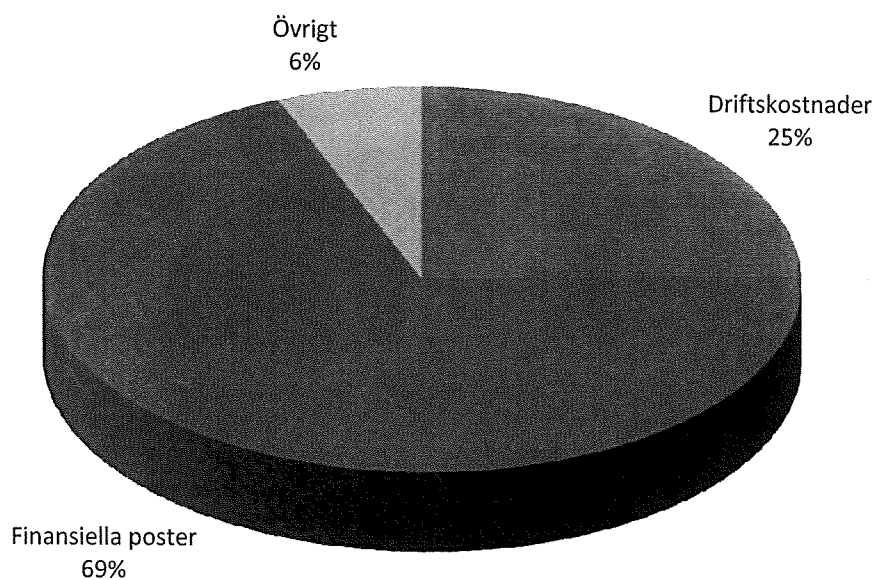
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Lena Höglund
Auktoriserad revisor

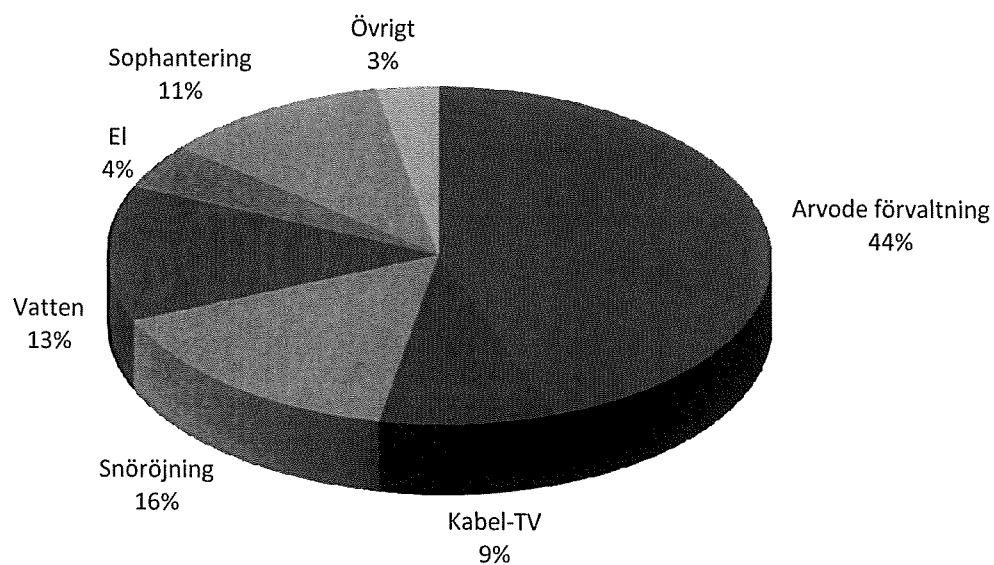
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2010	2009
Reparationer	35 787	9 863
Driftskostnader	645 958	569 539
Övriga kostnader	7 633	8 627
Personalkostnader	41 921	66 367
Avskrivning av anläggningstillgångar	76 500	58 500
Finansiella poster	1 827 840	1 827 870
Inkomstskatt	1 280	747
Summa kostnader	2 636 919	2 541 512



Driftskostnadsfördelning

	2010	2009
Fastighetsförsäkring	21 654	20 050
Arvode förvaltning	276 281	256 215
Kabel-TV	53 748	58 080
Styrelsearvode Riksbyggen	10 500	7 650
Revisionsarvode, externt	13 512	14 438
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 7 900	- 8 300
Bevakningskostnader	633	605
Snöröjning	96 899	31 530
Förbrukningsmateriel	2 887	0
Vatten	80 984	77 613
El	27 120	24 205
Sophantering	69 640	87 453
Summa driftskostnader	645 958	569 539



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

2010

2009

BOA (kvm):

	1	1
	Kr / kvm	Kr / kvm
Fastighetsförsäkring	21 654	20 050
Arvode förvaltning	276 281	256 215
Kabel-TV	53 748	58 080
Styrelsearvode Riksbyggen	10 500	7 650
Revisionsarvode, externt	13 512	14 438
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-7 900	-8 300
Bevakningskostnader	633	605
Snöröjning	96 899	31 530
Förbrukningsmateriel	2 887	0
Vatten	80 984	77 613
El	27 120	24 205
Sophantering	69 640	87 453
Summa driftskostnader	645 958	569 539

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.