



**Riksbyggens Brf Eken i Vallentuna**  
**Org nr 716416-4084**  
**Årsredovisning**  
**1/1 2011 - 31/12 2011**  
**[www.brfeken.se](http://www.brfeken.se)**

*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>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</i>	7
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8
Kostnadsfördelning	Bilaga 1
Driftkostnadsfördelning	Bilaga 2
Nyckeltalsanalys	Bilaga 3

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Eken i Vallentuna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie ledamöter

		<u>Utsedd av</u>
Ove Olsson	Ordförande	Stämman
Britt-Marie Andersson	Vice ordförande	Stämman
Lillemor Möller	Sekreterare	Stämman
Egon Spaak	Ledamot	Stämman
Torsten Pettersson	Ledamot	Stämman
Urban Krönström	Ledamot	Stämman
Lars -Johan Lindberg	Ledamot RB	Riksbyggen

#### Styrelsesuppleanter

Mikael Mattsson		Stämman
Roger Ekerlin		Stämman
Tor Rudwall		Stämman
Leif Karlsson		Riksbyggen

I tur att avgå är ledamöterna Ove Olsson, Egon Spaak och Torsten Pettersson

suppleanten Mikael Mattsson.

#### Ordinarie revisorer

Hans-Göran Edbom	Revisor	Stämman
Patrik Israelsson	Revisor aukt.	Stämman

#### Revisorssuppleanter

Jan-Henrik Gladh	Revisorsuppleant	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

#### Valberedning

Britt-Marie Spaak (sammankallande)		Stämman
Eva Pettersson		Stämman

#### Studieorganisatör

Britt-Marie Andersson	Studieorganisatör	Styrelsen
-----------------------	-------------------	-----------

### Firmateckning

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

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vallentuna-Rickeby 1:63 i Vallentuna kommun med därpå uppförda 6 st byggnader med 136 lägenheter och 4 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1985-1987.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
16	34	54	6	26

Därtill kommer:

Lokaler	Carport	P-platser
4	68	72

Total tomtarea: 21 613 kvm

Total bostadsarea: 10 509 kvm

Total lokalarea: 572 kvm

Årets taxeringsvärde 101 180 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 101 180 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

## Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Stockholm har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Stockholm.

## Underhåll och miljö

### Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 345 tkr och planerat underhåll för 414 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Beloppet för reparationer består till stor del av kostnaderna för gällande serviceavtal avseende hissar, tvättstugor och ventilation/värme.

De genomförda underhållsåtgärderna består av följande poster:

- Styrning av strömförsörjning till tvättstugor, 18750 kr.
- Bättringsmålning av trapphus i tre hus, 96838 kr.
- Stamspolning kök och badrum, 86400 kr.
- Utbyte av vattenmätare, 46750 kr.
- Statusbesiktning av tak samt underhållsåtgärder som följd av rapporten, 52919 kr.
- Ommålning av 4 st carportbyggnader, 107000 kr.

Bättringsmålning i återstående tre trapphus samt ommålning av carportar kommer att ske under 2012.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Stadgeenlig besiktning av föreningens fastigheter genomfördes senast under 2010. Ny underhållsbesiktning kommer att ske under våren 2012. Gällande underhållsplan visar ett behov av avsättningar med 592 tkr/år för den aktuella tioårsperioden. Styrelsen föreslår dock att avsättning till underhållsfonden för 2011 sker med 930 tkr, eller samma belopp som under de senaste åren.

### **Drift**

Driftkostnaderna 2011 är lägre än 2010 och nu tillbaka på 2009 års nivå. Kostnadsminskningen beror främst på att värme, el och snöröjning har blivit billigare eftersom början av vintern 2011/2012 varit mycket mild och snöfattig.

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

#### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 27 april 2011. Under året har styrelsen hållit 12 protokollförda sammanträden

#### Ekonomi

Det ekonomiska resultatet 2011 är något bättre än i den fastställda budgeten. Det beror i första hand på de lägre driftkostnaderna som dock till viss del kompenseras av lite högre räntekostnader än budgeterat. Räntekostnaderna kommer att sjunka 2012 efter de omplaceringar av lånen som skett under året. Sammantaget har föreningen en god ekonomi med en fortsatt konsolidering under 2011.

#### Årsavgifter

Föreningens årsavgifter förändrades senast 2010-01-01 då avgifterna sänktes med 5 %. I samband med att budget för 2012 antagits har styrelsen också beslutat om oförändrade avgifter för 2012.

#### Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under 2011 har 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (förra året 7 st). Genomsnittspriserna vid överlåtelse har varit klart högre än förra året. Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

#### Avtal

Föreningen har bl a följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Svefab	Fastighetsskötsel
Kone AB	Hisservice
Miele	Tvättmaskinservice
Miljö- och Trädgårdsservice	Trädgårdsskötsel
Benitez Städ Service	Städning
Com Hem	Kabel-TV
Ownit	Bredband

Styrelsen bevakar fortlöpande dessa samt övriga avtal som föreningen tecknat

#### Övrig verksamhet / Medlemsarrangemang

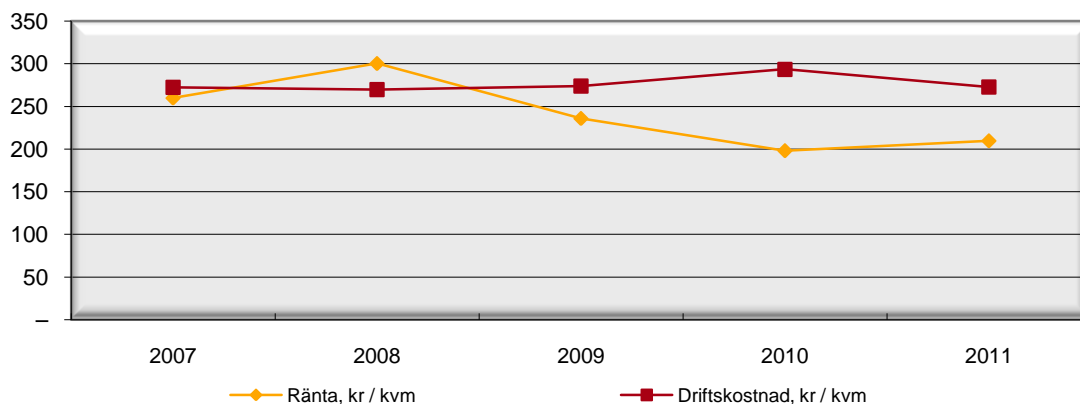
Styrelsens trädgårdsgrupp har traditionsenligt arrangerat två arbetsdagar, vår och höst, med stor uppslutning från medlemmarna.

## Resultat och ställning (tkr)

	2011	2010	2009	2008	2007
Rörelsens intäkter	9 231	9 220	9 629	9 654	9 610
Årets resultat	1 262	1 401	1 667	938	677
Resultat efter fondförändringar	746	569	932	292	352
Balansomslutning	83 087	85 129	86 907	88 059	89 707
Soliditet %	24%	21%	19%	17%	16%
Likviditet %	145%	137%	173%	113%	118%
Avgifts- och hyresbortfall %	0,46%	0,58%	0,99%	0,60%	0,54%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	803	803	846	846	846
Driftskostnad, kr / kvm	273	294	274	270	273
Ränta, kr / kvm	210	198	236	300	260
Underhållsfond, kr / kvm	847	800	725	659	600
Lån, kr / kvm	5 622	5 869	6 173	6 365	6 607

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.  
Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga BRA  
(=bostadsarea + lokalarea) som beräkningsgrund.

## Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



## Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	4 215 034
Årets resultat före fondförändring	1 261 853
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-930 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	414 418
Summa över/underskott	<u>4 961 305</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	4 961 305

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-01-01 2011-12-31</i>	<i>2010-01-01 2010-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	9 179 488	9 180 924
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 42 498	- 53 187
Övriga förvaltningsintäkter	3	94 000	92 000
		<u>9 230 990</u>	<u>9 219 737</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	- 344 687	- 374 548
Planerat underhåll	5	- 414 418	- 98 136
Fastighetsavgift/skatt		- 208 872	- 205 472
Driftskostnader	6	-3 023 718	-3 252 635
Övriga kostnader	7	- 23 680	- 49 899
Personalkostnader	8	- 146 525	- 97 148
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-1 571 175	-1 571 175
		<u>-5 733 075</u>	<u>-5 649 013</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 497 915</b>	<b>3 570 724</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		3 500	4 060
Ränteintäkter och liknande poster	10	84 035	21 483
Räntekostnader och liknande poster	11	-2 323 597	-2 195 488
		<u>-2 236 062</u>	<u>-2 169 945</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 261 853</b>	<b>1 400 778</b>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1 261 853</u></b>	<b><u>1 400 778</u></b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
<i>Avsättning till underhållsfond</i>		- 930 000	- 930 000
<i>lanspråktagande av underhållsfond</i>		414 418	98 136
<i>Förändring av underhållsfond</i>		<u>- 515 582</u>	<u>- 831 864</u>
<i>Resultat efter fondförändring</i>		746 271	568 914



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	12	78 790 525	80 319 425
Maskiner och inventarier	13	126 827	169 102
		<u>78 917 352</u>	<u>80 488 527</u>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	35 000	35 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>78 952 352</u></b>	<b><u>80 523 527</u></b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	461
Skattefordringar	15	91 574	90 855
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	158 670	151 713
		<u>250 244</u>	<u>243 029</u>
<b><i>Kortfristiga placeringar</i></b>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	17	3 200 000	3 500 000
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Handkassa		5 000	4 506
Avräkning med Swedbank		678 994	858 355
		<u>683 994</u>	<u>862 861</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>4 134 238</u></b>	<b><u>4 605 890</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>83 086 590</u></b>	<b><u>85 129 417</u></b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		5 183 004	5 183 004
Underhållsfond		9 382 467	8 866 885
		<u>14 565 471</u>	<u>14 049 889</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 215 034	3 646 119
Årets resultat		1 261 853	1 400 778
Avsättning till underhållsfond		- 930 000	- 930 000
Ianspråktagande av underhållsfond		414 418	98 136
		<u>4 961 305</u>	<u>4 215 034</u>
<b><i>Summa eget kapital</i></b>		<b>19 526 776</b>	<b>18 264 923</b>
 <i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	19	60 700 000	63 501 961
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, kortfristiga		1 600 000	1 536 104
Leverantörsskulder		232 396	340 648
Skatteskulder		14 746	17 439
Medlemmarnas reparationsfond		136 217	136 217
Övriga kortfristiga skulder	20	2 108	404 837
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	874 347	927 288
		<u>2 859 814</u>	<u>3 362 533</u>
<b><i>Summa skulder</i></b>		<b>63 559 814</b>	<b>66 864 494</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>83 086 590</b>	<b>85 129 417</b>
 <b>Ställda säkerheter</b>			
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		88 565 000	88 565 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		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. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 56 976 017 kr.

Därutöver erlägger föreningen en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av 1 302 (1 277) kr per lägenhet (alt. 6 512 (6 387) kr per småhus eller 0,75 %) eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler. Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

### Underhåll/underhållsfond

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

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

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

### Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

### 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	1,5%
Ventilation	10 år
Bredbandsanslutningar	10 år
Inventarier	5-10 år

---

Belopp i kr om inget annat anges.

	2011-12-31	2010-12-31
<b>Not 1 Årsavgifter och hyror</b>		
Årsavgifter, bostäder	8 442 043	8 442 026
Hyror, lokaler	559 479	556 441
Hyror, p-platser	177 966	182 456
	<hr/>	<hr/>
	9 179 488	9 180 924
<b>Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall</b>		
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 42 498	- 53 187
	<hr/>	<hr/>
	- 42 498	- 53 187
<b>Not 3 Övriga förvaltningsintäkter</b>		
IT-avgifter	87 000	92 000
Övriga intäkter	7 000	0
	<hr/>	<hr/>
	94 000	92 000
<b>Not 4 Reparationer</b>		
Material markytor	2 208	4 776
Bostäder	5 104	2 739
Tvättstugor	72 377	65 363
Gemensamma utrymmen	5 094	0
Installationer	449	0
Värme	11 288	7 404
Ventilation	105 593	177 018
Elinstallationer	8 608	6 252
Hissar	85 957	84 256
Övriga installationer	4 066	1 708
Huskropp	30 456	3 277
Gårdar och grönanläggningar	8 206	6 461
Garage och parkeringsplatser	5 281	5 034
Vandalisering	0	10 260
	<hr/>	<hr/>
	344 687	374 548
<b>Not 5 Planerat underhåll</b>		
Tvättstugor	18 750	29 375
Lokaler, gemensamma utrymmen	96 838	0
VA/Sanitet	133 150	0
Huskroppar	165 680	68 761
	<hr/>	<hr/>
	414 418	98 136
<b>Not 6 Driftskostnader</b>		
Fastighetsförsäkring	61 919	67 156
Arvode förvaltning	227 664	217 364
Kabel-TV	153 755	151 370
IT-kostnader	94 123	97 550
Revisionsarvode, externt	29 000	29 750
Möteskostnader	6 519	11 189
Övriga förvaltningskostnader	17 800	14 400
Fastighetsskötsel	200 047	220 204
Trädgårdsskötsel	264 076	243 752

	2011-12-31	2010-12-31
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 6 400	- 5 500
Städ	212 224	204 556
Obligatoriska besiktningar	11 545	7 339
Bevakningskostnader	31 922	31 092
Snöröjning	74 387	157 925
Förbrukningsmateriel	11 674	18 643
Vatten	399 712	408 855
El	324 317	354 767
Uppvärmning	776 551	888 149
Sophantering	132 883	134 073
	<hr/>	<hr/>
	3 023 718	3 252 635

**Not 7 Övriga kostnader**

Resekostnader	3 550	1 700
Kreditupplysningar	2 725	1 125
Representation	2 052	389
Kontorsmateriel	4 655	2 466
Telefon och porto	2 918	2 659
Medlems- och föreningsavgifter	5 440	5 440
Köpta tjänster	1 000	0
Konsultarvoden	500	33 750
Bankkostnader	840	2 370
	<hr/>	<hr/>
	23 680	49 899

**Not 8 Personalkostnader****Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

Styrelsearvode	88 440	77 040
Övriga ersättningar till förtroendevalda	35 100	40 180
Föreningsvald revisor	2 900	2 900
Summa	<hr/>	<hr/>
	126 440	120 120
Sociala kostnader	20 085	- 22 972
	<hr/>	<hr/>
	146 525	97 148

**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	1 367 970	1 367 970
Standardförbättringar	160 930	160 930
Installationer	42 275	42 275
	<hr/>	<hr/>
	1 571 175	1 571 175

**Not 10 Ränteintäkter och liknande poster**

Ränteintäkter bank	719	0
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 033	609
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	82 137	18 555
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	146	0
Övriga ränteintäkter	0	2 319
	<hr/>	<hr/>
	84 035	21 483

	2011-12-31	2010-12-31
<b>Not 11 Räntekostnader och liknande poster</b>		
Räntekostnader, fastighetslån	2 303 397	2 181 959
Övriga finansiella kostnader	20 200	13 529
	2 323 597	2 195 488
<b>Not 12 Byggnader och mark</b>		
<b>Anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
Byggnader	91 198 000	91 198 000
Mark	3 500 000	3 500 000
Standardförbättringar	1 609 302	1 609 302
	96 307 302	96 307 302
<b>Summa anskaffningsvärden</b>	<b>96 307 302</b>	<b>96 307 302</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början		
Byggnader	-15 194 157	-13 826 187
Standardförbättringar	- 793 720	- 632 790
	-15 987 877	-14 458 977
Årets avskrivning byggnader	-1 367 970	-1 367 970
Årets avskrivning standardförbättringar	- 160 930	- 160 930
<b>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-17 516 777</b>	<b>-15 987 877</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>78 790 525</b>	<b>80 319 425</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	74 635 873	76 003 843
Mark	3 500 000	3 500 000
Standardförbättringar	654 652	815 582
<b>Taxeringsvärden</b>	101 180 000	101 180 000
<i>varav byggnader</i>	74 617 000	74 617 000
<b>Not 13 Maskiner och inventarier</b>		
<b>Anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	524 729	524 729
Installationer	418 530	418 530
	943 259	943 259
<b>Summa anskaffningsvärden</b>	<b>943 259</b>	<b>943 259</b>

	2011-12-31	2010-12-31
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 524 729	- 524 729
Installationer	- 249 428	- 207 153
	<hr/> - 774 157	<hr/> - 731 882
Årets avskrivningar		
Installationer	- 42 275	- 42 275
	<hr/> - 42 275	<hr/> - 42 275
<b>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<hr/> <b>- 816 432</b>	<hr/> <b>- 774 157</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<hr/> <b>126 827</b>	<hr/> <b>169 102</b>
Varav		
Bredbandsanslutningar	126 827	169 102
 <b>Not 14 Långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Andelar i Riksbyggens Intresseförening, 70 st á 500 kr	35 000	35 000
	<hr/> 35 000	<hr/> 35 000
 <b>Not 15 Skattefordringar</b>		
Skattekonto	91 574	90 855
	<hr/> 91 574	<hr/> 90 855
 <b>Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetald kabel-tv-avgift	39 542	37 980
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	22 500	23 025
Övriga förutbetalda kostnader	77 192	67 875
Upplupna ränteintäkter	4 467	5 822
Förutbetalda försäkringspremier	14 969	17 011
	<hr/> 158 670	<hr/> 151 713
 <b>Not 17 Likviditetsplacering via Riksbyggen</b>		
Likviditetsplacering via Riksbyggen	3 200 000	3 500 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	2 500 000	2,40	2012-01-05
30 dagar	700 000	2,40	2012-02-06



	2011-12-31	2010-12-31
<b>Not 18 Eget kapital</b>	<b>Bundet</b>	<b>Fritt</b>
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>5 183 004</b>	<b>8 866 885</b>
Disposition enl årsstämmobeslut		0
Förändring av underhållsfond		- 515 582
Avsättning till underhållsfond		930 000
Uttag ur underhållsfond		- 414 418
Årets resultat		1 261 853
<b>Vid årets slut</b>	<b>5 183 004</b>	<b>9 382 467</b>
<b>Not 19 Fastighetslån</b>		
Fastighetslån	62 300 000	65 038 065
Avgår nästa års amortering	-1 600 000	-1 536 104
<b>Skuld vid årets slut</b>	<b>60 700 000</b>	<b>63 501 961</b>

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,66%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	3,12	2014-12-04	11 600 000		400 000	11 200 000
SBAB	3,40	2015-08-20	7 000 000		200 000	6 800 000
SBAB	2,94	2013-08-14	15 900 000		400 000	15 500 000
SBAB	3,40	2015-08-20	16 000 000		200 000	15 800 000
SWEDBANK	5,90	2011-12-20	14 538 065		14 538 065	
SBAB	3,05	2013-12-04		13 000 000		13 000 000
			<b>65 038 065</b>	<b>13 000 000</b>	<b>15 738 065</b>	<b>62 300 000</b>

**Not 20 Övriga kortfristiga skulder**

Skuld sociala avgifter och skatter	2 108	2 910
Avräkning LÅN	0	401 927
	<b>2 108</b>	<b>404 837</b>

2011-12-31

2010-12-31

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	50 090	38 955
Upplupna elkostnader	27 519	44 653
Upplupna värmekostnader	89 329	124 683
Upplupna revisionsarvoden	30 000	30 000
Upplupna styrelsearvoden	20 502	1 234
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	44 202	113 377
Förutbetalda hyror och avgifter	612 705	574 386
	<u>874 347</u>	<u>927 288</u>

Vallentuna 2012-

---

 Ove Olsson

---

 Britt-Marie Andersson

---

 Lillemor Möller

---

 Egon Spaak

---

 Torsten Pettersson

---

 Urban Krönström

---

 Lars-Johan Lindberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Stockholm 2012-

KPMG AB

---

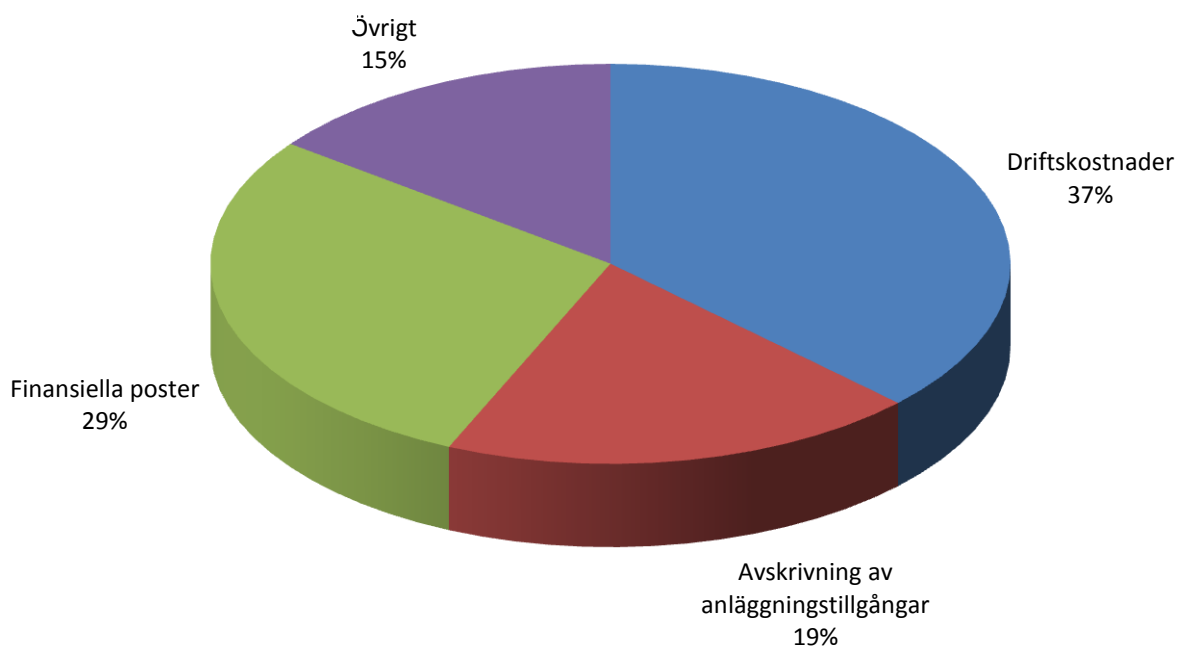
 Hans-Göran Edbom  
 Föreningsvald revisor

---

 Patrik Israelsson  
 Auktoriserad revisor

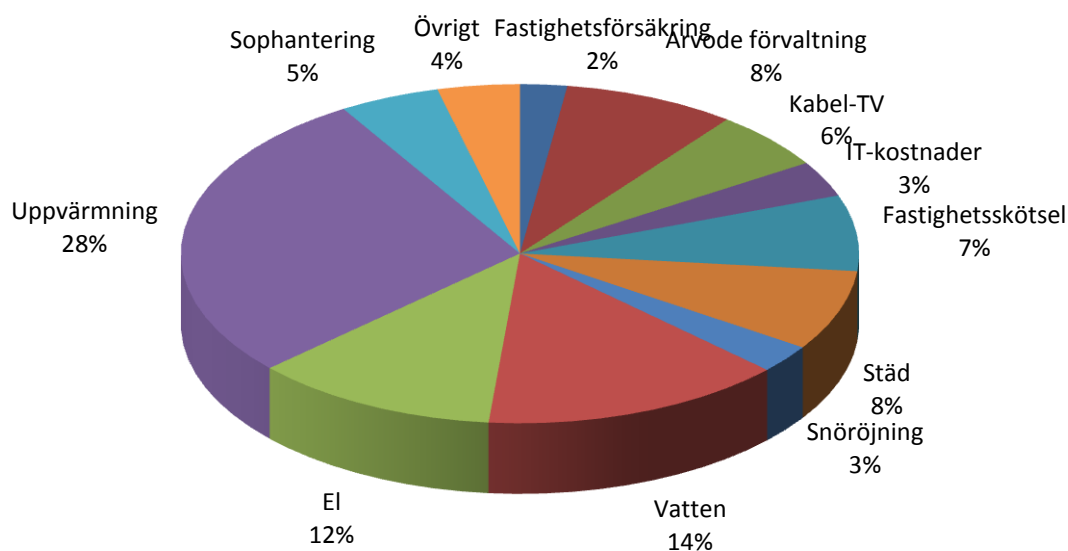
## Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2011	2010
Reparationer	344 687	374 548
Planerat underhåll	414 418	98 136
Fastighetsavgift/skatt	208 872	205 472
Driftskostnader	3 023 718	3 252 635
Övriga kostnader	23 680	49 899
Personalkostnader	146 525	97 148
Avskrivning av anläggningstillgångar	1 571 175	1 571 175
Finansiella poster	2 323 597	2 195 488
<b>Summa kostnader</b>	<b>8 056 672</b>	<b>7 844 501</b>



## Driftskostnadsfördelning

	2011	2010
Fastighetsförsäkring	61 919	67 156
Arvode förvaltning	227 664	217 364
Kabel-TV	153 755	151 370
IT-kostnader	94 123	97 550
Revisionsarvode, externt	29 000	29 750
Möteskostnader	6 519	11 189
Övriga förvaltningskostnader	17 800	14 400
Fastighetsskötsel	200 047	220 204
Trädgårdsskötsel	264 076	243 752
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 6 400	- 5 500
Städ	212 224	204 556
Obligatoriska besiktningar	11 545	7 339
Bevakningskostnader	31 922	31 092
Snöröjning	74 387	157 925
Förbrukningsmateriel	11 674	18 643
Vatten	399 712	408 855
El	324 317	354 767
Uppvärmning	776 551	888 149
Sophantering	132 883	134 073
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>3 023 718</b>	<b>3 252 635</b>



## Nyckeltalsanalys för driftskostnader

2011

2010

## BRA (kvm):

11080

11080

Kr / kvm

Kr / kvm

Fastighetsförsäkring	6	6
Arvode förvaltning	21	20
Kabel-TV	14	14
IT-kostnader	8	9
Revisionsarvode, externt	3	3
Möteskostnader	1	1
Övriga förvaltningskostnader	2	1
Fastighetsskötsel	18	20
Trädgårdsskötsel	24	22
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-1	0
Städ	19	18
Obligatoriska besiktningar	1	1
Bevakningskostnader	3	3
Snöröjning	7	14
Förbrukningsmateriel	1	2
Vatten	36	37
El	29	32
Uppvärmning	70	80
Sophantering	12	12
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>273</b>	<b>294</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).

## 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.



Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Riksbyggens Brf Eken i Vallentuna i samarbete med Riksbyggen.

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med fastighetsekonomi och finansiering, fastighetsdrift, fastighetsskötsel samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

Riksbyggen  
Tel. 0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

