

# Årsredovisning

Riksbyggens Brf Eken i  
Vallentuna  
1/1 2012 - 31/12 2012  
Org nr 716416-4084

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din 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 ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. 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.

## Dagordning § 22

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande.



---

# Innehållsförteckning

|   |          |
|---|----------|
| Förvaltningsberättelse                                | 1        |
| Resultaträkning                                       | 5        |
| Balansräkning   | 6        |
| Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser            | 7        |
| Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter | 8        |
| Kostnadsfördelning                                    | Bilaga 1 |
| Driftskostnadsfördelning                              | Bilaga 2 |
| Nyckeltalsanalys                                      | Bilaga 3 |



# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Eken i  
Vallentuna får härmed avge  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2012-01-01 - 2012-12-31.

## Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

### Ordinarie ledamöter

|                       |                 | Utsedd av  |
|-----------------------|-----------------|------------|
| Ove Olsson            | Ordförande      | Stämman    |
| Britt-Marie Andersson | Vice ordförande | Stämman    |
| Lillemor Möller       | Sekreterare     | Stämman    |
| Torsten Pettersson    | Ledamot         | Stämman    |
| Urban Krönström       | Ledamot         | Stämman    |
| Egon Spaak            | Ledamot         | Stämman    |
| Peter Johansson       | Ledamot RB      | Riksbyggen |

### Styrelsesuppleanter

|                 |  |            |
|-----------------|--|------------|
| Mikael Mattsson |  | Stämman    |
| Roger Ekerlin   |  | Stämman    |
| Tor Rudwall     |  | Stämman    |
| Erik Hickman    |  | Riksbyggen |

I tur att avgå är ledamöterna Britt-Marie Andersson, Lillemor Möller, Urban Krönström samt suppleanterna Roger Ekerlin och Tor Rudwall.

### Ordinarie revisorer

|                  |                      |         |
|------------------|----------------------|---------|
| Hans-Göran Edbom | Revisor              | Stämman |
| Per Engzell      | Auktoriserad revisor | Stämman |

### Revisorssuppleanter

|                  |  |         |
|------------------|--|---------|
| Jan-Henrik Gladh |  | Stämman |
| Ragnar Santesson |  | 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    |

### Dessutom tillkommer:

| 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. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

## Reparationer och underhåll

### Utförda åtgärder

Under 2012 har reparationer utförts för 427 tkr och underhåll för 1131 tkr. Beloppen 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. Jämfört med 2011 är kostnaderna ca 75 tkr högre vilket beror på ökade kostnader för ventilationservice.

De genomförda underhållsåtgärderna består av följande poster:

- Bättringsmålning av trapphus i tre hus, 106 000 kr.
- Påbörjat utbyte av belysningsarmaturer i trapphus, 31 250 kr.
- Smärre takreparationer, 23 878 kr.
- Ommålning och renovering av 5 st carportbyggnader, 227 109 kr.
- Asfalteringsarbeten inkl kringarbeten, 737 863 kr.

Fortsatt utbyte av trapphusarmaturer samt ommålning av carportar norr om Källvägen kommer att ske under 2013.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Stadgenlig besiktning av föreningens fastigheter genomfördes den 21 mars 2012. Den därefter reviderade underhållsplanen visar ett behov av avsättningar med 439 tkr/år för den kommande tioårsperioden. Styrelsen föreslår dock att avsättning till underhållsfonden för 2012 sker med 930 tkr, eller samma belopp som under de senaste åren.

## Drift och miljö

Driftkostnaderna 2012 har ökat med ca 100 tkr (ca 3 %) jämfört med 2011 men ligger trots detta något under den fastställda budgeten. Ökningen beror främst på den kalla och snörika december 2012 med ökande värme- och snöröjningskostnader som följd. Som exempel blev kostnaden för snöröjning och halkbekämpning högre för december 2012 än för hela förra vintersäsongen.

Den 1 oktober 2012 förändrades förutsättningarna för hämtning av grovsopor. På grund av arbetsmiljörisker för personalen vid hämtning från öppen container blev avtalet om hämtning uppsagt av Ragnsells. Styrelsen beslutade då att i stället abonnera på en låst container som placerades på den outnyttjade parkeringsplatsen norr om Källvägen. Denna lösning har fungerat bra men medfört vissa kostnader för lås/nycklar samt belysning.

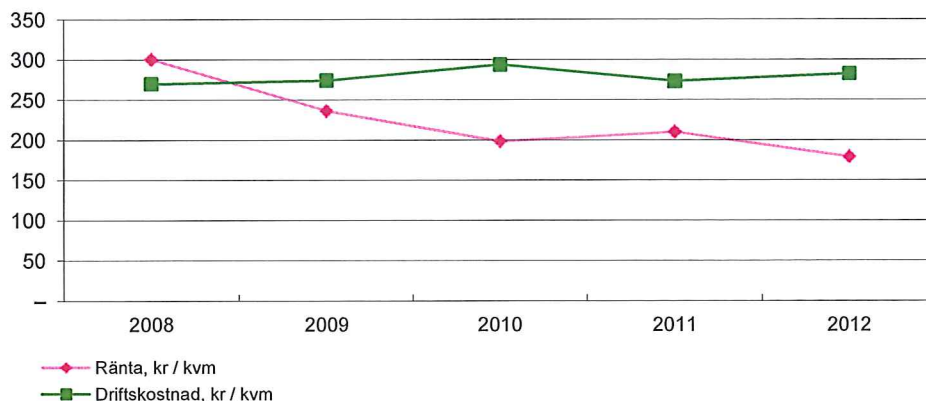


# Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

## Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 17 april 2012. Under året har styrelsen hållit 12 protokollförda sammanträden.

### Kostnadsutveckling, räntor/drifstkostnader



| Resultat och ställning (tkr)          | 2012   | 2011   | 2010   | 2009   | 2008   |
|---------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Rörelsens intäkter                    | 9 232  | 9 231  | 9 220  | 9 629  | 9 654  |
| Årets resultat                        | 706    | 1 262  | 1 401  | 1 667  | 938    |
| Resultat efter fondförändringar       | 908    | 746    | 569    | 932    | 292    |
| Balansomslutning                      | 82 971 | 83 087 | 85 129 | 86 907 | 88 059 |
| Soliditet %                           | 24%    | 24%    | 21%    | 19%    | 17%    |
| Likviditet %                          | 154%   | 145%   | 137%   | 173%   | 113%   |
| Avgifts- och hyresbortfall %          | 0,39%  | 0,46%  | 0,58%  | 0,99%  | 0,60%  |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm | 803    | 803    | 803    | 846    | 846    |
| Drifstkostnad, kr / kvm               | 282    | 273    | 294    | 274    | 270    |
| Ränta, kr / kvm                       | 179    | 210    | 198    | 236    | 300    |
| Underhållsfond, kr / kvm              | 829    | 847    | 800    | 725    | 659    |
| Lån, kr / kvm                         | 5 478  | 5 622  | 5 869  | 6 173  | 6 365  |

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund. Drifstkostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga bostadsarea + lokalarea som beräkningsgrund.

### Årsavgifter

Föreningens årsavgifter har successivt kunnat sänkas i takt med att ekonomin förbättrats. I samband med att budget för 2013 antagits har styrelsen beslutat om en tredje avgiftssänkning med 5 %. Detta innebär att årsavgifterna i genomsnitt 2013 blir 763 kr/kvm jämfört med den högsta nivån som var 890 kr/kvm.

### Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under 2012 har 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (förra året 8 st). Av överlåtelse har två st skett genom gåva. Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

19

## Avtal

Föreningen har 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.

## Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

|   |                  |
|---|------------------|
| Balanserat resultat                     | 4 961 305        |
| Årets resultat före fondförändring      | 706 167          |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna   | -930 000         |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 1 131 470        |
| Summa överskott                         | <u>5 868 942</u> |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Extra avsättning till underhållsfond | <u>0</u>  |
| Att balansera i ny räkning           | 5 868 942 |

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



# Resultaträkning

| Belopp i kr                                     | Not | 2012-01-01<br>2012-12-31 | 2011-01-01<br>2011-12-31 |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                       |     |                          |                          |
| Årsavgifter och hyror                           | 1   | 9 185 487                | 9 179 488                |
| Hyses- och avgiftsbortfall                      | 2   | - 36 038                 | - 42 498                 |
| Övriga förvaltningsintäkter                     | 3   | 82 169                   | 94 000                   |
|   |     | <u>9 231 618</u>         | <u>9 230 990</u>         |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                      |     |                          |                          |
| Reparationer                                    | 4   | - 426 779                | - 344 687                |
| Planerat underhåll                              | 5   | -1 131 470               | - 414 418                |
| Fastighetsavgift/skatt                          |     | - 217 440                | - 208 872                |
| Driftskostnader                                 | 6   | -3 126 230               | -3 023 718               |
| Övriga kostnader                                | 7   | - 21 807                 | - 23 680                 |
| Personalkostnader                               | 8   | - 147 800                | - 146 525                |
| Avskrivning av anläggningstillgångar            | 9   | -1 571 175               | -1 571 175               |
|   |     | <u>-6 642 702</u>        | <u>-5 733 075</u>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                          |     | <b>2 588 916</b>         | <b>3 497 915</b>         |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>         |     |                          |                          |
| Resultat från finansiella anläggningstillgångar |     | 3 500                    | 3 500                    |
| Ränteintäkter och liknande poster               | 10  | 93 515                   | 84 035                   |
| Räntekostnader och liknande poster              | 11  | -1 979 764               | -2 323 597               |
|   |     | <u>-1 882 749</u>        | <u>-2 236 062</u>        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>        |     | <b>706 167</b>           | <b>1 261 853</b>         |
| <b>Årets resultat</b>                           |     | <b>706 167</b>           | <b>1 261 853</b>         |
| <b>Tillägg till resultaträkningen</b>           |     |                          |                          |
| Avsättning till underhållsfond                  |     | - 930 000                | - 930 000                |
| Ianspråktagande av underhållsfond               |     | 1 131 470                | 414 418                  |
| Förändring av underhållsfond                    |     | 201 470                  | - 515 582                |
| <b>Resultat efter fondförändring</b>            |     | <b>907 637</b>           | <b>746 271</b>           |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2012-12-31               | 2011-12-31               |
|--|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |                          |                          |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |     |                          |                          |
| Byggnader och mark                           | 12  | 77 261 625               | 78 790 525               |
| Inventarier, verktyg och installationer      | 13  | 84 552                   | 126 827                  |
|  |     | <u>77 346 177</u>        | <u>78 917 352</u>        |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>     |     |                          |                          |
| Långfristiga värdepappersinnehav             | 14  | 35 000                   | 35 000                   |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | <b><u>77 381 177</u></b> | <b><u>78 952 352</u></b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |                          |                          |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |     |                          |                          |
| Övriga fordringar                            | 15  | 89 093                   | 91 574                   |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 16  | 156 600                  | 158 670                  |
|  |     | <u>245 693</u>           | <u>250 244</u>           |
| <b>Kortfristiga placeringar</b>              |     |                          |                          |
| Likviditetsplacering via Riksbyggen          | 17  | 3 500 000                | 3 200 000                |
| <b>Kassa och bank</b>                        |     |                          |                          |
| Handkassa                                    |     | 5 000                    | 5 000                    |
| Avräkning med Swedbank                       |     | 1 839 209                | 678 994                  |
|  |     | <u>1 844 209</u>         | <u>683 994</u>           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | <b><u>5 589 902</u></b>  | <b><u>4 134 238</u></b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | <b><u>82 971 079</u></b> | <b><u>83 086 590</u></b> |

| Belopp i kr  | Not | 2012-12-31        | 2011-12-31        |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                        |     |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                                    | 18  |                   |                   |
| Bundet eget kapital                                    |     |                   |                   |
| Insatser   |     | 5 183 004         | 5 183 004         |
| Underhållsfond   |     | 9 180 997         | 9 382 467         |
|  |     | <u>14 364 001</u> | <u>14 565 471</u> |
| Fritt eget kapital                                     |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                                    |     | 4 961 305         | 4 215 034         |
| Årets resultat   |     | 706 167           | 1 261 853         |
| Avsättning till underhållsfond                         |     | - 930 000         | - 930 000         |
| Ianspråktagande av underhållsfond                      |     | 1 131 470         | 414 418           |
|  |     | <u>5 868 942</u>  | <u>4 961 305</u>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                              |     | <b>20 232 943</b> | <b>19 526 776</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                            |     |                   |                   |
| Fastighetslån  | 19  | 59 100 000        | 60 700 000        |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                            |     |                   |                   |
| Fastighetslån, kortfristiga                            |     | 1 600 000         | 1 600 000         |
| Leverantörsskulder                                     |     | 407 649           | 232 396           |
| Skatteskulder  |     | 7 362             | 14 746            |
| Medlemmarnas reparationsfond                           |     | 132 755           | 136 217           |
| Övriga kortfristiga skulder                            | 20  | 574 930           | 2 108             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter           | 21  | 915 440           | 874 347           |
|  |     | <u>3 638 136</u>  | <u>2 859 814</u>  |
| <b>Summa skulder</b>                                   |     | <b>62 738 136</b> | <b>63 559 814</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                  |     | <b>82 971 079</b> | <b>83 086 590</b> |
| <b>Ställda säkerheter</b>                              |     |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån |     | 88 565 000        | 88 565 000        |
| <b>Ansvarsförbindelser</b>                             |     | Inga              | Inga              |

# Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

## 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 58 976 017 kr.

## "Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

1 365 kr per lägenhet eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten,

6 825 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten,

samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

## 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.

## 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 anläggnings-tillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och



## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsplan |         |
|-----------------------|------------------|---------|
| Byggnader             | Rak              | 1,50%   |
| Ventilation           | Rak              | 10 år   |
| Bredbandsanslutningar | Rak              | 10 år   |
| Inventarier           | Rak              | 5-10 år |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2012-12-31 2011-12-31

### Not 1 Årsavgifter och hyror

|                       |                  |                  |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 8 442 047        | 8 442 043        |
| Hyror, lokaler        | 566 563          | 559 479          |
| Hyror, p-platser      | 176 877          | 177 966          |
|                       | <u>9 185 487</u> | <u>9 179 488</u> |

### Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

|                                       |                 |                 |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser | - 36 038        | - 42 498        |
|                                       | <u>- 36 038</u> | <u>- 42 498</u> |

### Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

|                         |               |               |
|-------------------------|---------------|---------------|
| IT-avgifter             | 81 875        | 87 000        |
| Övriga rörelse intäkter | 294           | 7 000         |
|                         | <u>82 169</u> | <u>94 000</u> |

### Not 4 Reparationer

|                              |                |                |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Material markytor            | 2 767          | 2 208          |
| Bostäder                     | 11 607         | 5 104          |
| Lokaler                      | 687            | 0              |
| Tvättstugor                  | 71 906         | 72 377         |
| Gemensamma utrymmen          | 0              | 5 094          |
| Installationer               | 0              | 449            |
| Värme                        | 8 324          | 11 288         |
| Ventilation                  | 192 131        | 105 593        |
| Elinstallationer             | 12 434         | 8 608          |
| Hissar                       | 85 014         | 85 957         |
| Övriga installationer        | 7 107          | 4 066          |
| Huskropp                     | 15 659         | 30 456         |
| Gårdar och grönanläggningar  | 14 408         | 8 206          |
| Garage och parkeringsplatser | 4 736          | 5 281          |
|                              | <u>426 779</u> | <u>344 687</u> |

**Not 5 Planerat underhåll**

|                              |                  |                |
|------------------------------|------------------|----------------|
| Tvättstugor                  | 0                | 18 750         |
| Lokaler, gemensamma utrymmen | 106 000          | 96 838         |
| VA/Sanitet                   | 0                | 133 150        |
| Elinstallationer             | 31 250           | 0              |
| Huskroppar                   | 256 357          | 165 680        |
| Asfaltering                  | 737 863          | 0              |
|                              | <u>1 131 470</u> | <u>414 418</u> |

**Not 6 Driftskostnader**

|                                   |                  |                  |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsförsäkring              | 61 230           | 61 919           |
| Arvode förvaltning                | 232 011          | 227 664          |
| Kabel-TV                          | 158 168          | 153 755          |
| IT-kostnader                      | 92 472           | 94 123           |
| Revisionsarvode, externt          | 26 250           | 29 000           |
| Möteskostnader                    | 11 698           | 6 519            |
| Övriga förvaltningskostnader      | 20 735           | 17 800           |
| Fastighetsskötsel                 | 191 996          | 200 047          |
| Trädgårdsskötsel                  | 279 375          | 264 076          |
| Rabatt/återbäring från Riksbyggen | - 4 300          | - 6 400          |
| Städ                              | 208 220          | 212 224          |
| Obligatoriska besiktningar        | 7 835            | 11 545           |
| Bevakningskostnader               | 32 853           | 31 922           |
| Snöröjning                        | 137 295          | 74 387           |
| Förbrukningsmateriel              | 9 807            | 11 674           |
| Vatten                            | 383 555          | 399 712          |
| El                                | 292 039          | 324 317          |
| Uppvärmning                       | 852 467          | 776 551          |
| Sophantering                      | 132 524          | 132 883          |
|                                   | <u>3 126 230</u> | <u>3 023 718</u> |

**Not 7 Övriga kostnader**

|                                |               |               |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Resekostnader                  | 2 039         | 3 550         |
| Kreditupplysningar             | 2 800         | 2 725         |
| Representation                 | 2 120         | 2 052         |
| Kontorsmateriel                | 3 400         | 4 655         |
| Telefon och porto              | 3 248         | 2 918         |
| Medlems- och föreningsavgifter | 6 800         | 5 440         |
| Köpta tjänster                 | 0             | 1 000         |
| Konsultarvoden                 | 900           | 500           |
| Bankkostnader                  | 500           | 840           |
|                                | <u>21 807</u> | <u>23 680</u> |

**Not 8 Personalkostnader**

|   |                |                |
|---|----------------|----------------|
| Löner, andra ersättningar och sociala kostnader |                |                |
| Styrelsearvode                                  | 101 400        | 88 440         |
| Övriga ersättningar till förtroendevalda        | 23 870         | 35 100         |
| Föreningsvald revisor                           | 2 900          | 2 900          |
| Summa   | <u>128 170</u> | <u>126 440</u> |
| Sociala kostnader                               | 19 630         | 20 085         |
|   | <u>147 800</u> | <u>146 525</u> |

2012-12-31 2011-12-31

**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

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

**Not 10 Ränteintäkter och liknande poster**

|   |               |               |
|---|---------------|---------------|
| Ränteintäkter bank                                | 425           | 719           |
| Ränteintäkter avräkning med Swedbank              | 953           | 1 033         |
| Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen | 92 137        | 82 137        |
| Ränteintäkter hyres/kundfordringar                | 0             | 146           |
|   | <u>93 515</u> | <u>84 035</u> |

**Not 11 Räntekostnader och liknande poster**

|                               |                  |                  |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Räntekostnader, fastighetslån | 1 955 364        | 2 303 397        |
| Övriga finansiella kostnader  | 24 400           | 20 200           |
|                               | <u>1 979 764</u> | <u>2 323 597</u> |

**Not 12 Byggnader och mark**

|  |                    |                    |
|--|--------------------|--------------------|
| Anskaffningsvärden                           |                    |                    |
| Vid årets början                             |                    |                    |
| Byggnader                                    | 91 198 000         | 91 198 000         |
| Mark   | 3 500 000          | 3 500 000          |
| Standardförbättringar                        | 1 609 302          | 1 609 302          |
|  | <u>96 307 302</u>  | <u>96 307 302</u>  |
| Summa anskaffningsvärden                     | 96 307 302         | 96 307 302         |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan       |                    |                    |
| Vid årets början                             |                    |                    |
| Byggnader                                    | -16 562 127        | -15 194 157        |
| Standardförbättringar                        | - 954 650          | - 793 720          |
|  | <u>-17 516 777</u> | <u>-15 987 877</u> |
| Årets avskrivning byggnader                  | -1 367 970         | -1 367 970         |
| Årets avskrivning standardförbättringar      | - 160 930          | - 160 930          |
| Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan | <u>-19 045 677</u> | <u>-17 516 777</u> |
| Restvärde enligt plan vid årets slut         | 77 261 625         | 78 790 525         |
| Varav  |                    |                    |
| Byggnader                                    | 73 267 903         | 74 635 873         |
| Mark   | 3 500 000          | 3 500 000          |
| Standardförbättringar                        | 493 722            | 654 652            |
| Taxeringsvärden                              | 101 180 000        | 101 180 000        |
| varav byggnader                              | 74 617 000         | 74 617 000         |

2012-12-31 2011-12-31

**Not 13 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Inventarier och verktyg  
Installationer

|                |                |
|----------------|----------------|
| 524 729        | 524 729        |
| 418 530        | 418 530        |
| <u>943 259</u> | <u>943 259</u> |

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Inventarier och verktyg  
Installationer

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| - 524 729        | - 524 729        |
| - 291 703        | - 249 428        |
| <u>- 816 432</u> | <u>- 774 157</u> |

Årets avskrivningar

Installationer

|                 |                 |
|-----------------|-----------------|
| - 42 275        | - 42 275        |
| <u>- 42 275</u> | <u>- 42 275</u> |

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| <u>- 858 707</u> | <u>- 816 432</u> |
|------------------|------------------|

Restvärde enligt plan vid årets slut

|        |         |
|--------|---------|
| 84 552 | 126 827 |
|--------|---------|

Varav

Bredbandsanslutningar

|        |         |
|--------|---------|
| 84 552 | 126 827 |
|--------|---------|

**Not 14 Långfristiga värdepappersinnehav**

Andelar i Riksbyggens Intresseförening, 70 st á 500 kr

|               |               |
|---------------|---------------|
| 35 000        | 35 000        |
| <u>35 000</u> | <u>35 000</u> |

**Not 15 Övriga fordringar**

Skattekonto

|               |               |
|---------------|---------------|
| 89 093        | 91 574        |
| <u>89 093</u> | <u>91 574</u> |

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kabel-tv-avgift

|        |        |
|--------|--------|
| 39 719 | 39 542 |
|--------|--------|

Förutbetalda kostnad bredbandsanslutning

|        |        |
|--------|--------|
| 27 484 | 22 500 |
|--------|--------|

Övriga förutbetalda kostnader

|        |        |
|--------|--------|
| 69 975 | 77 192 |
|--------|--------|

Upplupna ränteintäkter

|       |       |
|-------|-------|
| 4 002 | 4 467 |
|-------|-------|

Förutbetalda försäkringspremier

|        |        |
|--------|--------|
| 15 420 | 14 969 |
|--------|--------|

|                |                |
|----------------|----------------|
| <u>156 600</u> | <u>158 670</u> |
|----------------|----------------|

**Not 17 Likviditetsplacering via Riksbyggen**

Likviditetsplacering via Riksbyggen

|           |           |
|-----------|-----------|
| 3 500 000 | 3 200 000 |
|-----------|-----------|

| Typ      | Saldo     | Ränta | Slutdatum  |
|----------|-----------|-------|------------|
| 30 dagar | 500 000   | 2,25  | 2013-01-15 |
| 90 dagar | 3 000 000 | 2,45  | 2013-03-15 |

*19*

2012-12-31 2011-12-31

| Not 18 Eget kapital             | Bundet                  | Bundet    | Bundet              | Fritt     |
|---------------------------------|-------------------------|-----------|---------------------|-----------|
|                                 | Upplåtelse-<br>avgifter | Insatser  | Underhålls-<br>fond | Resultat  |
| Vid årets början                | 0                       | 5 183 004 | 9 382 467           | 4 961 305 |
| Disposition enl årsstämmbeslut  |                         |           | 0                   | 0         |
| Förändring av underhållsfond    |                         |           |                     | 201 470   |
| Avsättning till underhållsfond  |                         |           | 930 000             |           |
| Uttag ur underhållsfond         |                         |           | -1 131 470          |           |
| Nya insatser och uppl. avgifter |                         | 0         |                     |           |
| Årets resultat                  |                         |           |                     | 706 167   |
| Vid årets slut                  | 0                       | 5 183 004 | 9 180 997           | 5 868 942 |

#### Not 19 Fastighetslån

|                            |            |            |
|----------------------------|------------|------------|
| Fastighetslån              | 60 700 000 | 62 300 000 |
| Avgår nästa års amortering | -1 600 000 | -1 600 000 |
| Skuld vid årets slut       | 59 100 000 | 60 700 000 |

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,22%

| Låneinstitut | Ränta | Bundet till | Ing. skuld        | Nya lån | Årets amort.     | Utg. skuld        |
|--------------|-------|-------------|-------------------|---------|------------------|-------------------|
| SBAB         | 2,94% | 2013-08-14  | 15 500 000        |         | 400 000          | 15 100 000        |
| SBAB         | 3,05% | 2013-12-04  | 13 000 000        |         |                  | 13 000 000        |
| SBAB         | 3,12% | 2014-12-04  | 11 200 000        |         | 400 000          | 10 800 000        |
| SBAB         | 3,40% | 2015-08-20  | 15 800 000        |         | 400 000          | 15 400 000        |
| SBAB         | 3,40% | 2015-08-20  | 6 800 000         |         | 400 000          | 6 400 000         |
|              |       |             | <b>62 300 000</b> |         | <b>1 600 000</b> | <b>60 700 000</b> |

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 600 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

#### Not 20 Övriga kortfristiga skulder

|                                    |         |       |
|------------------------------------|---------|-------|
| Skuld sociala avgifter och skatter | 2 910   | 2 108 |
| Avräkning lån, januari betalning   | 572 020 | 0     |
|                                    | 574 930 | 2 108 |

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|   |                |                |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader                             | 70 036         | 50 090         |
| Upplupna elkostnader                                | 29 580         | 27 519         |
| Upplupna värmekostnader                             | 114 926        | 89 329         |
| Upplupna kostnader för administration               | 7 499          | 0              |
| Upplupna revisionsarvoden                           | 28 750         | 30 000         |
| Upplupna styrelsearvoden                            | 22 867         | 20 502         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 126 071        | 44 202         |
| Förutbetalda hyror och avgifter                     | 515 711        | 612 705        |
|   | <u>915 440</u> | <u>874 347</u> |

Vallentuna 2013- 03-04



Ove Olsson



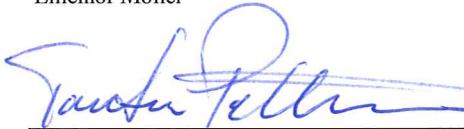
Britt-Marie Andersson



Lillemor Möller



Egon Spaak



Torsten Pettersson



Urban Krönström



Peter Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2013- 03-26


Hans-Göran Edbom  
Revisor

Per Engzell  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Eken i Vallentuna,  
org.nr 716416-4084

## Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Eken i Vallentuna för år 2012.

### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2012-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott samt styrelsens förvaltning för år 2012.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar överskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 26 mars 2013

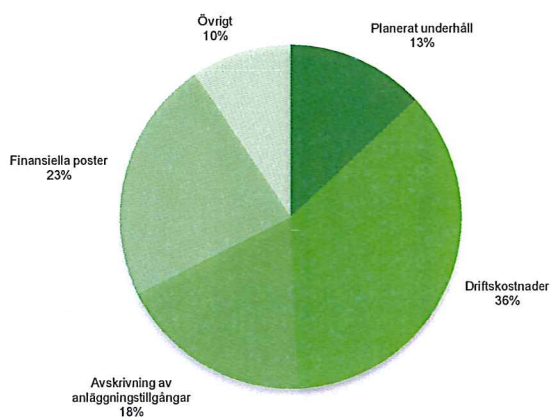
  
Hans-Göran Edbom  
Revisor

  
Per Engzell  
Auktoriserad revisor

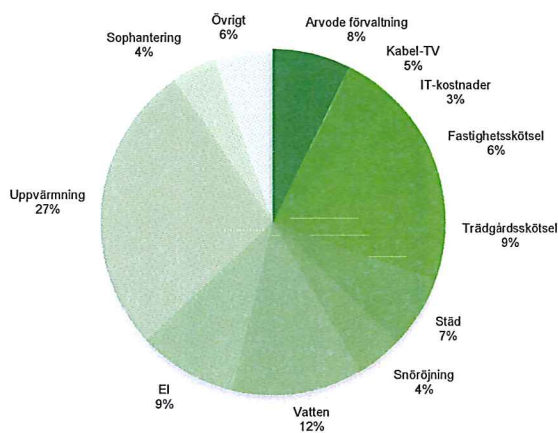


# Nyckeltal

| Kostnadsfördelning                   | 2012             | 2011             |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Reparationer                         | 426 779          | 344 687          |
| Planerat underhåll                   | 1 131 470        | 414 418          |
| Fastighetsavgift/skatt               | 217 440          | 208 872          |
| Driftskostnader                      | 3 126 230        | 3 023 718        |
| Övriga kostnader                     | 21 807           | 23 680           |
| Personalkostnader                    | 147 800          | 146 525          |
| Avskrivning av anläggningstillgångar | 1 571 175        | 1 571 175        |
| Finansiella poster                   | 1 979 764        | 2 323 597        |
| <b>Summa kostnader</b>               | <b>8 622 466</b> | <b>8 056 672</b> |



| Driftskostnadsfördelning          | 2012             | 2011             |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsförsäkring              | 61 230           | 61 919           |
| Arvode förvaltning                | 232 011          | 227 664          |
| Kabel-TV                          | 158 168          | 153 755          |
| IT-kostnader                      | 92 472           | 94 123           |
| Revisionsarvode, externt          | 26 250           | 29 000           |
| Möteskostnader                    | 11 698           | 6 519            |
| Övriga förvaltningskostnader      | 20 735           | 17 800           |
| Fastighetsskötsel                 | 191 996          | 200 047          |
| Trädgårdsskötsel                  | 279 375          | 264 076          |
| Rabatt/återbäring från Riksbyggen | - 4 300          | - 6 400          |
| Städ                              | 208 220          | 212 224          |
| Obligatoriska besiktningar        | 7 835            | 11 545           |
| Bevakningskostnader               | 32 853           | 31 922           |
| Snöröjning                        | 137 295          | 74 387           |
| Förbrukningsmateriel              | 9 807            | 11 674           |
| Vatten                            | 383 555          | 399 712          |
| El                                | 292 039          | 324 317          |
| Uppvärmning                       | 852 467          | 776 551          |
| Sophantering                      | 132 524          | 132 883          |
| <b>Summa driftskostnader</b>      | <b>3 126 230</b> | <b>3 023 718</b> |



## Nyckeltalsanalys för driftskostnader

2012

2011

BRA (kvm):

11080

11080

Kr / kvm

Kr / kvm

|                                   |            |            |
|-----------------------------------|------------|------------|
| Fastighetsförsäkring              | 6          | 6          |
| Arvode förvaltning                | 21         | 21         |
| Kabel-TV                          | 14         | 14         |
| Revisionsarvode, externt          | 2          | 3          |
| Möteskostnader                    | 1          | 1          |
| Övriga förvaltningskostnader      | 2          | 2          |
| Fastighetskötsel                  | 17         | 18         |
| Trädgårdsskötsel                  | 25         | 24         |
| Rabatt/återbäring från Riksbyggen | 0          | -1         |
| Städ                              | 19         | 19         |
| Obligatoriska besiktningar        | 1          | 1          |
| Bevakningskostnader               | 3          | 3          |
| Snöröjning                        | 12         | 7          |
| Förbrukningsmateriel              | 1          | 1          |
| Vatten                            | 35         | 36         |
| El                                | 26         | 29         |
| Uppvärmning                       | 77         | 70         |
| Sophantering                      | 12         | 12         |
| <b>Summa driftskostnader</b>      | <b>282</b> | <b>273</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 bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrätts-havaren 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 bostadsrätts-havaren 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.

## **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter. Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll. Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.



### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **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. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **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.

# Riksbyggens Brf Eken i Vallentuna

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

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice 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)

