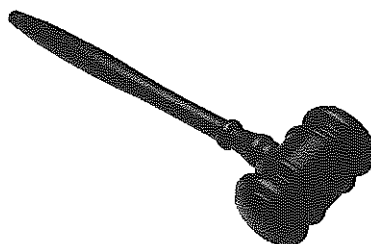




BJURFORS

# Årsredovisning Brf Richertsgatan 12





# KALLELSE TILL FÖRENINGSTÄMMA

**Datum:** Tisdag den 17 maj 2011

**Tid:** 19:00

**Lokal:** Caroline Wijk Sjuksköterskehem, Vasa Kyrkogata 5

## Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Beslut om antalet ledamöter, suppleanter, revisorer och revisorssuppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleanter
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende. Ärendet skall anges.
18. Stämmans avslutande

***Välkommen till föreningsstämman!***

Styrelsen

Brf Richertsgatan 12

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Richertsgatan 12

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2010.

### Förvaltningsberättelse

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-10-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-03-13 och nuvarande stadgar registrerades 2002-10-29 hos Bolagsverket.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Johanneberg 22:2	2003	Göteborg

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

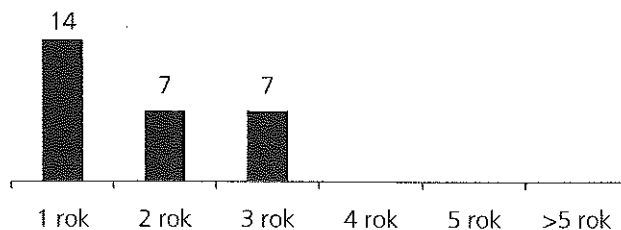
Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.  
Fastighetens värdeår är 1991.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1449 kvadratmeter, varav 1449 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År
Yttertak, renovering & målning	2010 - 2010
Byte av balkonger	2010 - 2011
Byte av fläkt till öppna spisar	2010 - 2010
Fasadrenovering och målning	2010 - 2011
Samlingsledning i bottenplattan, filmning och fodring	2007 - 2007
Fönster & dörrar i trapphuset	2007 - 2007
Tvättstugan, maskiner	2006 - 2006
Yttertak, bättring	2004 - 2004
Ventilation	2004 - 2004
Rörstambyte	1991 - 1991
Kakel i tvättstugan	1991 - 1991
Renovering av balkonger	1991 - 1991
Omputsning av fasad	1991 - 1991
Elstambyte	1991 - 1991
Hiss, styrning	1991 - 1991
Målning trapphus & källare	1991 - 1991
Yttertak, målning	1991 - 1991

### Förvaltning

Avtal	Leverantör
Kabel-tv	Comhem
Porttelefon	Telia
Elleverantör	DinEl

### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 27 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 3 överlåtit under året.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Linda Belle Van Loo	Ledamot
Bernt Patrik Friberg	Ledamot
Pär Erik Lundberg	Ledamot
Martina Charlotta Eliasson	Ledamot

Joanna Elvira Gabriella Louise Wiberg	Suppleant
Lars Erik Mikael Nilsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Per Johan Birger Lindnert	Ordinarie Intern
---------------------------	------------------

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-05-05.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Yttre renovering av balkonger, fasad och yttertak påbörjades under året. När arbetet startade fanns balkongerna i sämre skick än förväntat, därför beslöt styrelsen att låta bygga nya balkonger (se nedan). Arbetet avslutas under första halvan av 2011. Ytterligare händelse under året var att en av föreningens hyresrätter övergick till bostadsrätt.

#### Balkongrenovering:

Våren 2009 genomfördes en okulärbesiktning av föreningens balkonger. Balkonger är av typen stålbalkebalkonger. I stålbalkestramen är en betongplatta gjuten, som i sin tur är slammad på undersidan och på ovasidan ligger ett lager gjutasfalt. Asfalten är när den är ny helt tät, men med tiden torkar asfalten ut och spricker, vilket gör att fukt kan tränga ner. Balkongräckena är av smide och en skärm av plåt.

Vid okulärbesiktningen framkom att det fanns en del skador på balkongerna. Dels beror skadorna på karbonatisering, vilket är försurning av betongen. Detta sker då koldioxid tränger in i betongen och försurar den med upp till 0,5 mm/år. När försurningen når armeringsjärnen i betongen förlorar de det naturliga rostskydd som basisk betong innebär och de rostar. Armeringen får en volymökning på ca 2-3 gånger sin ursprungliga storlek. I okulärbesiktningen står att "Omfattningen kan man först kontrollera vid en renovering av balkongerna där man öppnar upp i fasaden runt balken". Utifrån okulärbesiktningen bestämdes att renoveringen skulle omfatta målning av balkongräcken, renovering av sprickor i betongplattan på undersidan av vissa balkonger, tvätt av fasad samt målning och lättare renovering av taken.

När Dextera gjorde en mer noggrann besiktning av balkongerna, på sådant sätt som beskrivs i okulärbesiktningen, framkom att balkongerna var i sämre skick. Skadorna var mycket mer djupgående än förväntat, mycket på grund av att lättare ansiktslyftningar av balkongernas yttskikt gjorts vid ett eller flera tillfällen. Den information styrelsen fick, var att karbonatiseringen på vissa balkonger gått så långt att det endast fanns millimeter kvar som inte var påverkat. Dextera kom med följande utlåtande:

"Man löper stor risk att mycket snart (redan innan sommaren) återfå rostutfällningar p.g.a. att gjutasfalten på balkongen inte är tät. Delar av balkongen är fuktig vilket accelererar korrisionen i armeringen och balkarna. ... Vi bedömer att det inte är någon omedelbar risk att balkongerna rasar ner, men man bör göra om dem inom 2 år i alla fall för att inte riskera att de blir för dåliga"

Kostnaden för nya balkonger var 55 000 SEK/balkong (exkl. moms), motsvarande drygt 2 miljoner SEK (inkl. moms).

Dessa pengar finns i stort sett tillgå i föreningen och föreningen bör inte nämnvärt belåna fastigheten ytterligare.

Arbetet beräknas vara klart runt vecka 10 2011, men det är självklart en del arbete som är väderberoende.

Styrelsen beslöt att bygga nya balkonger.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Balkongrenovering etc., påbörjad 2010, avslutas 2011, inklusive fasadmålning.

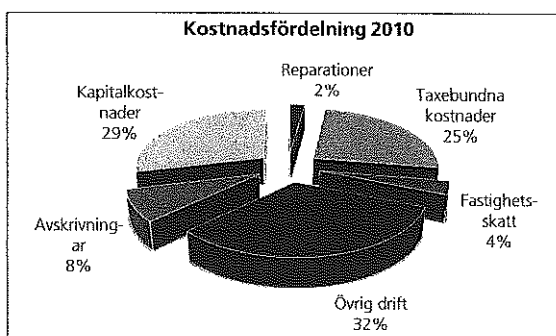
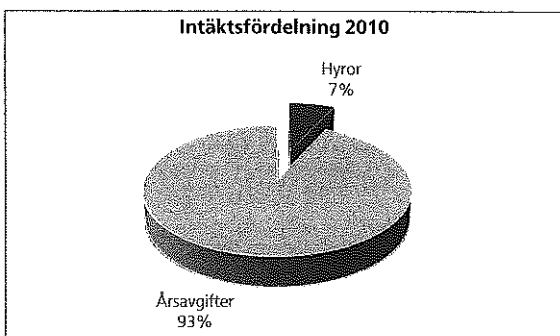
### Övrig information

Styrelsen har påbörjat arbetet med att ta fram en underhållsplan för föreningen. Arbetet fortsätter under 2011.

### Föreningens ekonomi

Under året har föreningen amorterat 2 miljoner kronor på lånen.

Fördelning intäkter och kostnader:



**Intäkter per kvadratmeter**

Årsavgifter	725 kr
Ränta och utdelning	6 kr
Övriga intäkter	3 kr

**Kostnader per kvadratmeter**

Reparationer	17 kr
Taxebundna kostnader	191 kr
Fastighetsskatt	27 kr
Övrig drift	241 kr
Avskrivningar	63 kr
Kapitalkostnader	219 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1449 kvm bostäder

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	790	763	752	728
Lån/kvm bostadsrättsyta	6 629	8 134	8 134	8 134
Elkostnad/kvm totalyta	25	21	22	19
Värmekostnad/kvm totalyta	119	102	101	101
Vattenkostnad/kvm totalyta	30	24	30	31

**Skatter och avgifter**

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2010, och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2013.

För hyreshus blir avgiften 1 277 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

**Dispositionsförslag**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	41 254
ansamlad förlust före reservering/anspråktagande yttre fond	-401 313
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-79 800
<b>summa balanserat resultat/ansamlad förlust</b>	<b>-439 859</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

**att i ny räkning överförs** **-439 859**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 126 089	1 155 317
Övriga rörelseintäkter		4 641	4 262
		<b>1 130 730</b>	<b>1 159 579</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-45 171	-71 073
Reparationer		-23 921	-24 938
Taxebundna kostnader		-277 474	-237 899
Övriga driftskostnader		-49 904	-48 996
Fastighetskatt		-38 449	-35 616
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-214 805	-72 886
Personalkostnader		-39 426	-39 423
Avskrivningar		-91 427	-91 539
		<b>-780 577</b>	<b>-622 370</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>350 153</b>	<b>537 209</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		8 893	5 562
Räntekostnader		-317 792	-419 081
		<b>-308 899</b>	<b>-413 519</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>41 254</b>	<b>123 690</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt		0	-1 462
		<b>0</b>	<b>-1 462</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>41 254</b>	<b>122 228</b>



<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark	24 557 864	24 649 291
Pågående byggnation	812 500	0
	<b>25 370 364</b>	<b>24 649 291</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Insats SBC	2 800	2 800
	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>25 373 164</b>	<b>24 652 091</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	0	3 816
Övriga fordringar	137	38 802
Förutbetalda kostnader	12 860	22 980
Upplupna intäkter	2 183	0
	<b>15 180</b>	<b>65 598</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa, PlusGiro och bank	22 021	24 973
SBC klientmedel i SHB	1 335 375	2 293 151
	<b>1 357 396</b>	<b>2 318 124</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 372 576</b>	<b>2 383 722</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>26 745 741</b>	<b>27 035 814</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 6		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		14 795 359	14 159 198
Upplåtelseavgifter		2 857 180	1 793 341
Fond för yttre underhåll	Not 7	506 285	426 485
		<b>18 158 824</b>	<b>16 379 024</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-481 113	-523 541
Årets resultat		41 254	122 228
		<b>-439 859</b>	<b>-401 313</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>17 718 965</b>	<b>15 977 711</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	8 810 000	10 810 000
		<b>8 810 000</b>	<b>10 810 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		23 932	13 900
Skatteskulder		35 756	75 096
Övriga kortfristiga skulder		21	21
Upplupna kostnader	Not 9	76 238	68 764
Förutbetalda avgifter och hyror		80 829	90 322
		<b>216 776</b>	<b>248 103</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>26 745 741</b>	<b>27 035 814</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		14 660 000	14 660 000
<b>Ansvarförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

**Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

**Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2010	2009
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	0,41 %	0,41 %
Fastighetsrenovering	1,00 %	1,00 %
Stambyte	4,00 %	4,00 %

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

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

<b>Not 1</b>	2010	2009
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	1 049 844	1 014 315
Hysesintäkter	76 245	141 002
	<b>1 126 089</b>	<b>1 155 317</b>

<b>Not 2</b>	2010	2009
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, entreprenad	20 581	22 304
Fastighetsskötsel enl beställn	0	4 519
Snöröjning/sandning	606	0
Städning entreprenad	20 580	22 304
Sotning	0	10 423
Hissbesiktning	1 263	1 240
Myndighetstillsyn	0	8 125
Gård	0	60
Serviceavtal	1 750	1 750
Förbrukningsmateriel	391	348
	<b>45 171</b>	<b>71 073</b>

<b>Reparationer</b>		
Sophantering/återvinning	625	2 725
Lås	2 780	0
Ventilation	16 828	0
Hiss	3 688	0
Balkonger/altaner	0	22 213
	<b>23 921</b>	<b>24 938</b>

<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	35 579	30 846
Värme	172 269	147 266
Vatten	43 014	34 444
Sophämtning/renhållning	26 612	25 343
	<b>277 474</b>	<b>237 899</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	15 789	15 200
Kabel-TV	34 115	33 796
	<b>49 904</b>	<b>48 996</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>38 449</b>	<b>35 616</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Tele och datakommunikation	2 142	1 097
Juridiska åtgärder	0	5 313
Inkassering avgift/hyra	0	1 400
Föreningskostnader	2 200	1 350
Förvaltningsarvode	45 150	41 283
Förvaltningsarvoden övriga	91 123	10 016
Administration	1 651	3 420
Korttidsinventarier	9 484	3 344
Konsultarvode	58 705	1 594
Medlemsavgift SBC ek för	4 350	4 070
	<b>214 805</b>	<b>72 886</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse och internrevisor	30 000	29 998
Sociala kostnader	9 426	9 425
	<b>39 426</b>	<b>39 423</b>
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	80 115	80 282
Förbättringar	11 312	11 257
	<b>91 427</b>	<b>91 539</b>
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>780 577</b>	<b>622 370</b>
<b>Not 3</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	25 222 590	25 222 590
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>25 222 590</b>	<b>25 222 590</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-573 299	-481 760
Årets avskrivningar enligt plan	-91 427	-91 539
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-664 726</b>	<b>-573 299</b>

<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>24 557 864</b>	<b>24 649 291</b>
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	5 474 760	5 474 760
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	14 800 000	17 000 000
Taxeringsvärde mark	11 800 000	7 600 000
	<b>26 600 000</b>	<b>24 600 000</b>
<b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</b>		
Bostäder	26 600 000	24 600 000
	<b>26 600 000</b>	<b>24 600 000</b>
<b>Not 4</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>		
Pågående om- och tillbyggnad	812 500	0
	<b>812 500</b>	<b>0</b>
<b>Not 5</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Kabel-TV	8 888	8 449
Fastighetsförsäkring	3 972	3 871
Förvaltningsarvode	0	10 660
	<b>12 860</b>	<b>22 980</b>

**Not 6**

**EGET KAPITAL**

	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Disposition av föregående års resultat enl stämans beslut</b>	<b>Belopp vid årets ingång</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetaida insatser	14 795 359	636 161	0	14 159 198
Upplåtelseavgifter	2 857 180	1 063 839	0	1 793 341
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	506 285	79 800	0	426 485
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>18 158 824</b>	<b>1 779 800</b>	<b>0</b>	<b>16 379 024</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-481 113	-79 800	122 228	-523 541
Årets resultat	41 254	41 254	-122 228	122 228
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-439 859</b>	<b>-38 546</b>	<b>0</b>	<b>-401 313</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>17 718 965</b>	<b>1 741 254</b>	<b>0</b>	<b>15 977 711</b>

**Not 7**

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Vid årets början	426 485	352 685
Reservering enligt stadgar	79 800	73 800
<b>Vid årets slut</b>	<b>506 285</b>	<b>426 485</b>

**Not 8**

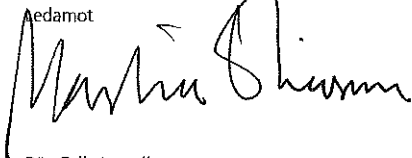
**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp 2010-12-31</b>	<b>Belopp 2009-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Nordea Hypotek	3,240 %	2 300 000	3 300 000	Rörligt
Nordea Hypotek	5,200 %	3 300 000	3 300 000	2011-02-16
Nordea Hypotek	3,240 %	1 560 000	2 560 000	Rörligt
Nordea Hypotek	3,850 %	1 650 000	1 650 000	2013-11-20
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>8 810 000</b>	<b>10 810 000</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	
		<b>8 810 000</b>	<b>10 810 000</b>	

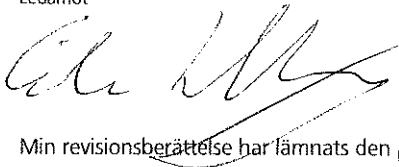
Not 9 UPPLUPNA KOSTNADER	2010-12-31	2009-12-31
El	4 563	2 911
Värme	28 251	22 683
Vatten	3 824	3 570
Arvoden	30 000	30 000
Sociala avgifter	9 600	9 600
Sophämtning	0	0
	<hr/>	<hr/>
	<b>76 238</b>	<b>68 764</b>

Göteborg den 18/14 2011

Martina Charlotta Eliasson  
Ledamot



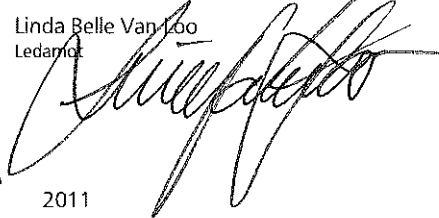
Pär Erik Lundberg  
Ledamot



Bernt Patrik Friberg  
Ledamot

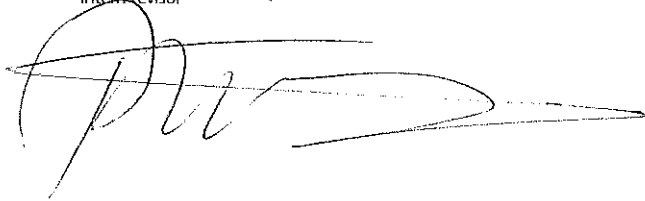


Linda Belle Van Loo  
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 18/14 2011

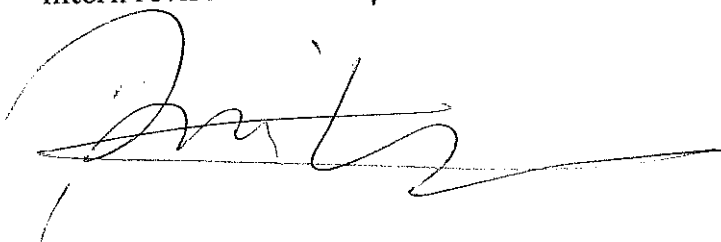
Per Johan Birger Lindnert  
Intern revisor



Jag Per Lindnert, har i år granskat föreningen BRF Richertsgatan 12 händelser under det gångna året. Föreningen ser välskött ut och jag har inga anmärkningar. Jag Per Lindnert föreslår att styrelsen beviljas ansvarsfrihet och att stämman skall godkänna styrelsens förslag på resultatdispositionen.

Per Johan Birger Lindnert

Intern revisor 2011-04-08

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Per Lindnert', with a long horizontal line extending to the right.



<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2011</b>	<b>Utfall 2010</b>	<b>Budget 2010</b>
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 065 108	1 049 844	1 019 000
Hyror bostäder	70 308	76 245	141 500
Överlåtelse/pantsättning	0	4 460	0
Öresutjämning	0	0	0
Övriga intäkter	0	181	0
	<b>1 135 416</b>	<b>1 130 730</b>	<b>1 160 500</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel, entreprenad	-23 400	-20 581	-32 700
Fastighetsskötsel enl beställn	-5 000	0	-10 000
Snöröjning/sandning	-1 000	-606	0
Städning entreprenad	-23 400	-20 580	-23 500
Hissbesiktning	-1 300	-1 263	-1 000
Myndighetstillsyn	-8 000	0	0
Gemensamma utrymmen	-5 000	0	0
Gård	-1 000	0	-1 000
Serviceavtal	-2 100	-1 750	-2 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-391	-1 000
	<b>-71 200</b>	<b>-45 171</b>	<b>-71 200</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-40 000	0	0
Sophantering/återvinning	0	-625	0
Lås	0	-2 780	0
Ventilation	0	-16 828	0
Hiss	0	-3 688	0
Övrigt	0	0	-45 000
	<b>-40 000</b>	<b>-23 921</b>	<b>-45 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Huskropp utvändigt	0	0	-500 000
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-500 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-33 100	-35 579	-32 000
Värme	-170 800	-172 269	-153 000
Vatten	-42 700	-43 014	-44 000
Sophämtning/renhållning	-31 000	-26 612	-30 000
Grovsopor	0	0	-2 000
	<b>-277 600</b>	<b>-277 474</b>	<b>-261 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-16 400	-15 789	-16 000
Kabel-TV	-34 800	-34 115	-35 000
	<b>-51 200</b>	<b>-49 904</b>	<b>-51 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-36 464	-35 756	-35 756
Ändrad tax. F-skatt/K-avg	0	-2 693	0
	<b>-36 464</b>	<b>-38 449</b>	<b>-35 756</b>

**Administrativa kostnader**

Tele och datakommunikation	-2 000	-2 142	-1 000
Förvaltning	-3 000	0	-3 000
Föreningskostnader	-1 500	-2 200	-1 000
Förvaltningsarvode	-44 100	-45 150	-44 000
Förvaltningsarvoden övriga	-20 000	-91 123	0
Administration	-4 000	-1 651	-4 000
Korttidsinventarier	-4 000	-9 484	0
Konsultarvode	-2 000	-58 705	0
Medlemsavgift SBC ek för	-4 500	-4 350	-4 070
	<b>-85 100</b>	<b>-214 805</b>	<b>-57 070</b>

**Personalkostnader**

Styrelsearvode	-30 000	-26 522	-30 000
Revisionsarvode arvoderad	0	-3 478	0
Arbetsgivaravgifter	-9 426	-9 426	-9 600
	<b>-39 426</b>	<b>-39 426</b>	<b>-39 600</b>

**Avskrivningar och nedskrivningar**

Byggnad	-80 282	-80 115	-80 282
Förbättringar	-35 739	-11 312	-10 739
	<b>-116 021</b>	<b>-91 427</b>	<b>-91 021</b>

**SA RÖRELSENS KOSTNADER**

**-717 011                      -780 577                      -1 151 647**

**RÖRELSERESULTAT**

**418 405                      350 153                      8 853**

**FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER**

Ränteintäkter	5 000	8 893	5 000
Låneräntor	-370 000	-317 637	-460 000
Räntekostnader skattekonto	0	-155	0
	<b>-365 000</b>	<b>-308 899</b>	<b>-455 000</b>

**RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**

**53 405                      41 254                      -446 147**

**SKATT**

Statlig inkomstskatt	-3 000	0	-3 000
	<b>-3 000</b>	<b>0</b>	<b>-3 000</b>

**RESULTAT**

**50 405                      41 254                      -449 147**

# Ordlista

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**AVSÄTTNINGAR** är för en bostadsrättsförening en reservering för framtida underhåll av fastigheten. Avsättningar styrs av föreningens stadgar och stämmobeslut.

**BALANSRÄKNINGEN** visar föreningens samtliga tillgångar, eget kapital, avsättningar och skulder per bokslutsdagen.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**EGET KAPITAL** är föreningens nettotillgångar, d.v.s. skillnaden mellan tillgångar och skulder.

**FASTIGHET** är fast egendom som är upptagen eller ska upptas i fastighetsregistret. En fastighet är byggnad och mark eller bara mark.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen.

**FÖRENINGSTÄMMAN** är ett sätt för medlemmarna att utöva inflytande i föreningen. Ordinarie föreningsstämma innehåller årets bokslut och här kan man även välja nya styrelseledamöter.

**FÖRUTBETALDA INTÄKTER** är bokförda och betalda, men avser kommande räkenskapsår, t.ex. årsavgifter eller hyror.

**FÖRUTBETALDA KOSTNADER** är en kostnad som föreningen betalt eller fått faktura på, men som helt eller delvis hör till kommande räkenskapsår.

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN** är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten som text.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar avsedda att omsättas (säljas) och att innehas kortare än tre år, bl.a. kassa och bank.

## **PERIODISKT UNDERHÅLL ENLIGT**

**UNDERHÅLLSPLAN** Utbyte/repairation som går att planera och som finns med i föreningens underhållsplan för fastigheten ("underhåll som är planerat i tid, art och omfattning") även kallat planerat underhåll. Exempel på periodiskt underhåll enligt underhållsplan/planerat underhåll är omläggning av tak, putsning av fasad, utbyte av ventilationsanläggning och utbyte av rörsystem.

**REPARATIONER** Utbyte/repairation av saker som gått sönder utan att man kunnat förutse detta ("underhåll som syftar till att återställa en funktion som nått en oacceptabel nivå"), även kallat felavhjälpande underhåll. Exempel på reparationer/felavhjälpande underhåll är skadegörelse, vattenskador och stuprör som fryser sönder.

**RESULTATRÄKNINGEN** visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för perioden. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott och omvänt ett underskott.

**STÄLLDA SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**UPPLUPNA INTÄKTER** är intäkter som tillhör räkenskapsåret men som föreningen inte erhållit likvid för per bokslutsdagen.

**UPPLUPNA KOSTNADER** är kostnader som tillhör räkenskapsåret men för vilka föreningen inte har fått någon faktura per bokslutsdagen.

**ÅRSAVGIFT** är medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadge-enliga avsättningarna. Årsavgiften är oftast föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

**ÅRSREDOVISNING** är en sammanställning av föreningens räkenskaper och förvaltning för ett räkenskapsår och den ska behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

**SPAR DIN ÅRSREDOVISNING,  
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!**



BJURFORS