



Riksbyggens Brf Stockholms hus nr 9
Org nr 702002-1700
Årsredovisning
1/1 2011 - 31/12 011

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 engagemang 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 överlätas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett sk bostadsrättstillägg. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Året 2011 blev ytterligare ett händelserikt år då fasadrenoveringen fortsatte och arbetet genomfördes på byggnad efter byggnad vilket skapat mycket jobb både för boende och styrelse.

Värt att notera under året som gått är bl.a. följande:

- Fasader, merparten av våra byggnader renoverades
- Takfötter (dvs. den del som är längst ut på taken som inte är beklädd med takpannor) är nu utbytta utmed hela Årstavägen.
- Samtliga hängrännor och stuprör är nu utbytta
- Vi har haft Inbrott styrelserummet där både dator och dokumentation blivit stulet
- Skulpturerna vid Årstavägen 59b föreställande fyra mindre fiskar har blivit stulna
- Avfallskvarnar, samtliga boende har nu möjlighet att hantera hushållsavfallet på ett mer miljövänligt sätt.
- Vi har även haft en grillkväll för att inviga grillplatsen bakom Årstavägen 77
- Avloppspolning är nu genomförd i samtliga lägenheter vilket gör att våra avlopp nu fungerar som det är tänkt.
- Palmyra kebab har byggt om sina ekonomiutrymmen (källarplanet) för att få en bättre miljö för oss boende där nu Palmyra och boende separerats vilket gör att vi båda kan röra oss friare samt att lukt osv minimeras.
- Cykelrum på Årstav 55 är nu inrättat
- Skräp i gångar och trapphus har accelererat kraftigt under 2011. Fler och fler i föreningen lämnar skräp och annat som skapar stora kostnader för föreningen. Under 2011 uppgick dessa helt onödiga kostnader till ca 40 000 kr
- Nya armaturer vid utsatta källardörrar har satts upp där det är som mörkast under vintern. Vi har valt belysning med rörelsesensorer som tänds automatiskt vilket även förhindrar inbrott på ett positivt sätt.
- Justering av hyror och bränsletillägg för lokaler har skett under 2011 då dessa inte har justerats under en längre tid.

Med dessa ord vill jag tacka både styrelsen och alla boende för ett bra 2011 och ser fram emot 2012 som jag hoppas skall bli av den något lugnare sorten då fasadrenoveringen avslutas under våren 2012 (men jag är säker på att gott om nya uppgifter för styrelsen dyker upp)

Johan Riben
Ordförande
Riksbyggens Bostadsrättsförening Stockholmshus 9

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Stockholmshus nr 9 i Årsta (702002-1700) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2011

Föreningens verksamhet

Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Råmen 1-5, Daglösen 1-5 och Lelången 1-4. På fastigheterna har uppförts 13 byggnader med 359 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1945. Fastigheternas adresser är Siljansvägen 4-48, Årstavägen 53-59, 65-73 och 77-83 i Årsta.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättshavarna.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 359 medlemslägenheter har under året 60 överlåtit.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Lägenhetsfördelning

1 rok	38
1 rok med matrum	131
2 rok	56
2 rok med matrum	100
3 rok	24
3 rok med matrum	10

Därtill tillkommer

Lokaler	35
Garage	9
MC-platser	7

Föreningen hyr 15 parkeringsplatser av Stockholmsfastigheter.

Total bostadsarea: 17 337 kvm

Total lokalarea: 2 404 kvm

Enligt taxeringsbeskedet är totalytan 19 741 kvm, varav 17 337 kvm utgör lägenhetsyta och 2404 kvm utgör lokalyta.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2011-06-01. På stämman deltog 33 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 449 medlemmar.

Styrelse

Ordinarie ledamöter		Utsedd av
Johan Riben	ordförande	Stämman
Anders Svensson	vice ordförande	Stämman
Anna Östman	sekreterare	Stämman
Pernilla Helmersson	ledamot	Stämman
Mikael Anteskog Adler	ledamot	Stämman
Johan Enqvist	ledamot	Stämman

Styrelsesuppleanter

Siv Gustafson	ledamot	Stämman
Kristian Haggren	ledamot	Stämman

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Johan Riben, Anna Östman, Pernilla Helmersson samt Siv Gustafson.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisorer har varit Victor Gyllbäck (lekman) med Mattias Holmström som suppleant valda vid föreningsstämman samt KPMG (auktoriserad).

Valberedning

Valberedningen har varit Björn Cederquist sammankallande, Elise Hanning, Erik Engelbrekts och Ellekari Larsson.

Studieombud

Johan Riben har av styrelsen blivit utsedd

Förvaltning

HSB Stockholm har sköt förvaltningen för år 2011 inom områdena ekonomi, teknik, administrativ förvaltning samt trappstädning.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseorganisation i Stockholm.



Väsentliga händelser under året

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan vilken under året har uppdaterats. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Arbetet med fasadrenovering har pågått hela året.

Aktiviteter

Två gånger per år ställs en container för grovsopor ut under en helg.

Under våren anordnades en grillkväll med korvgrillning där vi samtidigt informerade om avfallskvarnar.

Avgifter och hyror

Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2012 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter tills vidare. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 714 kr kvm/år.

Förväntad framtida utveckling

Framtida underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på ca 10 miljoner kr för de närmaste 10 åren.

Större planerade åtgärder under dessa 10 år är hissrenovering, renovering av portar och målning av trapphus



Ekonomi

Resultat och ställning

	2011	2010	2009	2008	2007
Nettoomsättning tkr	14502	19055	14118	14328	14446
Rörelseresultat tkr	2990	-2988	447	1627	1006
Resultat efter fondförändringar tkr	155	-229	12	613	-264
Balansomslutning tkr	84957	60473	64279	63784	62127
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	714	714	698	698	693

Resultat och ställning

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-194 558
Årets resultat före fondförändring	950 212
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-907 133
Årats ianspråkstagande av underhållsfond	111 753
Summa underskott	-39726

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	-39 726
----------------------------	---------

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar



Riksbyggens Brf Stockholmshus nr 9

Resultaträkning		2011-01-01 2011-12-31	2009-09-01 2010-12-31
Nettoomsättning	Not 1	14 501 615	19 054 518
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-10 080 947	-13 734 500
Planerat underhåll		-111 753	-3 968 913
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift	Not 3	-606 370	-777 558
Avskrivningar	Not 4	-712 980	-934 215
Summa fastighetskostnader		<u>-11 512 050</u>	<u>-19 415 186</u>
Rörelseresultat		2 989 565	-360 668
Finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		0	20 880
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	162 105	43 947
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-2 402 318	-2 692 280
Summa finansiella poster		<u>-2 240 213</u>	<u>-2 627 453</u>
Resultat efter finansiella kostnader		749 352	-2 988 121
Inkomstskatt	Not 7	200 860	0
Årets resultat		950 212	-2 988 121
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-907 133	-1 209 511
Ianspråktagande av underhållsfond		111 753	3 968 913
Förändring av underhållsfond		<u>-795 380</u>	<u>2 759 402</u>
Resultat efter fondförändring		154 832	-228 719



Riksbyggens Brf Stockholmshus nr 9

Balansräkning		2011-12-31	2010-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 8	52 639 903	53 340 903
Inventarier	Not 9	22 448	0
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 10	19 208 690	1 074 440
		<u>71 871 041</u>	<u>54 415 343</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 11	180 000	180 000
		<u>180 000</u>	<u>180 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>72 051 041</u>	<u>54 595 343</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		20 123	12 150
Avräkningskonto HSB Stockholm		934 647	873 325
Övriga fordringar	Not 12	127 269	302 986
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 174 218	273 939
		<u>2 256 256</u>	<u>1 462 400</u>
Kortfristiga placeringar	Not 14	10 649 733	4 000 000
Kassa och bank	Not 15	0	415 078
Summa omsättningstillgångar		<u>12 905 989</u>	<u>5 877 478</u>
Summa tillgångar		<u>84 957 030</u>	<u>60 472 821</u>



Riksbyggens Brf Stockholmshus nr 9

Balansräkning		2011-12-31	2010-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		382 920	382 920
Underhållsfond		3 621 567	2 826 187
		<u>4 004 487</u>	<u>3 209 107</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-194 558	34 160
Årets resultat		950 212	-2 988 121
Avsättning till underhållsfond		-907 133	-1 209 511
Ianspråktagande av underhållsfond		111 753	3 968 913
		<u>-39 726</u>	<u>-194 559</u>
Summa eget kapital		<u>3 964 760</u>	<u>3 014 548</u>
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	75 976 507	54 088 942
Leverantörsskulder		898 231	450 580
Skatteskulder		47 881	0
Fond för inre underhåll		157 640	161 023
Övriga skulder	Not 18	86 882	61 664
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	3 825 129	2 696 064
Summa skulder		<u>80 992 270</u>	<u>57 458 273</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>84 957 030</u>	<u>60 472 821</u>
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		89 682 300	80 600 020
Fastighetsinteckningar totalt uttagna		89 682 300	80 600 020
Ansvarsförbindelser		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>



Riksbyggens Brf Stockholmshus nr 9**Redovisningsprinciper m.m.**

Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnader

Avskrivning enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Avskrivning av byggnader och avsättning till undehållsfonden utgör 2% av fastigheternas anskaffningsvärde.

Avskrivning på inventarier

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserad på inventariernas livslängd cirka 5 år.

Fond för yttre underhåll

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.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 %.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden förtroendevalda	168 920	186 067
Löner och andra ersättningar	0	48 649
Sociala kostnader	53 209	73 282
Återbetald löneskatt för 2003-2007	0	-102 519
	<u>222 129</u>	<u>205 479</u>
Revisorer		
Föreningsvald	4 013	4 013
Övriga förtroendevalda/anställda		
Löner och ersättningar	4 000	0
Sociala kostnader	1 297	0
Övriga personalkostnader	0	500
	<u>5 297</u>	<u>500</u>
Totalt	<u>231 439</u>	<u>209 992</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

Riksbyggens Brf Stockholmshus nr 9

Noter	2011-01-01 2011-12-31	2009-09-01 2010-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	12 412 989	16 394 100
Hyror	1 856 492	2 427 725
Övriga intäkter	238 787	296 653
Bruttoomsättning	<u>14 508 268</u>	<u>19 118 478</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-6 578	-63 960
Hyresförluster	-75	0
	14 501 615	19 054 518
Not 2 Drift		
Personalkostnader	231 439	209 992
Fastighetskötsel och lokalvård	2 290 802	2 907 357
Reparationer	1 134 185	1 312 544
El	464 848	637 486
Uppvärmning	3 125 953	4 628 179
Vatten	438 892	568 718
Sophämtning	274 636	439 558
Fastighetsförsäkring	133 102	170 452
Kabel-TV	182 138	415 983
Övriga avgifter	7 688	0
Förvaltningsarvoden	459 893	770 911
Tomträttsavgäld	946 000	1 262 133
Övriga driftskostnader	391 371	411 186
	10 080 947	13 734 500
Not 3 Fastighetsavgift /skatt		
Fastighetsavgift /skatt 2011	605 818	0
Fastighetsavgift /skatt 2009/2010	0	777 558
Justering, fastighetsavgift /skatt 2009/2010	-180 715	0
Justering fastighetsavgift /skatt 2008/2009	8 614	0
Justering fastighetsavgift /skatt 2007/2008	172 653	0
	606 370	777 558
Not 4 Avskrivningar		
Byggnader	701 000	934 215
Inventarier	11 980	0
	712 980	934 215
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	4 918	0
Ränteintäkter HSB placeringskonto	149 733	0
Ränteintäkter skattekonto	4 781	0
Övriga ränteintäkter	2 674	5 837
Ränteintäkter, bl a Palmyra lån	0	2 379
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	0	959
Ränteintäkter likviditesplacering via Riksbyggen	0	34 772
	162 105	43 947
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	2 395 206	2 692 280
Övriga räntekostnader	7 112	0
	2 402 318	2 692 280
Not 7 Inkomstskatt		
Återbetalning av inkomstskatt för tax 2008-2010 enl. en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29	200 860	0

Riksbyggens Brf Stockholmshus nr 9

Noter	2011-12-31	2010-12-31
Not 8 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	74 233 046	74 233 046
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	74 233 046	74 233 046
Ingående ackumulerade avskrivningar	-20 892 143	-19 957 928
Årets avskrivningar	-701 000	-934 215
Utgående avskrivningar	-21 593 143	-20 892 143
Bokfört värde	52 639 903	53 340 903
Taxeringsvärde		
Byggnader	135 400 000	135 400 000
Mark	98 440 000	98 440 000
	233 840 000	233 840 000
Not 9 Inventarier		
Årets investeringar	34 428	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 428	0
Årets avskrivningar	-11 980	0
Utgående avskrivningar	-11 980	0
Bokfört värde	22 448	0
Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde (fasader)	1 074 440	1 074 440
Årets investeringar (fasader)	18 134 250	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (fasader)	19 208 690	1 074 440
Not 11 Aktier, andelar och värdepapper		
360 kapitalbevis à 500 i Intresseföreningen	180 000	180 000
	180 000	180 000
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattefordringar	0	192 385
Skattekonto	127 269	110 601
	127 269	302 986
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Tomträttsavgäld	239 651	236 500
Fastighetsförsäkring	33 501	32 703
Kabel TV	67 153	0
Förvaltning	325 468	0
Övriga upplupna kostnader	744	0
Riksbyggen	507 701	4 733
	1 174 218	273 936
Not 14 Kortfristiga placeringar		
HSB placeringskonto	10 649 733	0
Likviditetsplacering via Riksbyggen	0	4 000 000
	10 649 733	4 000 000

Riksbyggens Brf Stockholmshus nr 9

Noter		2011-12-31	2010-12-31		
Not 15 Kassa och bank					
Medel på RB's avräkningskonto hos Swedbank		0	415 078		
		0	415 078		
Not 16 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	382 920	0	2 826 187	34 160	-2 988 121
Vinstdisp enl. stämmobeslut			795 380	-228 718	2 988 121
Årets resultat					950 212
Belopp vid årets slut	382 920	0	3 621 567	-194 558	950 212
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	14348646	3,50%	2015-08-20	5 000 000	0
SBAB	14349685	3,96%	2012-06-01	4 972 240	20 430
SBAB	14349693	5,11%	2012-06-08	5 000 000	0
SBAB	14349731	3,78%	2012-05-28	4 991 112	4 578
SBAB	14349766	2,97%	2013-08-14	4 223 561	263 182
SBAB	14349774	5,11%	2012-06-08	5 000 000	0
SBAB	14349804	3,54%	2013-08-15	4 836 752	31 648
SBAB	14349820	3,55%	2015-08-20	3 516 035	164 566
SBAB	14349855	3,75%	2012-06-01	4 958 024	20 382
SBAB	14349863	3,29%	2014-08-22	3 154 635	219 545
SBAB	14832173	4,47%	2014-02-12	7 714 152	52 637
SE-Banken Bolån	33732961	2,90%	rörlig	11 333 333	0
SE-Banken Bolån	33733003	2,90%	rörlig	11 276 663	0
				75 976 507	776 968
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					75 199 539
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					72 091 667
Not 18 Övriga kortfristiga skulder					
Depositioner				58 673	22 205
Sociala avgifter och skatter				26 464	39 459
Övriga				1 745	0
				86 882	61 664
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				246 900	209 095
Förutbetalda hyror och avgifter				1 156 985	910 776
El				66 597	96 569
Vatten				37 232	36 990
Värme				370 146	600 242
Sophämtning				1 217	2 013
Snöröjning				0	224 540
Kabel TV				0	11 465
Revision				38 000	40 000
Städning				0	34 698
Fasad				1 527 135	0
Övriga upplupna kostnader				380 917	529 676
				3 825 129	2 696 064

Riksbyggens Brf Stockholmshus nr 9

Noter

2011-12-31 2010-12-31

Årsta, den

4 april 2012

Johan Riben

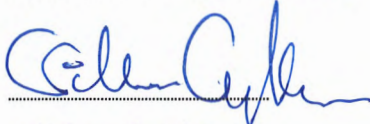
Anders Svensson

Pernilla Helmersson

Anna Ostman

Mikael Anteskog-Adler

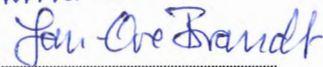
Vår revisionsberättelse har 2012-04-04 lämnats beträffande denna årsredovisning



Viktor Gyllbäck

Av föreningen vald revisor

KPMG AB



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Stockholmshus nr 9, org.nr 702002-1700

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Stockholmshus nr 9 för år 2011.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har 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 2011-12-31 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2011.

Styrelsens ansvar

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust 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 vinst eller förlust 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 ersättningskyldig 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

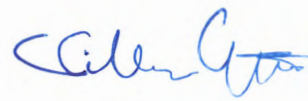
Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 4 april 2012

KPMG



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor



Viktor Gyllbäck
Revisor

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 av 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.

