

# Riksbyggens Brf Gesunden
# Org nr 716419-4651
# Årsredovisning
# 1/7 2009 - 30/6 2010

## Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept, med allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

# Innehåll


| | |
|---|---|
| Förvaltningsberättelse | 1 |
| Resultaträkning | 5 |
| Balansräkning | 6 |
| Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter | 7 |
| Kassaflödesanalys | 8 |
| Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer | 9 |
| Nyckeltal och diagram | Bilaga 1 och 2 |


Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

Riksbyggen

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Gesunden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009-07-01 - 2010-06-30.

## Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie ledamöter | | Utsedd av |
|---|---|---|
| Lennart Norrbin | Ordförande | Stämman |
| Johnny Erbacke | Vice ordförande | Stämman |
| Christine Widén | Sekreterare | Stämman |
| Åke Hellberg | Ledamot | Stämman |
| Eva Zettervall | Ledamot | Riksbyggen |

| Styrelsesuppleanter | |
|---|---|
| Gunilla Norin | Stämman |
| Ola Engström | Stämman |
| John Livälven | Stämman |
| Nicke Fostvedt | Stämman |
| Ove Palmberg | Riksbyggen |

I tur att avgå är ledamöterna Johnny Erbacke och Åke Hellberg samt suppleanterna John Livälven och Nicke Fostvedt.

| Ordinarie revisorer | | |
|---|---|---|
| Tage Wikberg | | Stämman |
| KPMG AB | Auktoriserad revisor | Stämman |

| Revisorssuppleanter | | |
|---|---|---|
| Göran Nyberg | | Stämman |
| KPMG AB | Auktoriserad revisor | Stämman |

| Valberedning | |
|---|---|
| Ann-Marie Bengtzon (sammankallande) | Stämman |
| Lotta Sjögrund | Stämman |
| Helen Feldt | Stämman |

| Studieombud | |
|---|---|
| Christine Widén | Styrelsen |

Arbetsutskott
Lennart Norrbin, Johnny Erbacke, Christine Widén och Åke Hellberg.

## Firmateckning

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

## Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheterna Gesunden 2, 3 och 4, samt Marman 9 (parkeringsplatser) i Stockholms kommun. På fastigheterna har uppförts fyra byggnader med 42 lägenheter och en omsorgslägenhet med fyra st boenheter, med tillhörande personallokal på 156,5 m2. Totalt 46 lägenheter med en sammanlagd area på 4 208,5 m2. Det finns även ett daghem med en area på 440 m2 samt 50 biluppställningsplatser utan tak , med motorvärmare. Byggnaderna är uppförda 1990. Fastigheternas adress är Svärdlångsvägen 25, 25A, 25 B och 27 i Årsta.

Lägenhetsfördelning:

| 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok | 5 rok |
|---|---|---|---|---|
| 4 | 13 | 5 | 18 | 6 |

| | |
|---|---|
| Total tomtarea: | 7 883 kvm |
| Total bostadsarea: | 4 209 kvm |
| Total lokalarea: | 597 kvm |

| | |
|---|---|
| Årets taxeringsvärde | 66 174 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 57 194 000 kr |

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

## Förvaltning/organisationsanslutning

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

## Underhåll

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 131 868 kr och planerat underhåll för 126 588 kr. Underhållskostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 8,1 Mkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 810 tkr (192 kr/kvm).

Större planerade åtgärder avser målning av fönster och fönsterdörrar för verksamhetsåret 2012 och för verksamhetsåret 2019 planeras renovering av balkonger.

## Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 25 november 2009. Styrelsen har hållit 9 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 69

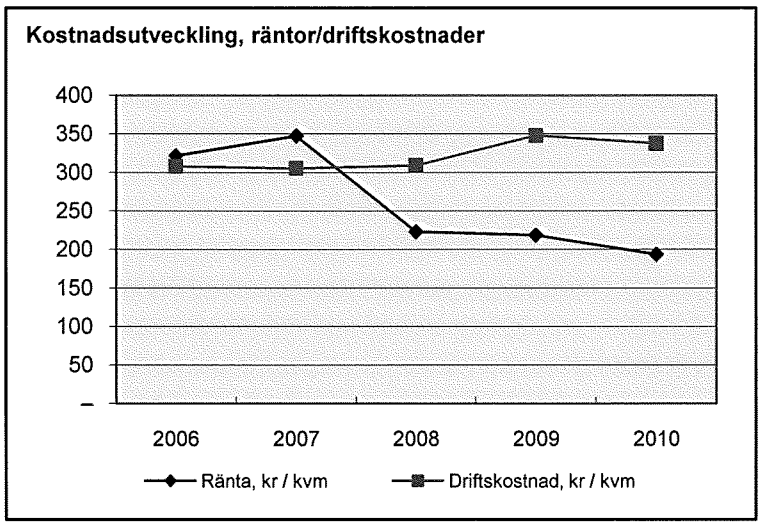
## Ekonomi

Vid en extra föreningsstämma 2006 togs beslut om kapitaltillskott. Hyresnämnden godkände beslutet vid förhandling den 31 januari 2007. Fakturor gällande kapitaltillskotten gick ut till medlemmarna med sista betalningsdag den 12 juni 2007. I samband med inbetalningarna löstes 2 st lån på sammanlagt 8 781 482 kr och ett lån dellöstes med 9 000 000 kr. Fr o m
1 juli 2007 sänktes årsavgifterna med 21 %.

Resultat och ställning (tkr)

| | **2010** | **2009** | **2008** | **2007** | **2006** |
|---|---|---|---|---|---|
| Rörelsens intäkter | 3 968 | 3 748 | 3 874 | 4 613 | 4 672 |
| Årets resultat | 653 | 74 | 508 | 737 | - 215 |
| Resultat efter fondförändr | 396 | 167 | 553 | 506 | 590 |
| Balansomslutning | 68 004 | 67 920 | 67 911 | 67 889 | 67 737 |
| Soliditet % | 57% | 56% | 56% | 55% | 27% |
| Likviditet % | 457% | 361% | 402% | 326% | 304% |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr | 654 | 638 | 638 | 807 | 820 |
| Bränsletillägg, kr / kvm | 83 | 83 | 75 | 75 | 75 |
| Driftskostnad, kr / kvm | 338 | 348 | 309 | 305 | 308 |
| Ränta, kr / kvm | 193 | 218 | 223 | 347 | 321 |
| Underhållsfond, kr / kvm | 604 | 519 | 466 | 475 | 358 |
| Lån, kr / kvm | 5 942 | 6 005 | 6 066 | 6 128 | 9 902 |

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




## Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2009 då avgifterna höjdes med 2,5%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2009/2010 har styrelsen beslutat om höjning av årsavgifterna med 205% fr o m 1 juli 2010. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 654 kr kvm/år."

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor
Under 2009/2010 har sju överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år två st).
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal
Föreningen har följande avtal:

| | |
|---|---|
| Riksbyggen | Fastighetsekonomi |
| Riksbyggen | Fastighetsteknik |
| Riksbyggen | Fastighetsservice |
| MJ Contractor | Snöröjning |
| Ancora konsult Tommy Andersson | Städning |
| Lövhagen Mark & Trädgård | Trädgårdsskötsel |
| Kone AB | Hissar |
| Com Hem AB | Kabel-TV |
| ENTEMA | Tvättstugor |
| SITA | Tömning tidningscontainer |

## Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

| | |
|---|---|
| Balanserat resultat | 40 266 |
| Årets resultat före fondförändring | 652 983 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -384 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 126 588 |
| Summa över/underskott | 435 837 |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

| | |
|---|---|
| Att balansera i ny räkning | 435 837 |

| | |
|---|---|
| Dispositionsfonden uppgår till | 1 500 000 |

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

# Resultaträkning

| Belopp i kr | Not | 2009-07-01<br>2010-06-30 | 2008-07-01<br>2009-06-30 |
|---|---|---|---|
| **Rörelsens intäkter** | | | |
| Årsavgifter och hyror | 1 | 3 597 140 | 3 523 323 |
| Hyres- och avgiftsbortfall | 2 | - 1 950 | - 4 105 |
| Bränsleavgifter | 3 | 362 262 | 228 392 |
| Övriga förvaltningsintäkter | | 11 000 | 0 |
| | | 3 968 452 | 3 747 610 |
| **Rörelsens kostnader** | | | |
| Reparationer | 4 | - 131 868 | - 176 134 |
| Planerat underhåll | 5 | - 126 588 | - 441 500 |
| Fastighetsavgift/skatt | | - 111 467 | - 102 936 |
| Driftskostnader | 6 | -1 622 619 | -1 671 216 |
| Övriga kostnader | 7 | - 26 111 | - 6 678 |
| Personalkostnader | 8 | - 94 392 | - 87 954 |
| Avskrivning av anläggningstillgångar | 9 | - 299 270 | - 301 771 |
| | | -2 412 314 | -2 788 190 |
| **Rörelseresultat** | | **1 556 138** | **959 420** |
| **Resultat från finansiella poster** | | | |
| Resultat från finansiella anläggningstillgångar | | 2 726 | 940 |
| Ränteintäkter | 10 | 23 264 | 163 410 |
| Räntekostnader | | - 929 145 | -1 049 301 |
| | | - 903 155 | - 884 951 |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **652 983** | **74 469** |
| **Årets resultat** | | **652 983** | **74 469** |
| **Tillägg till resultaträkningen** | | | |
| Avsättning till underhållsfond | | - 384 000 | - 348 700 |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | 126 588 | 441 500 |
| Förändring av underhållsfond | | - 257 412 | 92 800 |
| Resultat efter fondförändring | | 395 571 | 167 269 |

# Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2010-06-30 | 2009-06-30 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| **Materiella anläggningstillgångar** | | | |
| Byggnader och mark | 11 | 62 237 202 | 62 530 202 |
| Maskiner och inventarier | 12 | 0 | 6 270 |
| | | 62 237 202 | 62 536 472 |
| **Finansiella anläggningstillgångar** | | | |
| Långfristiga värdepappersinnehav | 13 | 23 500 | 23 500 |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **62 260 702** | **62 559 972** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| **Kortfristiga fordringar** | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 2 041 | 2 041 |
| Skattefordringar | | 51 405 | 0 |
| Skattekonto | | 211 275 | 313 940 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14 | 121 307 | 124 970 |
| | | 386 028 | 440 951 |
| **Kortfristiga placeringar** | | | |
| Likviditetsplacering via Riksbyggen | 15 | 4 790 000 | 4 530 000 |
| | | 4 790 000 | 4 530 000 |
| **Kassa och bank** | | | |
| Handkassa | | 2000 | 2000 |
| Medel på RB's avr.konto med Swedbank | | 565 508 | 386 796 |
| | | 567 508 | 388 796 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **5 743 536** | **5 359 747** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **68 004 238** | **67 919 719** |

# Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2010-06-30 | 2009-06-30 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | 16 | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Insatser | | 16 230 008 | 16 230 008 |
| Kapitaltillskott | | 17 460 000 | 17 460 000 |
| Underhållsfond | | 2 901 578 | 2 494 166 |
| | | 36 591 586 | 36 184 174 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Dispositionsfond | | 1 500 000 | 1 500 000 |
| Balanserat resultat | | 40 266 | 22 997 |
| Årets resultat | | 652 983 | 74 469 |
| Avsättning till underhållsfond | | - 384 000 | - 348 700 |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | 126 588 | 441 500 |
| | | 1 935 837 | 1 690 266 |
| **Summa eget kapital** | | **38 527 423** | **37 874 440** |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Fastighetslån | 17 | 28 220 630 | 28 559 367 |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Fastighetslån, kortfristiga | | 338 737 | 295 000 |
| Leverantörsskulder | | 38 692 | 155 036 |
| Skatteskulder | | 20 677 | 85 679 |
| Medlemmarnas reparationsfond | | 60 297 | 60 297 |
| Övriga skulder, kortfristiga | 18 | 200 344 | 200 344 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 19 | 597 438 | 689 556 |
| | | 1 256 185 | 1 485 912 |
| **Summa skulder** | | **29 476 815** | **30 045 279** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **68 004 238** | **67 919 719** |
| **Ställda säkerheter** | | | |
| Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån | | 51 953 000 | 51 953 000 |
| **Ansvarsförbindelser** | | Inga | Inga |

# Kassaflödesanalys

| | 2010-06-30 | 2009-06-30 |
|---|---|---|
| Den löpande verksamheten | | |
| **Resultat efter finansiella poster** | **652 983** | **74 469** |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m. | | |
| Avskrivningar | 299 270 | 301 771 |
| | **952 252** | **376 240** |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital** | **952 252** | **376 240** |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +) | 54 923 | - 65 342 |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -) | - 273 464 | 229 146 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | **733 712** | **540 044** |
| Investeringsverksamheten | | |
| Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar | 0 | 0 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | **0** | **0** |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering av skuld | - 295 000 | - 295 000 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | **- 295 000** | **- 295 000** |
| **Årets kassaflöde** | **438 712** | **245 044** |
| Likvida medel vid årets början | 4 918 796 | 4 673 752 |
| **Likvida medel vid årets slut** | **5 357 508** | **4 918 796** |

**Upplysning om betalda räntor**

# Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

## Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

## Redovisning av intäkter

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

## Inkomstskatt

Från och med 1 januari 2007 ska bostadsrättsföreningar inte längre ta upp någon schablonintäkt av fastigheter. Som intäkt ska inte heller erhållna statliga räntebidrag för bostadsändamål tas upp. Avdrag får inte göras för ränta på lånat kapital som lagts ner i fastigheten, reparation och underhåll, återbetalning av statliga räntebidrag eller tomträttsavgäld.

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

Inkomstskatten uppgår till 26,3 % på skattepliktig inkomst.

Outnyttjade underskott från tidigare år får fortsatt utnyttjas. Föreningens underskottsavdrag har per balansdagen beräknats till 22 528 372 kr, vilket innebär att det inte utgår någon inkomstskatt. Uppskjuten skattefordran redovisas inte på underskottsavdraget.

## Underhåll/underhållsfond

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

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

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

## Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar
Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Belopp i kr om inget annat anges.

| | 2010-06-30 | 2009-06-30 |
|---|---|---|
| **Not 1 Årsavgifter och hyror** | | |
| Årsavgifter, bostäder | 2 751 796 | 2 684 682 |
| Årsavgifter, lokaler | 102 460 | 99 961 |
| Hyror, lokaler | 651 385 | 647 480 |
| Hyror, p-platser | 91 500 | 91 200 |
| | 3 597 140 | 3 523 323 |
| **Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall** | | |
| Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser | - 1 950 | - 4 105 |
| | - 1 950 | - 4 105 |
| **Not 3 Bränsleavgifter** | | |
| Bränsleavgifter, bostäder | 349 314 | 349 314 |
| Bränsleavgifter, lokal, -09 återbet av för mycket uttagen bränsleavgift tiden okt 2003 - juni 2009 | 12 948 | - 120 922 |
| | 362 262 | 228 392 |
| **Not 4 Reparationer** | | |
| Underhållsadministration enl avtal | 656 | 1 070 |
| Tvättstugor | 39 708 | 32 986 |
| Gemensamma utrymmen | 35 642 | 17 039 |
| Vatten/Avlopp | 7 700 | 13 687 |
| Värme | 17 022 | 20 262 |
| Ventilation | 1 905 | 47 333 |
| Elinstallationer | 7 346 | 3 646 |
| Hissar | 16 428 | 14 702 |
| Övriga installationer | 3 073 | 1 287 |
| Gårdar och grönanläggningar | 2 388 | 21 541 |
| Garage och parkeringsplatser | 0 | 2 581 |
| | 131 868 | 176 134 |

| | 2010-06-30 | 2009-06-30 |
|---|---|---|
| **Not 5 Planerat underhåll** | | |
| Lokaler, gemensamma utrymmen | 0 | 32 220 |
| Gemensamma utrymmen, nödljusinstallation | 8 697 | 0 |
| VA/Sanitet | 57 141 | 0 |
| Ventilation | 60 750 | 374 500 |
| Elinstallationer | 0 | 34 780 |
| | 126 588 | 441 500 |
| **Not 6 Driftskostnader** | | |
| Tomträttsavgäld (löptid tom år 2019) | 287 102 | 220 911 |
| Fastighetsförsäkring | 24 007 | 23 014 |
| Arvode förvaltning | 125 258 | 123 756 |
| Kabel-TV | 59 336 | 57 756 |
| IT-kostnader | 5 435 | 5 504 |
| Revisionsarvode, externt | 22 500 | 20 850 |
| Övriga förvaltningskostnader | 15 220 | 20 889 |
| Fastighetsskötsel | 57 522 | 56 831 |
| Trädgårdsskötsel | 2 641 | 44 166 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | 0 | 2 485 |
| Rabatt/återbäring från Riksbyggen | - 5 800 | - 8 500 |
| Städ | 84 000 | 84 000 |
| Sotning | 5 805 | 56 875 |
| Obligatoriska besiktningar, -09 inkl OVK-ventilationskontroll | 10 911 | 49 900 |
| Snöröjning | 59 300 | 57 719 |
| Förbrukningsmateriel | 1 862 | 6 804 |
| Vatten | 90 170 | 109 081 |
| El | 270 925 | 255 521 |
| El, parkering | 54 042 | 47 223 |
| Uppvärmning | 416 067 | 397 369 |
| Sophantering | 36 316 | 39 062 |
| | 1 622 619 | 1 671 216 |
| **Not 7 Övriga kostnader** | | |
| Kreditupplysningar | 0 | 500 |
| Telefon och porto | 4 111 | 3 878 |
| Konsultarvoden | 19 625 | 0 |
| Bankkostnader | 500 | 500 |
| Övriga externa kostnader (miljötillsyn) | 1 875 | 1 800 |
| | 26 111 | 6 678 |

| | 2010-06-30 | 2009-06-30 |
|---|---|---|
| **Not 8 Personalkostnader** | | |
| **Löner, andra ersättningar och sociala kostnader** | | |
| Styrelsearvode | 66 435 | 58 360 |
| Övriga ersättningar till förtroendevalda | 7 880 | 6 103 |
| Föreningsvald revisor | 2 515 | 2 515 |
| Utbildning, förtroendevalda | 0 | 1 000 |
| Summa | 76 830 | 67 978 |
| Sociala kostnader | 17 562 | 19 976 |
| | 94 392 | 87 954 |
| **Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar** | | |
| Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning | 293 000 | 293 000 |
| Maskiner och inventarier | 6 270 | 8 771 |
| | 299 270 | 301 771 |
| **Not 10 Ränteintäkter** | | |
| Ränteintäkter avräkning med Swedbank | 309 | 2 649 |
| Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen | 22 855 | 156 773 |
| Ränteintäkter hyres/kundfordringar | 100 | 115 |
| Övriga ränteintäkter | 0 | 3 873 |
| | 23 264 | 163 410 |
| **Not 11 Byggnader och mark** | | |
| **Anskaffningsvärden** | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 65 904 000 | 65 904 000 |
| | 65 904 000 | 65 904 000 |
| **Summa anskaffningsvärden** | **65 904 000** | **65 904 000** |
| **Ackumulerade avskrivningar enligt plan** | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | -3 373 798 | -3 080 798 |
| | -3 373 798 | -3 080 798 |
| Årets avskrivning byggnader | - 293 000 | - 293 000 |
| **Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan** | **-3 666 798** | **-3 373 798** |
| **Restvärde enligt plan vid årets slut** | **62 237 202** | **62 530 202** |
| **Taxeringsvärden** | | |
| bostäder | 60 200 000 | 52 600 000 |
| lokaler | 5 974 000 | 4 594 000 |
| Totalt taxeringsvärde | 66 174 000 | 57 194 000 |
| varav byggnader | 45 200 000 | 40 110 000 |

| | 2010-06-30 | 2009-06-30 |
|---|---|---|
| **Not 12 Maskiner och inventarier** | | |
| **Anskaffningsvärden** | | |
| Vid årets början | | |
| Inventarier och verktyg | 110 130 | 110 130 |
| | 110 130 | 110 130 |
| **Summa anskaffningsvärden** | **110 130** | **110 130** |
| **Ackumulerade avskrivningar enligt plan** | | |
| Vid årets början | | |
| Inventarier och verktyg | - 103 860 | - 95 089 |
| | - 103 860 | - 95 089 |
| Årets avskrivningar | | |
| Inventarier och verktyg | - 6 270 | - 8 771 |
| | - 6 270 | - 8 771 |
| **Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan** | **- 110 130** | **- 103 860** |
| **Restvärde enligt plan vid årets slut** | **0** | **6 270** |
| **Not 13 Långfristiga värdepappersinnehav** | | |
| 47 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen | 23 500 | 23 500 |
| **Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter** | | |
| Förutbetald trappstädning | 0 | 7 000 |
| Förutbetald vattenavgift | 649 | 4 200 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 14 183 | 14 183 |
| Förutbetald tomträttsavgäld | 82 950 | 72 525 |
| Upplupna ränteintäkter | 4 788 | 9 301 |
| Fastighetsförsäkring | 18 737 | 17 761 |
| | 121 307 | 124 970 |
| **Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen** | | |
| Likviditetsplacering via Riksbyggen | 4 790 000 | 4 530 000 |

| Typ | Saldo | Ränta | Slutdatum |
|---|---|---|---|
| 30 dagar | 190 000 | 0,20 | 2010-07-30 |
| 30 dagar | 100 000 | 0,20 | 2010-07-07 |
| 90 dagar | 3 300 000 | 0,50 | 2010-07-07 |
| 90 dagar | 1 200 000 | 0,50 | 2010-08-07 |

| | | | 2010-06-30 | 2009-06-30 |
|---|---|---|---|---|
| **Not 16 Eget kapital** | **Fritt** | **Bundet** | **Bundet** | **Fritt** |
| | Disposi-tionsfond | Insatser och uppl. avgift | Underhålls fond | Resultat |
| **Vid årets början** | **1 500 000** | **32 190 008** | **2 494 166** | **190 266** |
| Disposition enl årsstämmobeslut | | | 0 | - 150 000 |
| Förändring av underhållsfond | | | | - 257 412 |
| Avsättning till underhållsfond | | | 384 000 | |
| Uttag ur underhållsfond | | | - 126 588 | |
| Årets resultat | | | | 652 983 |
| **Vid årets slut** | **1 500 000** | **32 190 008** | **2 751 578** | **435 837** |

**Not 17 Fastighetslån**

| | | |
|---|---|---|
| Fastighetslån | 28 559 367 | 28 854 367 |
| Avgår nästa års amortering | - 338 737 | - 295 000 |
| **Skuld vid årets slut** | **28 220 630** | **28 559 367** |

Genomsnittsränta under bokslutsåret i 3,25%

| Låneinstitut | Ränta | Bundet till | Ing. skuld | Nya lån | Årets amort. | Utg. skuld |
|---|---|---|---|---|---|---|
| SBAB | 1,44 | 2012-05-15 | 7 117 604 | | | 7 117 604 |
| SBAB | 1,58 | 2010-07-05 | 3 000 000 | | | 3 000 000 |
| SBAB | 1,63 | 2011-06-01 | 7 004 870 | | | 7 004 870 |
| SBAB | 3,72 | 2012-06-08 | 4 253 045 | | 135 000 | 4 118 045 |
| SBAB | 3,72 | 2012-06-08 | 7 478 848 | | 160 000 | 7 318 848 |
| | | | **28 854 367** | | **295 000** | **28 559 367** |

**Not 18 Övriga skulder, kortfristiga**

| | | |
|---|---|---|
| Underhållsfond, lokal | 200 344 | 200 344 |
| | 200 344 | 200 344 |

| | 2010-06-30 | 2009-06-30 |
|---|---|---|
| **Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter** | | |
| Upplupna räntekostnader | 96 360 | 127 100 |
| Upplupna elkostnader | 29 664 | 27 080 |
| Upplupna värmekostnader | 18 811 | 19 364 |
| Upplupna kostnader för renhållning | 7 108 | 6 519 |
| Upplupna revisionsarvoden | 26 305 | 26 305 |
| Fakturor tillhörande verksamhetsåret | 0 | 218 978 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 419 190 | 264 210 |
| | 597 438 | 689 556 |

Årsta 2010-09-23

Lennart Norrbin Johnny Erbacke

Christine Widén Åke Hellberg

Eva Zettervall

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2010- -

KPMG AB

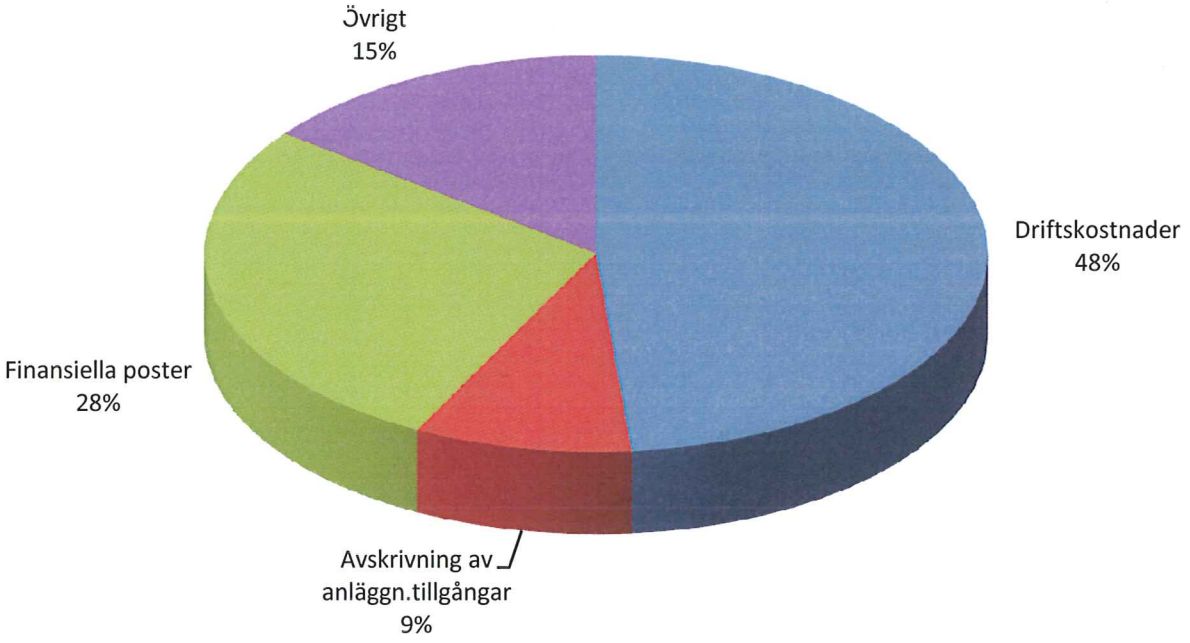
Per Engzell
Auktoriserad revisor

Tage Wikberg
Föreningsvald revisor

**Riksbyggens Brf Gesunden**
716419-4651

# Nyckeltal

| **Kostnadsfördelning** | **2010** | **2009** |
|---|---|---|
| Reparationer | 131 868 | 176 134 |
| Planerat underhåll | 126 588 | 441 500 |
| Fastighetsavgift/skatt | 111 467 | 102 936 |
| Driftskostnader | 1 622 619 | 1 671 216 |
| Övriga kostnader | 26 111 | 6 678 |
| Personalkostnader | 94 392 | 87 954 |
| Avskrivning av anläggningstillgångar | 299 270 | 301 771 |
| Finansiella poster | 929 145 | 1 049 301 |
| **Summa kostnader** | **3 341 459** | **3 837 491** |



**Riksbyggens Brf Gesunden**
716419-4651

| **Nyckeltalsanalys för driftskostnader** | **2010** | **2009** |
|---|---|---|
| **BOA (kvm):** | 4805 | 4805 |
| | **Kr / kvm** | **Kr / kvm** |
| Tomträttsavgäld (löptid tom år 2019) | 60 | 46 |
| Fastighetsförsäkring | 5 | 5 |
| Arvode förvaltning | 26 | 26 |
| Kabel-TV | 12 | 12 |
| IT-kostnader | 1 | 1 |
| Revisionsarvode, externt | 5 | 4 |
| Övriga förvaltningskostnader | 3 | 4 |
| Fastighetsskötsel | 12 | 12 |
| Trädgårdsskötsel | 1 | 9 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | 0 | 1 |
| Rabatt/återbäring från Riksbyggen | -1 | -2 |
| Städ | 17 | 17 |
| Sotning | 1 | 12 |
| Obligatoriska besiktningar, -09 inkl OVK-ventilationsk | 2 | 10 |
| Snöröjning | 12 | 12 |
| Förbrukningsmateriel | 0 | 1 |
| Vatten | 19 | 23 |
| El | 56 | 53 |
| Uppvärmning | 87 | 83 |
| Sophantering | 8 | 8 |
| **Summa driftskostnader** | **326** | **338** |

# ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR
Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

ANSVARSFÖRBINDELSER
Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

AVSKRIVNING
Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

BALANSRÄKNING
Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

BRÄNSLETILLÄGG
En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

EKONOMISK FÖRENING
En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

FOLKRÖRELSE
En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL
En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL
Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

KORTFRISTIGA SKULDER
Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

LIKVIDITET
Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120% – 150%.

LÅNGFRISTIGA SKULDER
Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

RESULTATRÄKNING
Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

RÄNTEBIDRAG
Bidrag från Boverket som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för bl.a. fastighetsfinansiering.

SOLIDITET
Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor det är finansierad med lån. God soliditet är 25% och uppåt.

STÄLLDA SÄKERHETER
Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN
Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

ÅRSAVGIFT
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.



Årsredovisningen är upprättad av Riksbyggens Brf Gesunden:s styrelse i samarbete med Riksbyggen.

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

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

Riksbyggen
Tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se

Riksbyggen