



Riksbyggens Brf Dagen
Org nr 716419-4669
Årsredovisning
1/7 2010 - 30/6 2011

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med bank.

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

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

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

Dagordning § 22

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

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

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
<i>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</i>	7
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8
Nyckeltal och diagram	14

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Dagen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010-07-01 - 2011-06-30.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Vald t.o.m.
årsstämman

Ordinarie ledamöter

		<u>Utsedd av</u>
Nils-Bertil Mattsson	Ordförande	Stämman
Agnetha Göransson	Vice ordförande	Stämman
Tuija Pihlaja	Seekreterare	Stämman
Ylva Ganemo	Ledamot	Stämman
Jonas Ekholm	Ledamot	Stämman
Aini Persson	Ledamot RB	Riksbyggen

Styrelsesuppleanter

Leif Jergefelt		Stämman
Eva Dahl		Stämman
Nathalie Kooi		Stämman
Roland Palmkvist		Stämman
Marianne Johansson		Riksbyggen

I tur att avgå är ledamöterna Nils-Bertil Mattsson, Agneta Göransson, Ylva Ganemo samt suppleanterna Eva Dahl och Leif Jergefelt.

Ordinarie revisorer

Roger Norlén		Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Hans Riben		Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning

Bengt Göransson	Sammanställande	
Christina Håkansson		
Sonja Modig		

Studieombud

Ylva Ganemo	Studieansvarig	
-------------	----------------	--

Vicevärd

Henric Pettersson	Vice värd	Stämman
-------------------	-----------	---------

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Dagen 3 i Stockholms kommun. På fastigheten har uppförts ett kollektivhus innehållande 35 lägenheter, varav en lägenhet i bottenplanet upplåtes med hyresrätt till en personalkooperativ daghemsförening. Byggnaderna är uppförda 1989-90. Fastighetens adress är Söndagsvägen 30-34 i Farsta.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
5 st	11 st	4 st	7 st	7 st

Därtill kommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1 st	6 st	14 st

Total tomtarea:	3 303 kvm
Total bostadsarea:	2 863 kvm
Total lokalarea:	238 kvm

Årets taxeringsvärde	33 447 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	33 447 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Årsta har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Stockholm. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 174 tkr och planerat underhåll för 478 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i not 5 och 6 till resultaträkningen.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 23 november 2010. Styrelsen har hållit 7 protokollförda sammanträden.



Året som gick

Ekonomi

Liksom föregående år har året som gått varit gynnsamt för föreningen. Detta kan tillskrivas den otroliga tur vi hade när våra tvååriga lån bands förra året. I dagsläget ligger dessa ungefär en procent under de billigaste låneräntorna på marknaden. Vi vill dock redan nu flagga för att denna den bästa av alla världar inte kommer att vara för evigt. Redan i april nästa år måste dessa lånläggas om. Detta kommer med all sannolikhet att betyda att nästa styrelse kommer att tvingas att hantera ökade lånekostnader. Tills vi vet hur ränteläget ser ut nästa år, kommer dock inga avgiftshöjningar för föreningens medlemmar att ske.

Resultatet efter fondförändringar ligger på 138 342 kronor, vilket betyder att det balanserade resultatet (d.v.s. tidigare års ackumulerade underskott) för året nu är nere på 133 562 kronor från att ha legat på över 650 000 kronor för tre/fyra år sedan. Detta gör att föreningens manöverutrymme har ökat betydligt framförallt i jämförelse med situationen före kapitaltillskottet.

Investeringen i värmesystemet

Investeringen i nya värmeväxlare och nytt fläktsystem på 6-700 000 kronor har vi tagit som underhåll och inte som en investering. Detta har dock medfört att underhållsfonden minskat, men fördelen är att vi inte åsamkat föreningen framtida kostnader för räntor på lån och avskrivningar. Som grund för beslutet ligger vår bedömning att all absolut nödvändig renovering och viktiga delar av det planerade underhållet, nugjorts för åtskilliga år framöver.

Som många kanske märkt har vi till och från under vintern och våren haft en del besvär med värmesystemet vid installationerna. Det var inte så enkelt att få de treolika systemen av värmepump, värmeväxlare och fläktsystem att fungera direkt från början, som vi trodde. Nu är emellertid hela systemet besiktigt och godkänt, så förhoppningsvis kommer allt att fungera som tänkt samt medföra sänkta värme- och elkostnader.

Ny vicevärd

Från och med årsskiftet övertog Henric Pettersson vicevärdssysslorna från Rex Gisslén.

Gemensamma aktiviteter

Höst –och vårstädning genomfördes lördagen den 13:e november 2010 respektive lördagen den 16:e april 2011.

Övrigt av intresse

Under året har nya brandvarnare installerats i samtliga lägenheter. Ny frys och nya diskmaskiner har beslutats att införskaffas till gemensamhetslokalen. Lantmäteriet har upprättat och beslutat om nya lägenhetsnummer. Dessa skall användas i olika sammanhang t.ex. vid flyttning. De nya lägenhetsnumren finns nu uppklistrade bredvid de gamla lägenhetsnumren på ytterdörrenskarmen i farstun.

Inför nästa år

Inför nästa år kommer fokus att ligga på ränteutvecklingen.

EkonomiResultat och ställning (tkr)

	2011	2010	2009	2008	2007
Rörelsens intäkter	2 805	2 802	2 785	2 682	2 530
Årets resultat	- 80	252	- 358	134	174
Resultat efter fondförändringar	138	233	- 879	287	1 618
Balansomslutning	43 668	43 852	43 706	45 596	42 634
Soliditet %	50%	50%	50%	48%	48%
Likviditet %	137%	130%	79%	104%	226%
Avgifts- och hyresbortfall %	-	0,09%	0,07%	0,03%	0,13%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	829	829	824	794	773
Bränsletillägg, kr / kvm	69	69	68	69	72
Driftskostnad, kr / kvm	409	415	337	356	353
Ränta, kr / kvm	214	192	313	409	329
Underhållsfond, kr / kvm	347	421	414	589	538
Lån, kr / kvm	7 112	7 147	7 179	8 029	7 487

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 2008 då avgifterna höjdes med 2 %. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 829 kr kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under 2010/2011 har 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt med undantaget den lägenhet i bottenplanet som disponeras av daghemmet, vilken upplåtes med hyresrätt.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultatTill årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-271 904
Årets resultat före fondförändring	-79 877
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-260 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	478 219
Summa över/underskott	<u>-133 562</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	-133 562

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

A

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-07-01 2011-06-30</i>	<i>2009-07-01 2010-06-30</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	2 600 209	2 599 254
Hyses- och avgiftsbortfall	2	0	- 2 250
Bränsleavgifter	3	205 091	205 477
Övriga förvaltningsintäkter	4	- 19	0
		2 805 281	2 802 481
Rörelsens kostnader			
Reparationer	5	- 173 932	- 126 305
Planerat underhåll	6	- 478 219	- 240 993
Fastighetsavgift/skatt		- 56 313	- 56 200
Driftskostnader	7	-1 220 016	-1 237 892
Övriga kostnader	8	- 35 825	- 4 690
Personalkostnader	9	- 79 292	- 106 523
Avskrivning av anläggningstillgångar	10	- 222 716	- 222 716
		-2 266 314	-1 995 319
Rörelseresultat		538 967	807 162
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		14 626	17 206
Ränteutgifter	11	5 954	1 120
Räntekostnader	12	- 639 424	- 573 138
		- 618 844	- 554 813
Resultat efter finansiella poster		- 79 877	252 350
Inkomstskatt		0	0
Årets resultat		- 79 877	252 350
Tillägg till resultaträkningen			
<i>Avsättning till underhållsfond</i>		- 260 000	- 260 000
<i>Ianspråktagande av underhållsfond</i>		478 219	240 993
<i>Förändring av underhållsfond</i>		218 219	- 19 007
<i>Resultat efter fondförändring</i>		138 342	233 343

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-06-30</i>	<i>2010-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	42 529 882	42 752 598
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav		17 500	17 500
Långfristiga fordringar		209 873	218 806
		<u>227 373</u>	<u>236 306</u>
Summa anläggningstillgångar		42 757 255	42 988 904
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		27	27
Skattefordran		21 737	25 265
Övriga fordringar	14	19 831	12 398
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	94 175	91 706
		<u>135 770</u>	<u>129 396</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	16	500 000	400 000
<i>Kassa och bank</i>			
Handkassa		4 388	3 283
Bankmedel		1 221	1 704
Medel på RB's avr.konto med Swedbank		268 963	328 735
		<u>274 573</u>	<u>333 723</u>
Summa omsättningstillgångar		910 343	863 119
SUMMA TILLGÅNGAR		43 667 598	43 852 023

19

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-06-30	2010-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		9 289 367	9 289 367
Upplåtelseavgifter		1 111 359	1 111 359
Kapitaltillskott		10 600 000	10 600 000
Underhållsfond		1 035 593	1 253 812
		<u>22 036 319</u>	<u>22 254 538</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 271 904	- 505 247
Årets resultat		- 79 877	252 350
Avsättning till underhållsfond		- 260 000	- 260 000
lansspråktagande av underhållsfond		478 219	240 993
		<u>- 133 562</u>	<u>- 271 904</u>
Summa eget kapital		21 902 757	21 982 634
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	18	21 100 926	21 207 470
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		103 481	98 815
Leverantörsskulder		81 827	134 122
Skatteskulder		28 178	12 127
Medlemmarnas reparationsfond		34 691	36 886
Övriga skulder, kortfristiga	19	94 884	94 884
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	320 853	285 084
		<u>663 914</u>	<u>661 919</u>
Summa skulder		21 764 840	21 869 389
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 667 598	43 852 023
Ställda säkerheter			
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		33 396 000	33 396 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Inkomstskatt

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp vinster på inlösta och därefter sålda bostadsrätter.

Ränteintäkter hänförliga till föreningens fastighet är ej skattepliktiga enligt Skatteverkets tolkning av Högsta Förvaltningsdomstolens (tidigare Regeringsrätten) dom i december 2010.

Inkomstskatten uppgår till 26,3% på skattepliktig inkomst.

Outnyttjade underskott från tidigare år får utnyttjas. Föreningens underskottsavdrag har per balansdagen beräknats till 20 368 964 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.

Riksbyggens Brf Dagen

716419-4669

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

0,4%

Standardförbättringar ombyggnader

1%

Standardförbättringar värmepanna

20 år

Belopp i kr om inget annat anges.

	2011-06-30	2010-06-30
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	2 373 599	2 373 583
Hyror, lokaler	148 610	147 172
Hyror, garage	36 000	36 500
Hyror, p-platser	42 000	42 000
	<hr/>	<hr/>
	2 600 209	2 599 254
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	0	- 1 500
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	0	- 750
	<hr/>	<hr/>
	0	- 2 250
Not 3 Bränsleavgifter		
Bränsleavgifter, bostäder	196 539	196 541
Bränsleavgifter, övrigt	8 552	8 936
	<hr/>	<hr/>
	205 091	205 477
Not 4 Övriga förvaltningsintäkter		
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 19	0
	<hr/>	<hr/>
	- 19	0
Not 5 Reparationer		
Bostäder	15 128	27 842
Vattenskador	1 948	0
Lokaler	16 853	1 180
Tvättstugor	3 459	21 976
Gemensamma utrymmen	13 655	18 244
Reparationer - Installationer	64 891	0
Vatten/Avlopp	1 948	3 844
Värme	5 614	0
Ventilation	5 811	12 632
Elinstallationer	1 971	8 789
Tele/TV/Porttelefon	0	1 406
Hissar	11 026	7 153
Övriga installationer	16 059	9 641
Huskropp	7 175	5 048
Gårdar och grönanläggningar	1 695	2 000
Vandalisering	6 700	6 550
	<hr/>	<hr/>
	173 932	126 305

2011-06-30 2010-06-30

Not 6 Planerat underhåll

Bostäder	37 906	12 012
Tvättstugor	0	120 125
Värme	270 000	0
Ventilation	61 250	108 856
Gårdar och grönanläggningar	109 063	0
	<hr/>	<hr/>
	478 219	240 993

Not 7 Driftskostnader

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2019)	174 175	158 075
Fastighetsförsäkring	26 417	28 470
Arvode förvaltning	107 308	106 694
Kabel-TV	96 006	25 011
IT-kostnader	13 468	20 781
Revisionsarvode, externt	20 250	20 250
Övriga förvaltningskostnader	9 706	17 362
Fastighetsskötsel	79 854	84 017
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 6 900	- 8 600
Städ	1 925	29 688
Obligatoriska besiktningskostnader	14 224	28 321
Snöröjning	50 345	51 983
Förbrukningsmateriel	24 619	11 069
Vatten	47 221	67 209
El	266 077	288 105
Uppvärmning	229 797	252 667
Sophantering	65 525	56 790
	<hr/>	<hr/>
	1 220 016	1 237 892

Not 8 Övriga kostnader

Kreditupplysningar	250	0
Kontorsmateriel	2 709	0
Telefon och porto	2 496	2 570
Medlems- och föreningsavgifter	1 320	1 320
Köpta tjänster	28 250	0
Bankkostnader	800	800
	<hr/>	<hr/>
	35 825	4 690

Not 9 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	48 200	55 000
Övriga ersättningar till förtroendevalda	1 200	1 200
Arvode vicevärd	15 000	22 350
Föreningsvald revisor	1 500	2 100
Utbildning, förtroendevalda	500	1 500
Summa	<hr/>	<hr/>
	66 400	82 150
Sociala kostnader	12 892	24 373
	<hr/>	<hr/>
	79 292	106 523

	2011-06-30	2010-06-30
Not 10 Avskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	169 494	169 494
Avskrivning om- och tillbyggnader	18 722	18 722
Standardförbättringar	34 500	34 500
	<u>222 716</u>	<u>222 716</u>
Not 11 Ränteintäkter		
	17	2
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	396	309
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	5 275	766
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	30	43
Övriga ränteintäkter	236	0
	<u>5 954</u>	<u>1 120</u>
Not 12 Räntekostnader		
Räntekostnader, fastighetslån	631 576	573 112
Övriga räntekostnader	0	26
Övriga finansiella kostnader	7 848	0
	<u>639 424</u>	<u>573 138</u>
Not 13 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	42 373 601	42 373 601
Standardförbättringar	2 562 215	2 562 215
	<u>44 935 816</u>	<u>44 935 816</u>
Årets anskaffningar		
	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa anskaffningsvärden	44 935 816	44 935 816
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 076 774	-1 907 280
Standardförbättringar	- 106 444	- 53 222
	<u>-2 183 218</u>	<u>-1 960 502</u>
Årets avskrivning byggnader	- 169 494	- 169 494
Årets avskrivning standardförbättringar	- 53 222	- 53 222
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 405 934	-2 183 218
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar	<u>0</u>	<u>0</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	42 529 882	42 752 598
Varav		
Byggnader	40 127 333	40 296 827
Standardförbättringar	2 402 549	2 455 771

2011-06-30 2010-06-30

Taxeringsvärden

bostäder	32 000 000	32 000 000
lokaler	1 247 000	1 247 000
Totalt taxeringsvärde	33 247 000	33 247 000
varav byggnader	24 486 000	24 486 000

Not 14 Övriga fordringar

Kundfordringar	3 669	0
Skattekonto	16 162	12 398
	19 831	12 398

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald vattenavgift	1 927	2 918
Förutbetald kabel-tv-avgift	14 875	14 730
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	12 469	12 469
Förutbetald tomträttsavgäld	46 000	42 725
Upplupna ränteintäkter	620	53
Fastighetsförsäkring	18 284	18 811
	94 175	91 706

Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	500 000	400 000
Typ	Saldo	Ränta Slutdatum
30 dag; 500 000		2,35 2011-07-11

Not 17 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	21 000 726	1 253 812	- 271 904
Disposition enl årsstämmbeslut		0	0
Förändring av underhållsfond			218 219
Avsättning till underhållsfond		260 000	
Uttag ur underhållsfond		- 478 219	
Årets resultat			- 79 877
Vid årets slut	21 000 726	1 035 593	- 133 562

Not 18 Fastighetslån

Fastighetslån	21 204 407	21 306 285
Avgår nästa års amortering	- 103 481	- 98 815
Skuld vid årets slut	21 100 926	21 207 470

Genomsnittsränta bokslutsåret 3,01%

Låneinstitut	Ränta Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	2,14 2012-03-08	5 714 256		45 399	5 668 857
SBAB	2,69 2013-03-07	5 580 195		56 479	5 523 716
SBAB	3,25 2014-03-06	4 011 834			4 011 834
SBAB	3,54 2012-04-11	3 000 000			3 000 000
SBAB	4,16 2013-04-10	3 000 000			3 000 000
		21 306 285		101 878	21 204 407

2011-06-30 2010-06-30

Not 19 Övriga skulder, kortfristiga

Övriga skulder till kunder	94 884	94 884
	<hr/>	<hr/>
	94 884	94 884

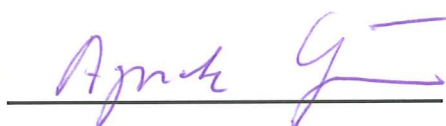
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	38 500	38 500
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	6 511	0
Upplupna elkostnader	12 224	13 179
Upplupna värmekostnader	7 418	10 635
Upplupna kostnader för renhållning	254	0
Upplupna revisionsarvoden	23 000	23 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 260	0
Förutbetalda hyror och avgifter	231 686	199 770
	<hr/>	<hr/>
	320 853	285 084

Stockholm 2011-10-07



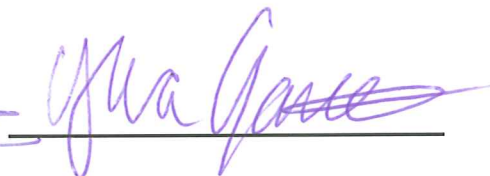
Nils-Bertil Mattsson



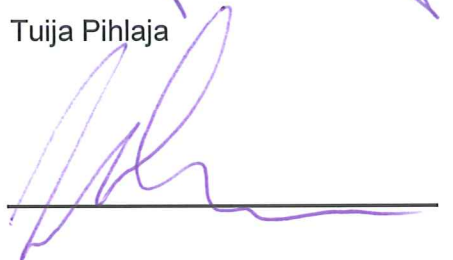
Agnetha Göransson



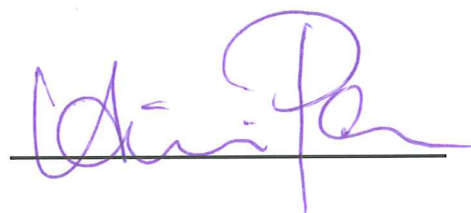
Tuija Pihlaja



Ylva Ganemo



Jonas Ekholm

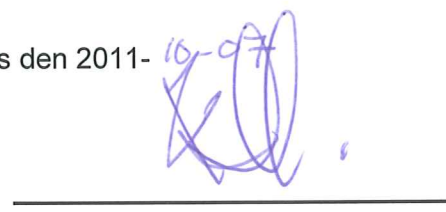


Aini Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2011-10-07



KPMG AB Per Engzell



Roger Norlén

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Dagen

Org nr 716419-4669

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens Bostadsrättsförening Dagen för räkenskapsåret 2010-09-01—2011-08-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar underskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

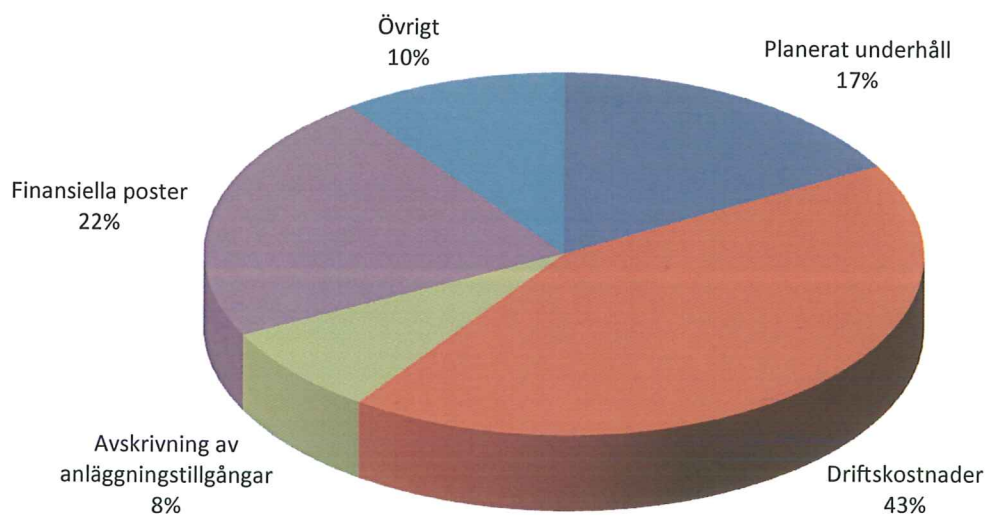
Stockholm den 7 oktober 2011

Roger Norlén
Föreningens revisor

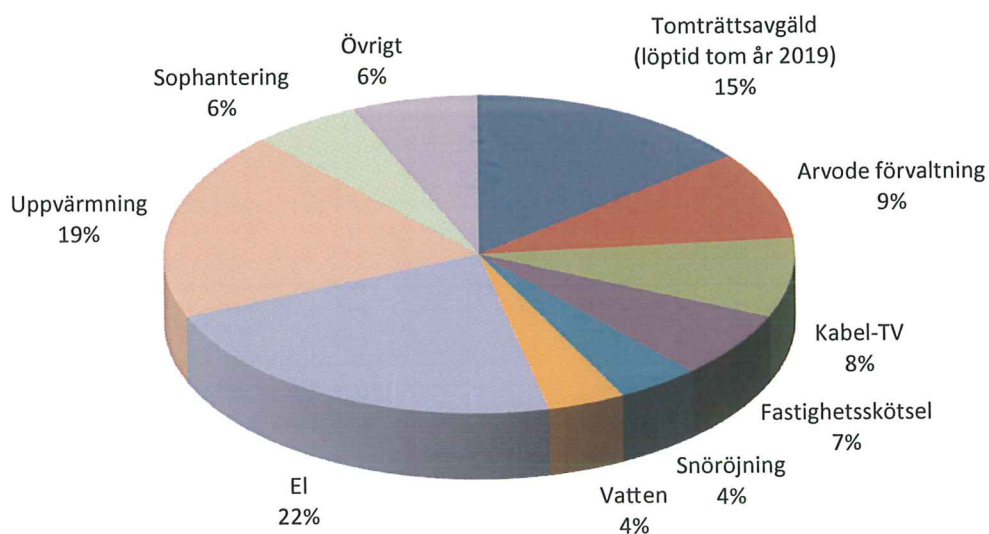
Per Engzell
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2011	2010
Reparationer	173 932	126 305
Planerat underhåll	478 219	240 993
Fastighetsavgift/skatt	56 313	56 200
Driftskostnader	1 220 016	1 237 892
Övriga kostnader	35 825	4 690
Personalkostnader	79 292	106 523
Avskrivning av anläggningstillgångar	222 716	222 716
Finansiella poster	639 424	573 138
Summa kostnader	2 905 738	2 568 457



Driftskostnadsfördelning	2011	2010
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2019)	174 175	158 075
Fastighetsförsäkring	26 417	28 470
Arvode förvaltning	107 308	106 694
Kabel-TV	96 006	25 011
IT-kostnader	13 468	20 781
Revisionsarvode, externt	20 250	20 250
Övriga förvaltningskostnader	9 706	17 362
Fastighetsskötsel	79 854	84 017
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 6 900	- 8 600
Städ	1 925	29 688
Obligatoriska besiktningar	14 224	28 321
Snöröjning	50 345	51 983
Förbrukningsmateriel	24 619	11 069
Vatten	47 221	67 209
El	266 077	288 105
Uppvärmning	229 797	252 667
Sophantering	65 525	56 790
Summa driftskostnader	1 220 016	1 237 892



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

	2011	2010
BOA (kvm):	2863	2863
	Kr / kvm	Kr / kvm
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2019)	61	55
Fastighetsförsäkring	9	10
Arvode förvaltning	37	37
Kabel-TV	34	9
IT-kostnader	5	7
Revisionsarvode, externt	7	7
Övriga förvaltningskostnader	3	6
Fastighetsskötsel	28	29
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-2	-3
Städ	1	10
Obligatoriska besiktningar	5	10
Snöröjning	18	18
Förbrukningsmateriel	9	4
Vatten	16	23
El	93	101
Uppvärmning	80	88
Sophantering	23	20
Summa driftskostnader	426	432

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 finansieras (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

BRÄNSLETILLÄGG

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

EKONOMISK FÖRENING

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

FOLKRÖRELSE

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

LIKVIDITET

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

RESULTATRÄKNING

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

RÄNTEBIDRAG

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

SOLIDITET

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

STÄLLDA SÄKERHETER

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

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

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

ÅRSAVGIFT

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

ÅRSREDOVISNING

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



Årsredovisningen är upprättad av Riksbyggens
Brf Dagen 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

