



Riksbyggens Brf Hjortsberg Ljungby
Org nr 729000-2281
Årsredovisning
1/7 2009 - 30/6 2010

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 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	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
<i>Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter</i>	7
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8-14

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Förvaltningsberättelse

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m. årsstämman</u>
Roger Lindwall	Ordförande	Föreningen	2011
Per-Gunnar Almlöf	Vice ordförande	Föreningen	2010
Berth Johansson	Sekreterare	Föreningen	2011
Christina Björklund	Vice sekreterare	Föreningen	2010
Sead Jujic	Ledamot	Föreningen	2011
Lars Forslund	Ledamot	Föreningen	2010
Berith Glantz	Ledamot RB	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Elvir Arifovic	Suppleant	Föreningen	2010
Inez Åberg	Suppleant	Föreningen	2010
Ingvar Karlsson	Suppleant	Föreningen	2010
Kent Nord	Suppleant RB	Riksbyggen	

Ordinarie revisorer

Ritva Juopperi		Föreningen	
Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	Revisorscentrum AB	

Revisorssuppleanter

Anita Huovinen		Föreningen	
Staffan Jansson	Godkänd revisor	Revisorscentrum AB	

Valberedning

Emil Rafaj (sammankallande)
Anita Huovinen
Adem Vrevic

I tur att avgå är styrelseledamöterna Per-Gunnar Almlöf, Christina Björklund och Lars Forslund samt styrelsesuppleanterna Elvir Arifovic, Inez Åberg och Ingvar Karlsson.

Vicevärd

Ove Hagberg Vice värd

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger tomterna nr 1 och 2 i kv Antilopen samt nr 1 i kv Gasellen på vilka uppförts 8 st bostadshus under året 1969-71, innehållande 144 bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt. Total lägenhetsyta 10 881 kvm. *A*

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok
45	90	9

Dessutom uthyres lokaler, carportar samt parkeringsplatser.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Dina Försäkringar Växjöbygden.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggen Syd i Växjö har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen är medlem i Intresseföreningen Södra Småland.

Medlemmarnas reparationsfond

Under året har avsättning till fonden skett med 205 807 kr, vilket motsvarar den stadgeenliga avsättningen. Medlemmarna har under året gjort uttag med 246 676 kr. En gång i kvartalet, i samband med avgiftsavin får bostadsrättsinnehavaren besked om inestående medel i den egna fonden.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under 2009-2010 utfört underhåll och reparationer för 17 307 tkr varav 93 tkr avser löpande reparationer och 17 214 tkr avser periodiskt underhåll. Kostnaderna specificeras i not 3 och 4.

Verksamhetsåret 2009-2010

Det periodiska underhållet består av badrums- och stambyte 16 940 tkr, kallmangel 17 tkr, stolpbelysning 34 tkr, luftavfuktare 56 tkr, målning 90 tkr och markarbete 77 tkr. Badrums- och stambytet har avslutats under verksamhetsåret. Slutbesiktning skedde 2009-12-21.

Egenfinansiering sker totalt med 18 440 tkr varav slutbetalningen med 1 500 tkr tas från underhållsfonden under kommande verksamhetsår; resterande del skrivs av under 40 år.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Avsättning till underhållsfonden enligt budget för verksamhetsåret 2010-2011 sker med 127 kr/kvm vilket väl täcker behovet då underhållsplanen utvisar att avsättning om 52 kr/kvm för de närmaste tio åren krävs.

Aktiviteter till underhåll 2010-2011

Byte av yttre källardörrar, asfaltering samt nedtagning av träd och buskar, diverse målningsarbeten typ cykelställ, sopstationer samt mindre delar av garage och carportar samt diverse enligt underhållsplan.

Aktiviteter 5 år framåt i tiden

Målning av garage och carportar, målning av källarkorridorer, översyn av yttre miljö samt diverse enligt underhållsplan. *K*

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 2 december 2009. Styrelsen har hållt 6 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

De totala årsavgifterna uppgår till 5 942 324 kr inkl en höjning med 518 778 kr avseende stambytet och badrumsrenoveringen. Detta innebär 546 kr/kvm. Hyresintäkterna uppgår till 210 767 kr.

Resultat och ställning (tkr)

	2010	2009	2008	2007	2006
Rörelsens intäkter	5 986	5 563	5 443	5 512	5 584
Rörelseresultat	- 15 448	1 648	1 706	68	1 828
Resultat efter fondförändringar	218	185	617	506	484
Balansomslutning	20 769	27 577	22 643	20 069	22 511
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	546	509	498	498	498
Lån, kr/kvm	1 055	253	0	0	263
Fond för yttre underhåll	5 865	21 479	19 244	17 011	15 192

Bränslekostnader

Årets bränslekostnader uppgår till 1 068 708 kr vilket motsvarar 98 kr/kvm. Motsvarande föregående år var 88 kr/kvm.

Förbrukningsstatistik - 5 år i sammandrag (preliminärt)

		2010	2009	2008	2007	2006
Fjärrvärme	MWh	2 068	2 063	2 175	2 029	1 932
El	kWh	228 491	231 458	197 766	197 130	219 234
Vatten	kbm	16 167	19 369	20 145	19 390	19 372

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen Syd	Fastighetsekonomi
Ove Hagbergs Fastighetsservice	Fastighetsskötsel
Net at once	Bredband
Bixia	Elförsörjning
Tele2 Sverige AB	Kabeltv

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	471 549
Årets resultat före fondförändring	-15 496 935
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>17 214 451</u>
Summa överskott	689 065

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	689 065
----------------------------	---------

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-07-01 2010-06-30</i>	<i>2008-07-01 2009-06-30</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	5 947 284	5 539 573
Övriga förvaltningsintäkter	2	38 437	23 448
		<u>5 985 722</u>	<u>5 563 021</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 92 972	- 110 040
Planerat underhåll	4	-17 214 451	- 16 950
Fastighetsavgift/skatt		- 183 888	- 249 081
Driftskostnader	5	-3 377 440	-3 135 098
Arvoden	6	- 93 233	- 84 014
Avskrivning av anläggningstillgångar	7	- 471 764	- 320 028
		<u>-21 433 748</u>	<u>-3 915 212</u>
Rörelseresultat		-15 448 026	1 647 809
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		17 400	6 000
Ränteintäkter	8	17 779	372 435
Räntekostnader	9	- 76 770	- 76
		<u>- 41 590</u>	<u>378 359</u>
Resultat efter finansiella poster		-15 489 616	2 026 168
Bokslutsdispositioner		0	0
Inkomstskatt		- 7 319	- 105 825
Årets resultat		<u>-15 496 935</u>	<u>1 920 343</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-1 500 000	-1 752 000
Ianspråktagande av underhållsfond		17 214 451	16 950
Förändring av underhållsfond		<u>15 714 451</u>	<u>-1 735 050</u>
Resultat efter fondförändring		217 516	185 293

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-06-30</i>	<i>2009-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	15 754 537	24 416 301
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	150 000	150 000
Summa anläggningstillgångar		15 904 537	24 566 301
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		86	36
Övriga fordringar	13	6 026	3 166
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	84 019	45 854
		<u>90 131</u>	<u>49 056</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	15	3 900 000	1 200 000
<i>Kassa och bank</i>			
Handkassa		500	500
Medel på RB's avr.konto med Swedbank		873 523	1 761 619
		<u>874 023</u>	<u>1 762 119</u>
Summa omsättningstillgångar		4 864 154	3 011 175
SUMMA TILLGÅNGAR		20 768 691	27 577 476

R

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-06-30</i>	<i>2009-06-30</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		975 909	975 909
Underhållsfond		5 864 855	21 479 306
		<u>6 840 764</u>	<u>22 455 215</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		471 549	386 255
Årets resultat		-15 496 935	1 920 343
Avsättning till underhållsfond		-1 500 000	-1 752 000
Anspråktagande av underhållsfond		17 214 451	16 950
		<u>689 065</u>	<u>571 549</u>
<i>Summa eget kapital</i>		<u>7 529 829</u>	<u>23 026 763</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	17	11 375 000	2 750 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, kortfristiga		100 000	0
Leverantörsskulder		216 905	165 162
Skatteskulder		124 788	398 908
Medlemmarnas reparationsfond		644 006	684 875
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	778 163	551 769
		<u>1 863 862</u>	<u>1 800 713</u>
<i>Summa skulder</i>		<u>13 238 862</u>	<u>4 550 713</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>20 768 691</u>	<u>27 577 476</u>
Ställda säkerheter		17 000 000	17 000 000
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>			
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.

Belopp i kr om inget annat anges.

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.

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. *K*

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	52 år
Carportar	20 år
Inventarier	5 år
Stamreovering	40 år

2010-06-30 2009-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	5 423 546	5 423 546
Årsavgifter, övriga	518 778	112 000
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfond	- 205 807	- 205 807
Hyror, garage	210 767	209 834
	<u>5 947 284</u>	<u>5 539 573</u>

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

El- och vattenavgifter	19 467	16 232
Påminnelseavgifter	1 700	1 100
Återvunna fordringar	13 517	6 116
Försäkringsersättningar	3 753	0
	<u>38 437</u>	<u>23 448</u>

Not 3 Reparationer

Material gemensamma utrymmen	10 149	11 660
Bostäder	0	2 478
Vattenskador	0	500
Bostäder	0	1 663
Lokaler	0	2 112
Tvättstugor	10 382	12 440
Gemensamma utrymmen	18 060	9 392
VVS	6 259	27 117
Elinstallationer	9 836	3 703
Tele/TV/Porttelefon	0	420
Övriga installationer	11 246	7 259
Huskropp	24 305	11 214
Utemiljö	2 005	20 083
Garage och parkeringsplatser	731	0
	<u>92 972</u>	<u>110 040</u>

Not 4 Planerat underhåll

Tvättstugor	16 950	16 950
Elinstallationer	34 375	0
Övriga installationer	56 223	0
Huskroppar	90 000	0
Gårdar och grönanläggningar	76 903	0
Stam- och badrumsreovering	16 940 000	0

2010-06-30 2009-06-30

Not 5 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	78 136	64 250
Arvode teknisk förvaltning	22 470	22 312
Arvode ekonomisk förvaltning	181 802	176 574
Kabel-TV	177 407	103 356
IT-kostnader	3 351	3 088
Revisionsarvode, externt	7 989	9 700
Möteskostnader	4 163	5 477
Övriga förvaltningskostnader	9 540	8 155
Lägenhetsnumrering	0	8 100
Energideklaration	84 994	0
Fastighetsskötsel	859 170	835 201
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 7 300	- 5 200
Materiel, övrigt	448	1 650
Förbrukningsmateriel	29 771	13 914
Fordons- och maskinkostnader	1 200	0
Vatten	328 175	416 001
El	304 328	326 407
Uppvärmning	1 068 708	959 460
Sophantering	223 089	186 653
	<u>3 377 440</u>	<u>3 135 098</u>

Not 6 Arvoden

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Övriga kostnadsersättningar	3 700	2 200
Styrelsearvode	32 600	26 600
Arvode vicevärd	36 000	36 000
Föreningsvald revisor	900	900
Summa	<u>73 200</u>	<u>65 700</u>
Sociala kostnader	21 150	18 314
Återbetalning sociala kostnader	- 1 117	0
	<u>93 233</u>	<u>84 014</u>

Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	303 130	303 130
Avskrivning om- och tillbyggnader	168 634	16 898
	<u>471 764</u>	<u>320 028</u>

Not 8 Ränteintäkter

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 779	52 741
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	9 293	319 182
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	248	24
Återbetalning anslutningslån från Kraftaktörerna	6 460	0
Övriga ränteintäkter	0	488
	<u>17 779</u>	<u>372 435</u>

R

2010-06-30 2009-06-30

Not 9 Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån	74 834	0
Övriga räntekostnader	1 936	76
	<u>76 770</u>	<u>76</u>

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	8 660 869	8 660 869
Mark	2 580 633	2 580 633
Standardförbättringar	4 620 014	4 620 014
Carportar	337 960	337 960
Stam- och badrumsrenovering	19 690 000	0
	<u>35 889 476</u>	<u>16 199 476</u>

Årets anskaffningar

Stam- och badrumsrenovering	8 750 000	19 690 000
Ianspråktagande av underhållsfond för stam- och badrumsrenovering	-16 940 000	0
	0	0
	<u>-8 190 000</u>	<u>19 690 000</u>

Summa anskaffningsvärden

27 699 476 35 889 476

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-5 394 018	-5 090 888
Standardförbättringar	-4 620 014	-4 620 014
Carportar	- 59 143	- 42 245
Extra avskrivningar utöver plan	-1 400 000	-1 400 000
	<u>-11 473 175</u>	<u>-11 153 147</u>

Årets avskrivning byggnader

- 303 130 - 303 130

Årets avskrivning standardförbättringar

- 168 634 - 16 898

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-11 944 939 -11 473 175

Restvärde enligt plan vid årets slut

15 754 537 24 416 301

Taxeringsvärden

Totalt taxeringsvärde	46 200 000	41 400 000
varav byggnader	36 000 000	32 000 000

R

2010-06-30 2009-06-30

Not 11 Maskiner och inventarier

Anskaffningsvärdet

Vid årets början

Inventarier och verktyg	34 754	34 754
-------------------------	--------	--------

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Inventarier och verktyg	- 34 754	- 34 754
-------------------------	----------	----------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	<u>0</u>	<u>0</u>
--	----------	----------

Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav

Andelar i Intresseföreningen Södra Småland
300 st à 500 kr

	150 000	150 000
--	---------	---------

Not 13 Övriga kortfristiga fordringar

Skattekonto

	26	0
--	----	---

Avräknat räkenskapsåret 2010/2011 avseende uttag
från medlemsfonden

	0	0
	6 000	0
	<u>6 026</u>	<u>0</u>

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift

	36 720	0
--	--------	---

Upplupna ränteintäkter

	1 343	4 378
--	-------	-------

Upplupna ränteintäkter RB-avtal

	9 296	0
--	-------	---

Fastighetsförsäkring

	36 660	41 476
	<u>84 019</u>	<u>45 854</u>

Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen

	3 900 000	1 200 000
--	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta
30 dagar	300 000	0,65
30 dagar	200 000	0,65
30 dagar	300 000	0,65
30 dagar	200 000	0,40
30 dagar	200 000	0,40
30 dagar	1 600 000	0,20
90 dagar	500 000	0,40
90 dagar	600 000	0,40

2010-06-30 2009-06-30

Not 16 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	975 909	21 479 306	571 549
Disposition enl årsstämmobeslut		100 000	- 100 000
Avsättning till underhållsfond		1 500 000	-1 500 000
Uttag ur underhållsfond		-17 214 451	17 214 451
Årets resultat			-15 496 935
Vid årets slut	975 909	5 864 855	689 065

Not 17 Fastighetslån		
Fastighetslån	11 475 000	2 750 000
Avgår nästa års amortering	- 100 000	0
Skuld vid årets slut	11 375 000	2 750 000

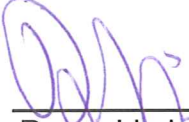
Låneinstitut	Ränta	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	1,33	11 500 000	25 000	11 475 000
		11 500 000	25 000	11 475 000

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

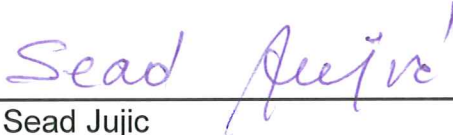
Upplupna räntekostnader	51 010	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	168 352	0
Upplupna elkostnader	15 991	17 953
Upplupna värmekostnader	50 891	0
Upplupna kostnader för renhållning	3 949	0
Upplupna kostnader för administration	418	0
Upplupna revisionsarvoden	7 970	14 600
Övriga upplupna driftskostnader	3 989	78 424
Förutbetalda hyror och avgifter	475 593	440 792
	778 163	551 769

2010-06-30 2009-06-30


Ljungby 2010-10-25



Roger Lindwall




Sead Jujic



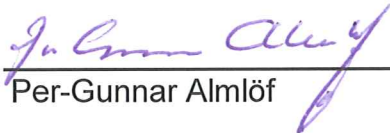
Bert Johansson



Christina Björklund



Lars Forslund



Per-Gunnar Almlöf

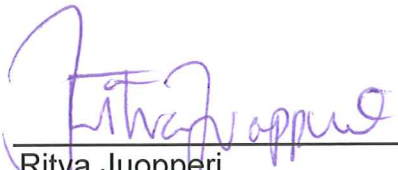


Berith Glantz

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11/11 2010



Anders Karlsson
Auktoriserad revisor



Ritva Juopperi
Föreningsrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Hjortsberg Ljungby

Org.nr 729000-2281


Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens Bostadsrättsförening Hjortsberg Ljungby för räkenskapsåret 2009-07-01 – 2010-06-30. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed 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 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 vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

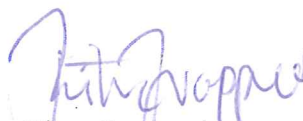
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Ljungby den 1 november 2010



Anders Karlsson
Auktoriserad revisor



Ritva Juopperi
Föreningsrevisor

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 driftkostnader. 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 Hjortsberg lby 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