



Riksbyggens Brf Skogsglántan
Org nr 716415-3533
Årsredovisning
1/1 2008 - 31/12 2008

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende antingen äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader eller innehar fastigheten med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen förvaltar du fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. 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. drift och underhåll kan hållas nere.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Genom föreningsstämman har du möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen. På föreningsstämman väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl.a. årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. 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. Som bostadsrättshavare har man vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlätas 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 bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller de delar av förvaltningen som styrelsen tecknat avtal om. Riksbyggen är ett folkrörelse-företag och en kooperativ ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggens två huvudinriktningar är bygg och förvaltning. Riksbyggens förvaltningsverksamhet har huvudfokus på bostadsrätten. Riksbyggen är ett serviceföretag och erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept, med allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift. Riksbyggen genomför gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex. försäkringstjänster åt de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitetscertifierad enligt SS-EN ISO 9001. Detta innebär högt ställda krav på kvalitet och service i alla delar av arbetet. Riksbyggen arbetar intensivt med miljöfrågor. Miljödiplomering handlar om att ta ett antal steg mot en mer miljömedveten vardag. Miljödiplomet fungerar som ett officiellt erkännande av företagets miljöarbete och en objektiv miljömärkning.

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

DAGORDNING

VID

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Tisdag 28 april 2009, kl. 18.30
Kvarterslokalen, Hinkgränd 50

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Val av stämमosekreterare.
- 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 och revisorer.
- 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 föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
<i>Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter</i>	8
Kassaflödesanalys	9
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	10
Styrelse och revisorer, revisionsberättelse	17

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Skogsglántan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008-01-01 - 2008-12-31.

Ordförande har ordet...

Under året har föreningen omsatt ytterligare ett av lånen. Oturligt nog så var det precis när den ekonomiska krisen i världen började. Vi fick binda lånet i 3 månader till en högre ränta än tidigare. Turligt nog så sjönk räntan sedan. Precis innan årsskiftet så band vi lånet på 5 år till en ränta på 3.86 %. Det känns bra att ha alla lån placerade till hygglig ränta i dessa orostider. Föreningen har nu några år där vår största utgift är under kontroll. Vi har också amorterat lite extra, allt för att göra föreningen mindre sårbar för ekonomiska svängningar.

Som alla andra fastighetsägare så har vi blivit ålagda att göra en energideklaration. Den kan vara ett bra underlag för energibesparande åtgärder. Vi vet att energikostnaden kommer att höjas varje år framåt. Så energifrågor är viktiga för föreningen.

Föreningen har fortsatt bra ekonomi. Men vi får inte slå oss till ro. Det är viktigt att vi har pengar så vi hela tiden kan hålla våra fastigheter i bra skick. Därför föreslår vi också en extra avsättning till underhållsfonden. Större reparationer som är gjorda under året bytte av förrådsdörrar. Vi har bytt dom som var sämst. Vi har också börjat byta ut tiduren till motorvärmarna. Även det arbetet fortsätter.

Jag vill också passa på att tacka för det stora engagemang som många visar. Det är viktigt både för trivsel och sen så sparar vi också en del pengar på ideella insatser. Tack alla i styrelsen, arbetsgrupper och boende som ställt upp så bra! Men inget är så bra att det inte kan bli bättre. Det behövs mer folk i en del arbetsgrupper. Om många hjälps åt så går allt lättare och vi nöter inte ut enskilda personer.

Anders Wiberg
Ordförande Skogsglántan

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m. årsstämman</u>
Anders Wiberg	Ordförande	Föreningen	2009
Jeanette Olofsson	Sekreterare	Föreningen	2008
Katja Hassanein	Ledamot	Föreningen	2008
Anders Kohkoinen	Ledamot	Föreningen	2009
Staffan Marklund	Ledamot RB	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Therese Johansson	Suppleant	Föreningen	2008
Lars Öberg	Suppleant	Föreningen	2008
Mattias Jonsson	Suppleant	Föreningen	2008
Johanna Locatelli	Suppleant	Föreningen	2008
Therese Karlsson	Suppleant RB	Riksbyggen	

Ordinarie revisor(er)

Jan-Åke Molin	Revisor	Föreningen
KPMG AB	Auktoriserad revisor	"

Revisorssuppleant(er)

Gun Lundin	Revisorsuppleant	Föreningen
------------	------------------	------------

Valberedning

Mikael Hellquist	Valberedning	Föreningen
Lena Pettersson	Valberedning	Föreningen

Vaktmästargrupp

Jan-Åke Molin, sammankallande

IT-grupp och kolonilotter

Anders Kohkoinen, sammankallande

Uthyrning kvarterslokal

Götha Molin, ansvarig

Trädgårdsgrupp

Chatarina Karlsson, sammankallande

Fritidskommité

Marie Redeborn, sammankallande

Firmateckning

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

Fastigheter och lägenhet/lokaluppgifter

Föreningen äger fastigheten Karet 7 på Östra Ersboda i Umeå kommun med därpå uppförda 16 st byggnader med 80 lägenheter och 24 radhus. Byggnaderna är uppförda 1991-/92.

Lägenhetsfördelning:

	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok - radhus	Totalt:
	31	34	15	24	104
Tot yta:	1968,5 m ²	2720 m ²	1455 m ²	2904 m ²	

Därtill kommer:

Garage	P-platser	Samligslokal
40	85	1

Total bostadsarea: 9 048 kvm

Årets taxeringsvärde 46 931 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 46 931 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

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

Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll

Utfört underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 124 768 kr och planerat underhåll för 290 065 kr. Underhållskostnaderna specificeras i not 5 och 6 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 8 180 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 818 tkr. Avsättning för verksamhetsåret 2008 sker med 534 tkr/år.

Styrelsen har vid budgetmötet för 2009 uttalat en plan om att underhåll som är energibesparande kommer att prioriteras. Som underlag kommer styrelsen att nyttja rapporten efter den genomförda energideklarationen.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 21 april 2008. Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

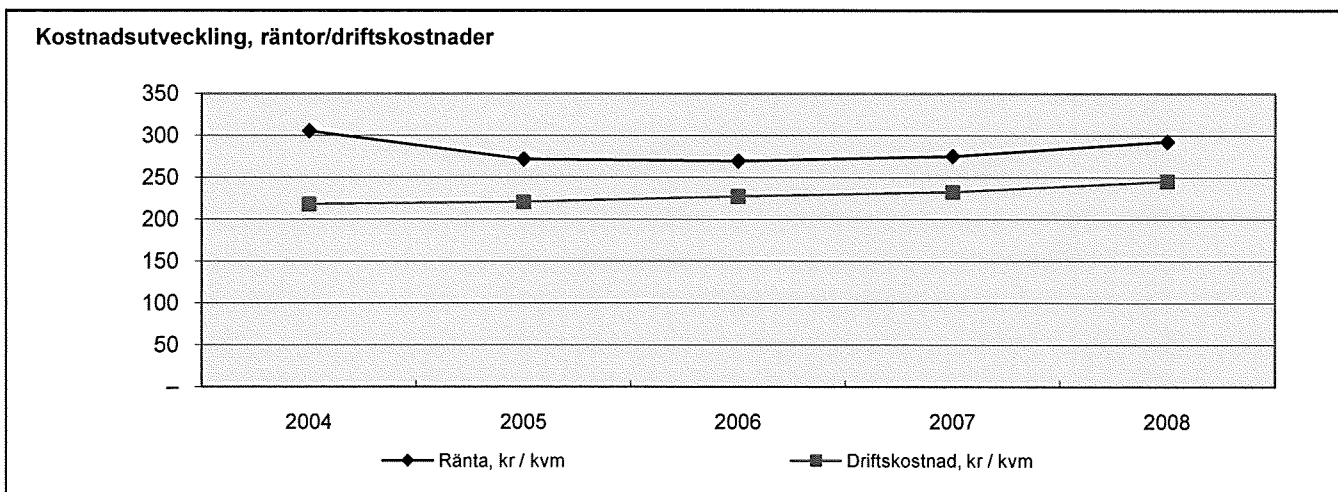
Årets resultat är sämre än föregående år bland annat p.g.a. att driftskostnaderna ökat. Ökningen på drygt 100 tkr beror främst på ökade kostnader för fjärrvärme och snöröjning. (se diagram 1), Räntekostnaderna har ökat (se diagram 1), p.g.a. ett lån omsattes till högre ränta under perioden 28/9 tom 28/12. Den 29/12 bands lånet till 3,86 % i fem år. Tidigare var räntan på 5,89 %.

Årets resultat jämfört med budget har minskat med 14 tkr. Nästa års budget visar på en minskning av resultatet jämfört med detta års resultat p.g.a. att styrelsen inte räknat med någon extra utdelning från Riksbyggen. Dock vet vi i styrelsen att budgeten kommer att visa på ett betydligt bättre resultat eftersom räntan på det omsatta lånet blev 3,86 % i stället för budgeterade 5,5 %. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Resultat och ställning (tkr)

	2008	2007	2006	2005	2004
Rörelsens intäkter	6 937	6 875	6 848	6 855	6 851
Årets resultat	644	373	632	611	949
Resultat efter fondförändringar	400	499	290	455	639
Balansomslutning	64 849	66 188	67 645	67 742	71 753
Soliditet %	16%	14%	16%	16%	20%
Likviditet %	240%	192%	182%	152%	117%
Avgifts- och hyresbortfall %	0,30%	0,08%	0,24%	0,07%	0,06%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	653	653	653	653	653
Bränsletillägg, kr / kvm	76	76	76	76	76
Driftskostnad, kr / kvm	245	233	227	221	218
Ränta, kr / kvm	293	275	269	272	305
Underhållsfond, kr / kvm	421	338	325	287	203
Lån, kr / kvm	5 888	6 059	6 157	6 264	6 371

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 2007 då avgifterna höjdes med 1,7 %. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2008 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 653 kr kvm/år. Värmeavgiften uppgår till 76 kr kvm/år. Total årsavgift är 729 kr/kvm lägenhetsyta. I årsavgiften ingår fast internetuppkoppling och kabel-TV.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under 2008 har 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 21 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	862 928
Årets resultat före fondförändring	644 148
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-534 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	290 066
Summa över/underskott	<u>1 263 141</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	<u>300 000</u>
Att balansera i ny räkning	963 141

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-01-01 2008-12-31</i>	<i>2007-01-01 2007-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	6 259 373	6 154 130
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 20 513	- 5 289
Bränsleavgifter	3	684 531	684 531
Övriga avgifter		- 4 800	- 4 800
Övriga förvaltningsintäkter	4	18 117	46 870
		<u>6 936 709</u>	<u>6 875 442</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	5	- 124 768	- 73 465
Planerat underhåll	6	- 290 066	- 514 548
Fastighetsavgift		- 180 777	- 166 762
Driftskostnader	7	-2 219 864	-2 104 208
Övriga kostnader	8	- 111 606	- 40 081
Personalkostnader	9	- 108 965	- 152 023
Avskrivning av anläggningstillgångar	10	-1 667 725	-1 165 677
		<u>-4 703 770</u>	<u>-4 216 763</u>
Rörelseresultat		2 232 939	2 658 679
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		816 000	68 000
Ränteintäkter	11	242 235	135 844
Räntekostnader	12	-2 647 027	-2 489 352
		<u>-1 588 791</u>	<u>-2 285 508</u>
Resultat efter finansiella poster		644 148	373 171
Inkomstskatt		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>644 148</u>	<u>373 171</u>
Tillägg till resultaträkningen			
<i>Avsättning till underhållsfond</i>		<i>- 534 000</i>	<i>- 389 000</i>
<i>Ianspråktagande av underhållsfond</i>		<i>290 066</i>	<i>514 548</i>
<i>Förändring av underhållsfond</i>		<i>- 243 934</i>	<i>125 548</i>
<i>Resultat efter fondförändring</i>		<i>400 214</i>	<i>498 719</i>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-12-31</i>	<i>2007-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	58 129 904	59 720 979
Maskiner och inventarier	14	304 287	380 937
		<u>58 434 191</u>	<u>60 101 916</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	681 000	681 000
Summa anläggningstillgångar		59 115 191	60 782 916
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		575	35 275
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	206 092	181 672
		<u>206 667</u>	<u>216 947</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	17	4 950 000	3 725 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	18	576 831	1 463 036
Summa omsättningstillgångar		5 733 498	5 404 983
SUMMA TILLGÅNGAR		64 848 688	66 187 899

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-12-31</i>	<i>2007-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	19		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		5 096 001	5 096 001
Underhållsfond		3 805 768	3 061 834
		<u>8 901 769</u>	<u>8 157 835</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		862 928	864 209
Årets resultat		644 148	373 171
Avsättning till underhållsfond		- 534 000	- 389 000
Ianspråktagande av underhållsfond		290 066	514 548
		<u>1 263 141</u>	<u>1 362 928</u>
<i>Summa eget kapital</i>		10 164 910	9 520 763
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	20	52 299 475	53 851 020
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, kortfristiga		969 760	967 684
Leverantörsskulder		296 746	197 452
Skatteskulder		198 222	166 642
Medlemmarnas reparationsfond		42 247	65 141
Övriga skulder, kortfristiga	21	155 345	811 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	721 984	607 398
		<u>2 384 303</u>	<u>2 816 117</u>
<i>Summa skulder</i>		54 683 778	56 667 137
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 848 688	66 187 899
Ställda säkerheter		82 713 000	82 713 000
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>			
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2008-12-31	2007-12-31
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Resultat efter finansiella poster	644 148	373 171
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</i>		
Avskrivningar	1 667 725	1 165 677
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 311 873	1 538 848
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	10 280	- 24 959
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	- 433 890	453 998
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 888 263	1 967 887
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Investeringar i inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av skuld	-1 549 469	- 884 703
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 549 469	- 884 703
Årets kassaflöde	338 794	1 083 184
Likvida medel vid årets början	5 188 036	4 104 853
Likvida medel vid årets slut	5 526 831	5 188 036
(se Not 17 och Not 18)		

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 11 och Not 12

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd. 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 inlösta och sålda bostadsrätter.

Inkomstskatten uppgår till 28 % på skattepliktig inkomst.

Outnyttjade underskott från tidigare år får fortsatt utnyttjas. Föreningens underskottsavdrag har per balansdagen beräknats till 25 148 230 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.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	kalkylmässig avskrivning enligt 57 årig annuitetsplan
Installationer, Fastighetsnät för IT	15 år
Inventarier, fastighetsinventarier	3-5 år

2008-12-31 **2007-12-31**

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	5 906 090	5 906 090
Hyror, lokal uthyrd till bredbandsleverantör år 06-08.	24 483	0
Hyror, garage	175 500	140 400
Hyror, p-platser	153 300	107 640
	<hr/>	<hr/>
	6 259 373	6 154 130

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 1 888	- 1 350
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 18 625	- 3 939
	<hr/>	<hr/>
	- 20 513	- 5 289

Not 3 Bränsleavgifter

Bränsleavgifter, bostäder	684 531	684 531
	<hr/>	<hr/>
	684 531	684 531

Not 4 Övriga förvaltningsintäkter

Fakturerade kostnader	0	1 425
Övriga intäkter	14 558	19 381
Återvunna fordringar	3 559	26 064
	<hr/>	<hr/>
	18 117	46 870

2008-12-31 2007-12-31

Not 5 Reparationer

Material gemensamma utrymmen	4 987	0
Material markytor	15 564	14 283
Vattenskador	4 590	6 076
Bostäder	119	6 091
Tvättstugor	2 048	2 877
Gemensamma utrymmen	2 278	0
Vatten/Avlopp	0	8 329
Värme	8 570	0
Ventilation	11 510	1 128
Elinstallationer	12 277	6 457
Tele/TV/Porttelefon	0	7 036
Övriga installationer	30 815	7 398
Huskropp	8 614	4 828
Gårdar och grönanläggningar	4 538	0
Garage och parkeringsplatser	16 531	4 236
Klottersanering	2 327	4 726
	<hr/>	<hr/>
	124 768	73 465

Not 6 Planerat underhåll

Lokaler, gemensamma utrymmen	0	17 705
Tvättstugor	55 613	111 478
Lokaler, gemensamma utrymmen	79 277	0
Värme	0	34 375
Ventilation	0	164 359
Elinstallationer	0	44 274
Huskroppar	131 446	86 857
Garage och parkeringsplatser	0	15 516
Övrigt underhåll	23 730	39 984
	<hr/>	<hr/>
	290 066	514 548

2008-12-31 2007-12-31

Not 7 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	49 489	53 869
Arvode förvaltning	397 905	389 401
Kabel-TV	162 260	156 868
IT-kostnader	169 484	168 900
Juridiska kostnader	450	1 250
Revisionsarvode, externt	16 171	16 011
Möteskostnader	8 434	1 410
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 10 700	- 12 625
Bevakningskostnader	4 905	3 915
Snöröjning	63 960	30 623
Förbrukningsmateriel	29 640	28 433
Fordons- och maskinkostnader	1 639	0
Vatten	236 779	239 118
El	276 058	265 753
Uppvärmning	695 505	644 001
Sophantering	117 885	117 281
	<hr/>	<hr/>
	2 219 864	2 104 208

Not 8 Övriga kostnader

Fritidsmedel	3 192	5 590
Representation	2 000	2 360
Kontorsmateriel	269	0
Telefon och porto	783	1 013
Medlems- och föreningsavgifter	8 736	8 736
Konsultarvoden	86 711	6 932
Övriga externa kostnader	9 916	15 450
	<hr/>	<hr/>
	111 606	40 081

Not 9 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	59 550	61 464
Arvode vicevärd	21 730	55 670
Föreningsvald revisor	1 500	1 500
Utbildning, förtroendevalda	4 750	2 875
Summa	<hr/>	<hr/>
	87 530	121 509
Sociala kostnader	21 435	30 514
	<hr/>	<hr/>
	108 965	152 023

Not 10 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	1 591 075	1 080 272
Maskiner och inventarier	13 546	22 301
Installationer	63 104	63 104
	<hr/>	<hr/>
	1 667 725	1 165 677

2008-12-31 2007-12-31

Not 11 Ränteintäkter

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	4 942	3 060
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	231 861	131 305
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	4 725	1 361
Övriga ränteintäkter	707	118
	<hr/>	<hr/>
	242 235	135 844

Not 12 Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån	2 646 327	2 487 730
Övriga räntekostnader	300	0
Övriga finansiella kostnader	400	1 622
	<hr/>	<hr/>
	2 647 027	2 489 352

Not 13 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början		
Byggnader	86 016 083	86 016 083
Mark	2 860 000	2 860 000
Summa anskaffningsvärden	<hr/> 88 876 083	<hr/> 88 876 083

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-29 155 104	-28 074 832
	<hr/> -29 155 104	<hr/> -28 074 832

Årets avskrivning byggnader

	-1 591 075	-1 080 272
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<hr/> -30 746 179	<hr/> -29 155 104

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	58 129 904	59 720 979
Byggnader	55 269 904	56 860 979
Mark	2 860 000	2 860 000

Taxeringsvärden

Småhus, byggnader	7 416 000	7 416 000
Småhus, mark	2 544 000	2 544 000
Bostäder, byggnader	29 000 000	29 000 000
Bostäder, mark	7 200 000	7 200 000
Lokaler, byggnader	604 000	604 000
Lokaler, mark	167 000	167 000
Totalt taxeringsvärde	<hr/> 46 931 000	<hr/> 46 931 000
varav byggnader	37 020 000	37 020 000

2008-12-31 2007-12-31

Not 14 Maskiner och inventarier

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Inventarier och verktyg	358 062	363 815
Installationer	1 002 224	1 002 224

Summa anskaffningsvärden

1 360 286 1 366 039

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Inventarier och verktyg	- 331 569	- 315 021
Installationer	- 647 780	- 584 676
	- 979 349	- 899 697

Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg	- 13 546	- 22 301
Installationer	- 63 104	- 63 104
	- 76 650	- 85 405

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-1 055 999 - 985 102

Restvärde enligt plan vid årets slut

304 287 380 937

Varav

Inventarier och verktyg	12 946	26 493
Installationer	291 341	354 445

Not 15 Långfristiga värdepappersinnehav

1362 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen

681 000 681 000

681 000 681 000

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda driftskostnader	9 907	91 161
Förutbetald kabel-tv-avgift	43 553	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	42 120	0
Periodiserade kostnader månadsrapporter	4 665	39 850
Övriga förutbetalda kostnader	1 653	0
Upplupna ränteintäkter	51 515	50 661
Fastighetsförsäkring	52 679	0
	206 092	181 672

Not 17 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen

4 950 000 3 725 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	2 200 000	4,65	2009-01-30
90 dagar	1 050 000	4,35	2009-02-28
90 dagar	1 700 000	2,65	2009-03-28

2008-12-31 2007-12-31

Not 18 Kassa och bank

Handkassa		2 000	2 000
Avräkning med Swedbank		574 831	1 461 036
		<u>576 831</u>	<u>1 463 036</u>

Not 19 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	5 096 001	3 061 834	864 209	498 719
Disposition enl årsstämmobeslut		500 000	- 1 281	- 498 719
Förändring av underhållsfond				- 243 934
Avsättning till underhållsfond		534 000		
Uttag ur underhållsfond		- 290 066		
Årets resultat				644 148
Vid årets slut	5 096 001	3 805 768	862 928	400 214

Not 20 Fastighetslån

Fastighetslån		53 269 235	54 818 704
Avgår nästa års amortering		- 969 760	- 967 684
Skuld vid årets slut		52 299 475	53 851 020

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	4,93	2011-09-30	18 504 228	331 924	18 172 304
STADSHYPOTEK	3,86	2013-12-30	22 681 875	971 785	21 710 090
HANDELSBANKEN	4,18	2012-09-28	13 632 601	245 760	13 386 841
			54 818 704	1 549 469	53 269 235

Not 21 Övriga skulder, kortfristiga

Avräkning LÅN		155 345	809 486
Övriga kortfristiga låneskulder		0	2 314
		<u>155 345</u>	<u>811 800</u>


Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


Upplupna drift- och underhållskostnader		34 540	190 208
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll		23 730	55 500
Upplupna värmekostnader		174 250	0
Upplupna kostnader för renhållning		2 470	2 167
Upplupna styrelsearvoden		2 500	13 228
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		17 068	0
Förutbetalda hyror och avgifter		467 426	346 295
		<u>721 984</u>	<u>607 398</u>

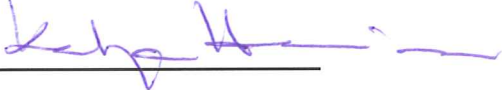
RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING SKOGSLÄNTAN

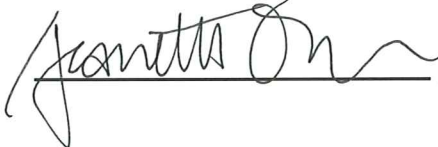
Styrelsen för **Skogsläntan** vill till sist framföra ett tack till medlemmarna för visat förtroende under det gångna verksamhetsåret.


Umeå 2009-02-24



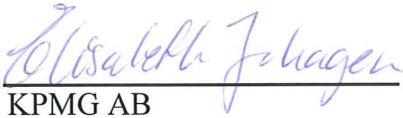









Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2009-03-04.


KPMG AB


Jan-Åke Molin
Föreningens revisor

Ovan intagen resultat- och balansräkning har fastställts på ordinarie föreningsstämma 2009- varvid även **beslöts**, att resultatet enligt balansräkningen skulle disponeras i enlighet med styre i förvaltningsberättelsen framlagda förslag.


Styrelseledamot

REVISIONSBERÄTTELSE

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens Bostadsrättsförening Skogsglantan för räkenskapsåret 2008-01-01--2008-12-31. 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.

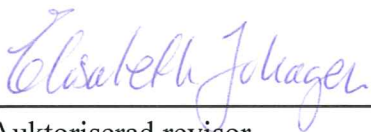
Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan 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 har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden

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

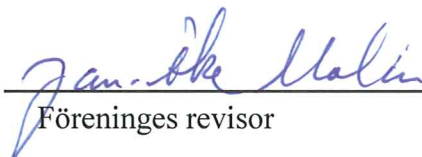
Vi tillstyrker att föreningsstämman

- fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen,
- disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och
- beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Umeå 2009-03-04



Auktoriserad revisor
KPMG AB



Förenings revisor

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

ANSVARSFÖRBINDELSER

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

AVSKRIVNING

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

BALANSRÄKNING

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

BRÄNSLETILLÄGG

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

EKONOMISK FÖRENING

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

FOLKRÖRELSE

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet 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 5% 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 Skogsglantan: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.

Spara

Du behöver din årsredovisning bl.a. om du
skall sälja din lägenhet eller låna pengar.

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