



**Riksbyggens Brf Skogsgläntan**  
**Org nr 716415-3533**  
**Årsredovisning**  
**1/1 2011 - 31/12 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 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.

# DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Onsdag den 18 april 2012 kl 18.30  
Kvarterslokalen

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens 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 suppleanter, 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 föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande

## Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
<i>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</i>	8
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Revisionsberättelse	Bilaga

*Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av*

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Skogsglantan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

### *Ordförande har ordet...*

#### **Hej på er alla!**

För min del har året sedan förra stämman varit omtumlande på många vis. Ett år av förluster, förändringar och av nya hoppfulla tag.

Förlust då Anders Wiberg, vår ordförande flyttade till eget hus. Förlust då trotjänarna Jan-Åke och Götha Molin flyttade ner till barn och barnbarn. Inga-Lill Johansson har också flyttat men med förhoppningen att snart komma tillbaka, en förhoppning som jag delar med henne. De ögonblick som jag bävat för hade alltså till slut kommit. "Hur skulle det nu gå?", frågade jag mig.

Konstigt nog så verkar det som att det går rätt bra, livet går vidare och fungerar! Jag har suttit som tillförordnad ordförande i några månader och hunnit upptäcka hur mycket jag inte behövde sätta mig in i mitt tidigare bekväma liv som vice. Lite skräckinjagande men samtidigt (erkänner jag) - ganska roligt också! Förhoppningsvis har jag inte lyckats förstöra alltför mycket under de här månaderna. Leif Kemi med sambo Tanja Vieru har tagit över mastodontbördan som Jan-Åke och Götha tidigare drog.

*Under tiden fram till nästa årsmöte 2013 kommer mycket att hända. Vi byter internet- och kabelTV-leverantör till ComHem. Vi kommer att måla om husfasaderna under sommaren i år. Och vi firar 20-årsjubileum som BRF, något som vi tänker högtidlighålla under andra halvan i augusti. Min förhoppning är att vi tar oss igenom allt detta och att vi kommer att känna oss nöjda och belåtna då allt är klart.*

#### **Välkomna till årsmötet 2012!**

**/Anders Kohkoinen, tf Ordförande.**

## Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

### Ordinarie ledamöter

		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m.</u> <u>årsstämman</u>
Anders Wiberg - flyttat 29/2-12	Ordförande	Stämman	2012
Anders Kohkoinen	Vice ordförande (tf ordf.)	Stämman	2012
Tanja Vieru	Sekreterare	Stämman	2013
Ture Ivarsson	Ledamot	Stämman	2012
Rickard Abrahamsson	Ledamot RB	Riksbyggen	

### Styrelsesuppleanter

Bo Wilhelmsson		Stämman	2012
Gunnar Hultgren		Stämman	2012
Inga-Lill Johansson - flyttat		Stämman	2012
Mattias Jonsson		Stämman	2013
Elin Forsberg		Riksbyggen	

### Ordinarie revisorer

Jan-Åke Molin	Revisor	Stämman
KPMG AB	E-godkänd revisor	Stämman

### Revisorssuppleanter

Gunn Lundin	Revisorsuppleant	Stämman
-------------	------------------	---------

### Valberedning

Jan-Åke Molin	Valberedning	Stämman
Lars Boström	Valberedning	Stämman
Carina Jonsson	Valberedning	Stämman

### Vaktmästargrupp

Jan-Åke Molin, sammankallande

### Kolonilotter

Anders Kohkoinen, sammankallande

### Uthyrning kvarterslokal

Götha Molin, ansvarig

### Trädgårdsgrupp

Chatarina Karlsson, sammankallande

## Firmateckning

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

## Fastighetsuppgifter

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:
Antal:	31	34	15	24	104
Total yta:	1 969	2 720	1 455	2 904	9 048

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser	Samlingslokal
40	85	1

Total bostadsarea: 9 048 kvm

Årets taxeringsvärde 62 008 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 62 008 000 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 och miljö**

#### Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 129 509 kr och planerat underhåll för 227 429 kr. Underhållskostnaderna specificeras i not 6 och 7 till resultaträkningen.

#### Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 7 700 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 770 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 650 tkr.

Under 2012 kommer föreningens samtliga byggnader att målas om.

### **Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling**

#### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma 28 april 2011. Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden.



Ekonomi

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. lägre reparationskostnader och större ränteintäkter. Driftskostnaderna i föreningen har minskat (se diagram 1) jämfört med föregående år beroende på lägre kostnader för uppvärmning och snöröjning. Räntekostnaderna har minskat (se diagram 1).

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

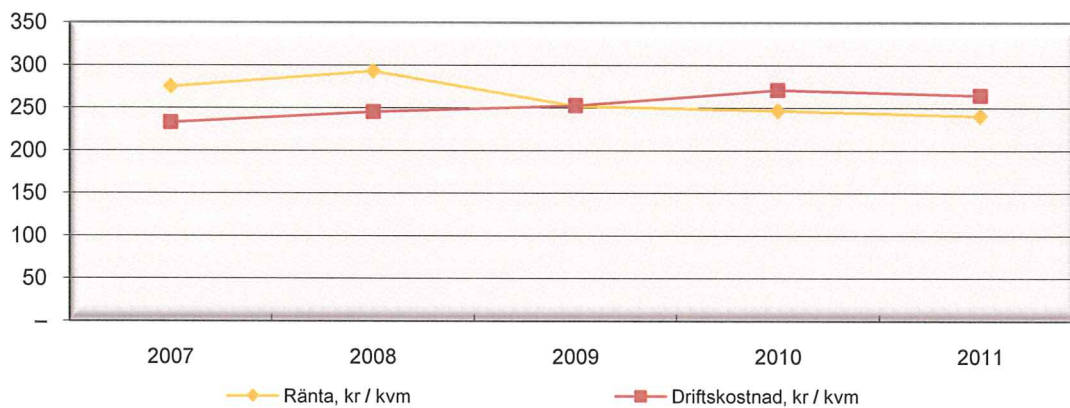
Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt Brf Skogsglantan stadgar, är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

*Resultat och ställning (tkr)*

	2011	2010	2009	2008	2007
Rörelsens intäkter	7 050	6 992	6 929	6 937	6 875
Årets resultat	641	- 1 187	275	644	373
Resultat efter fondförändringar	271	44	100	400	499
Balansomslutning	61 888	62 502	64 052	64 849	66 188
Soliditet %	16%	15%	16%	16%	15%
Likviditet %	261%	212%	291%	240%	192%
Avgifts- och hyresbortfall %	0,34%	0,41%	0,33%	0,30%	0,08%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	653	653	653	653	653
Bränsletillägg, kr / kvm	90	82	76	76	76
Driftskostnad, kr / kvm	265	271	253	245	233
Ränta, kr / kvm	240	247	252	293	275
Underhållsfond, kr / kvm	411	359	473	421	338
Lån, kr / kvm	5 586	5 693	5 801	5 888	6 059

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

Diagram 1 Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader





Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2007 då avgifterna höjdes med 1,7 %. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 653 kr kvm/år.

Efter att ha antagit budgeten för nästa verksamhetsår har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 2 % fr.o.m. 2012-01-01.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 21 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

**Förslag till disposition beträffande föreningens resultat**

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	806 775
Årets resultat före fondförändring	641 351
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-650 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	279 360
Summa över/underskott	<u>1 077 487</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>300 000</u>
Att balansera i ny räkning	<u>777 487</u>

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>2011-01-01 2011-12-31</i>	<i>2010-01-01 2010-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	6 248 256	6 251 887
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 21 090	- 25 700
Värmeavgifter	3	813 224	739 293
Övriga avgifter	4	- 4 700	- 4 800
Övriga förvaltningsintäkter	5	13 934	31 663
		<u>7 049 625</u>	<u>6 992 344</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	6	- 129 509	- 227 429
Planerat underhåll	7	- 279 360	-1 764 661
Fastighetsavgift/skatt		- 225 100	- 223 100
Driftskostnader	8	-2 397 348	-2 454 070
Övriga kostnader	9	- 41 690	- 56 778
Personalkostnader	10	- 161 202	- 161 339
Avskrivning av anläggningstillgångar	11	-1 187 240	-1 176 110
		<u>-4 421 448</u>	<u>-6 063 486</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 628 176</b>	<b>928 858</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		68 000	78 880
Ränteintäkter och liknande poster	12	120 376	38 669
Räntekostnader och liknande poster	13	-2 175 201	-2 233 243
		<u>-1 986 825</u>	<u>-2 115 694</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>641 351</b>	<b>-1 186 836</b>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>641 351</u></b>	<b><u>-1 186 836</u></b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
<i>Avsättning till underhållsfond</i>		- 650 000	- 534 000
<i>Ianspråktagande av underhållsfond</i>		279 360	1 764 661
<i>Förändring av underhållsfond</i>		<u>- 370 640</u>	<u>1 230 661</u>
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>270 711</b>	<b>43 825</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	14	54 790 776	55 914 912
Maskiner, Inventarier och Installationer	15	102 029	165 133
		<u>54 892 805</u>	<u>56 080 045</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	16	681 000	681 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>55 573 805</u></b>	<b><u>56 761 045</u></b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		100	6 195
Kundfordringar	17	0	600
Övriga fordringar	18	1 296	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	264 892	259 754
		<u>266 288</u>	<u>266 549</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	20	5 670 000	4 700 000
<i>Kassa och bank</i>			
Handkassa		1 706	2 000
Avräkning med Swedbank		376 151	772 595
		<u>377 857</u>	<u>774 595</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>6 314 145</u></b>	<b><u>5 741 144</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>61 887 950</u></b>	<b><u>62 502 188</u></b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>	21		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		5 096 001	5 096 001
Underhållsfond		3 720 840	3 250 200
		<u>8 816 841</u>	<u>8 346 201</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		806 775	862 950
Årets resultat		641 351	-1 186 836
Avsättning till underhållsfond		- 650 000	- 534 000
Ianspråktagande av underhållsfond		279 360	1 764 661
		<u>1 077 487</u>	<u>906 775</u>
<i>Summa eget kapital</i>		<u><b>9 894 328</b></u>	<u><b>9 252 976</b></u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	22	49 571 194	50 540 954
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, kortfristiga		969 760	969 760
Leverantörsskulder		283 904	746 680
Skatteskulder		224 381	1 699
Medlemmarnas reparationsfond		33 898	36 525
Övriga kortfristiga skulder	23	190 428	141 232
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	720 058	812 362
		<u>2 422 428</u>	<u>2 708 258</u>
<i>Summa skulder</i>		<u><b>51 993 622</b></u>	<u><b>53 249 212</b></u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><b>61 887 950</b></u>	<u><b>62 502 188</b></u>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		82 713 000	82 713 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		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. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 23 246 330 kr.

Därutöver erlägger föreningen en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av 1 302 kr per lägenhet eller 0,4 % av taxerat värde flerbostadshus, 6 512 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde småhus, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

### 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.

### Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

### 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.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

*Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar*

Följande avskrivningsprinciper tillämpas:

Anläggningstillgångar		Antal år
Byggnader	Avskrivningsplan (annuitet)	60
Installationer		15
Inventarier		3-5

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

	2011-12-31	2010-12-31
<b>Not 1 Årsavgifter och hyror</b>		
Årsavgifter, bostäder	5 906 090	5 906 090
Hyror, lokaler	7 791	7 677
Hyror, garage	175 500	175 500
Hyror, p-platser	158 875	162 620
	<u>6 248 256</u>	<u>6 251 887</u>
<b>Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall</b>		
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 1 588	- 375
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 19 503	- 25 325
	<u>- 21 090</u>	<u>- 25 700</u>
<b>Not 3 Värmeavgifter</b>		
Värmeavgifter, bostäder	813 224	739 293
	<u>813 224</u>	<u>739 293</u>
<b>Not 4 Övriga avgifter</b>		
Elavgifter	- 4 700	- 4 800
	<u>- 4 700</u>	<u>- 4 800</u>
<b>Not 5 Övriga förvaltningsintäkter</b>		
Övriga lokalintäkter	2 766	3 860
Öresutjämning	- 180	204
Övriga intäkter	8 860	23 600
Återvunna fordringar	1 728	3 999
Inkassointäkter	760	0
	<u>13 934</u>	<u>31 663</u>

2011-12-31      2010-12-31

**Not 6 Reparationer**

Material gemensamma utrymmen	8 315	16 089
Material markytor	0	6 772
Div. reparationer	4 419	16 232
Vattenskador	36 681	0
Tvättstugor	10 282	14 977
Gemensamma utrymmen	2 302	18 733
Installationer	0	4 563
Vatten/Avlopp	5 445	22 860
Värme	0	16 465
Ventilation	8 849	10 529
Elinstallationer	7 145	15 762
Låssystem	4 586	9 049
Huskropp	26 475	47 930
Gårdar och grönanläggningar	13 647	6 783
Garage och parkeringsplatser	1 363	16 850
Vandalisering	0	3 835
	<hr/>	<hr/>
	129 509	227 429

**Not 7 Planerat underhåll**

Lokaler, gemensamma utrymmen	0	41 331
VA/Sanitet	5 303	20 021
Värme	0	71 900
Ventilation	0	137 350
Huskroppar	207 085	952 079
Gårdar och grönanläggningar	34 257	313 989
Garage och parkeringsplatser	0	79 875
Övrigt	32 715	148 116
	<hr/>	<hr/>
	279 360	1 764 661

**Not 8 Driftskostnader**

Fastighetsförsäkring	52 679	52 679
Arvode förvaltning	476 952	442 702
Kabel-TV	118 641	114 396
IT-kostnader	168 480	168 480
Juridiska kostnader	488	- 2 267
Styrelsearvode	3 775	0
Revisionsarvode, externt	19 369	16 990
Möteskostnader	5 425	10 584
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 21 800	- 11 500
Systematiskt brandskyddsarbete	7 009	0
Bevakningskostnader	5 190	6 568
Snöröjning	139 835	175 463
Förbrukningsmateriel	18 045	7 994
Fordons- och maskinkostnader	0	71
Vatten	217 561	225 078
El	223 850	217 799
Uppvärmning	794 716	898 695
Sophantering	167 133	130 338
	<hr/>	<hr/>
	2 397 348	2 454 070



2011-12-31      2010-12-31

**Not 9 Övriga kostnader**

Fritidsmedel	6 299	2 147
Annonsering	99	0
Fika, representation	1 800	4 400
Kontorsmateriel	512	0
Telefon och porto	415	560
Konstaterade förluster hyror/avgifter	600	10
Medlems- och föreningsavgifter	8 736	8 736
Köpta tjänster	11 642	30 829
Övriga externa kostnader	11 587	10 096
	<hr/>	<hr/>
	41 690	56 778

**Not 10 Personalkostnader**

*Löner, andra ersättningar och sociala kostnader*

Styrelsearvode	83 838	89 526
Övriga ersättningar till förtroendevalda	1 975	1 197
Arbetsgrupper	39 000	32 500
Föreningsvald revisor	2 000	1 500
Utbildning, förtroendevalda	0	9 125
Summa	<hr/>	<hr/>
	126 813	133 848
Sociala kostnader	34 389	27 491
	<hr/>	<hr/>
	161 202	161 339

**Not 11 Avskrivning av anläggningstillgångar**

Byggnader	1 124 136	1 113 006
Installationer	63 104	63 104
	<hr/>	<hr/>
	1 187 240	1 176 110

**Not 12 Ränteintäkter och liknande poster**

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	296	340
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	118 645	37 275
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	877	542
Övriga ränteintäkter	558	511
	<hr/>	<hr/>
	120 376	38 669

**Not 13 Räntekostnader och liknande poster**

Räntekostnader, fastighetslån	2 175 201	2 233 243
	<hr/>	<hr/>
	2 175 201	2 233 243

	2011-12-31	2010-12-31
<b>Not 14 Byggnader och mark</b>		
<b>Anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
Byggnader	86 016 083	86 016 083
Mark	2 860 000	2 860 000
<b>Summa anskaffningsvärden</b>	<b>88 876 083</b>	<b>88 876 083</b>
 <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början		
Byggnader	-32 961 171	-31 848 165
	-32 961 171	-31 848 165
Årets avskrivning byggnader	-1 124 136	-1 113 006
<b>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-34 085 307</b>	<b>-32 961 171</b>
 <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>54 790 776</b>	<b>55 914 912</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	51 930 776	53 054 912
Mark	2 860 000	2 860 000
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Småhus	14 856 000	14 856 000
Bostäder	47 152 000	47 152 000
Summa taxeringsvärden	62 008 000	62 008 000
<i>varav byggnader</i>	47 754 000	47 754 000
 <b>Not 15 Maskiner, Inventarier och Installationer</b>		
<b>Anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
Inventarier	358 062	358 062
Installationer	1 002 224	1 002 224
<b>Summa anskaffningsvärden</b>	<b>1 360 286</b>	<b>1 360 286</b>
 <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början		
Inventarier	- 358 062	- 358 062
Installationer	- 837 092	- 773 988
	-1 195 154	-1 132 050
Årets avskrivningar		
Installationer	- 63 104	- 63 104
	- 63 104	- 63 104
<b>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-1 258 258</b>	<b>-1 195 154</b>
 <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>102 029</b>	<b>165 133</b>
<i>Varav</i>		
Installationer	102 029	165 133

	2011-12-31	2010-12-31
<b>Not 16 Långfristiga värdepappersinnehav</b>		
1362 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	681 000	681 000
	<u>681 000</u>	<u>681 000</u>
<b>Not 17 Kundfordringar</b>		
Kundfordringar	0	600
	<u>0</u>	<u>600</u>
<b>Not 18 Övriga fordringar</b>		
Andra kortfristiga fordringar	1 296	0
	<u>1 296</u>	<u>0</u>
<b>Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda driftskostnader	5 535	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	119 521	119 238
Förutbetald kabel-tv-avgift	31 657	32 097
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	42 120	42 120
Periodiserade kostnader månadsrapporter	101	5 318
Övriga förutbetalda kostnader	2 766	2 600
Upplupna ränteintäkter	9 278	5 702
Förutbetalda försäkringspremier	53 914	52 679
	<u>264 892</u>	<u>259 754</u>
<b>Not 20 Likviditetsplacering via Riksbyggen</b>		
Likviditetsplacering via Riksbyggen	5 670 000	4 700 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	1 500 000	2,85	2012-01-27
90 dagar	670 000	2,65	2012-02-29
90 dagar	3 500 000	2,85	2012-03-29

<b>Not 21 Eget kapital</b>	<b>Bundet</b>	<b>Bundet</b>	<b>Fritt</b>
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>5 096 001</b>	<b>3 250 200</b>	<b>906 775</b>
Disposition enl årsstämmobeslut		100 000	- 100 000
Förändring av underhållsfond			- 370 640
Avsättning till underhållsfond		650 000	
Uttag ur underhållsfond		- 279 360	
Årets resultat			641 351
<b>Vid årets slut</b>	<b>5 096 001</b>	<b>3 720 840</b>	<b>1 077 486</b>

2011-12-31      2010-12-31

**Not 22 Fastighetslån**

Fastighetslån	50 540 954	51 510 714
Avgår nästa års amortering	- 969 760	- 969 760
<b>Skuld vid årets slut</b>	<b>49 571 194</b>	<b>50 540 954</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
HANDELSBANKEN	4,18	2012-09-28	12 895 320		184 320	12 711 000
STADSHYPOTEK	3,86	2013-12-30	21 710 090		61 440	21 648 650
STADSHYPOTEK	4,65	2015-03-30	16 905 304		724 000	16 181 304
			<b>51 510 714</b>		<b>969 760</b>	<b>50 540 954</b>

Beräknad låneskuld om 5 år: 49 571 194 kr

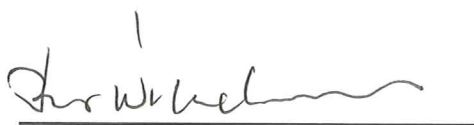
**Not 23 Övriga kortfristiga skulder**

Avräkning LÅN	190 428	141 232
	<u>190 428</u>	<u>141 232</u>

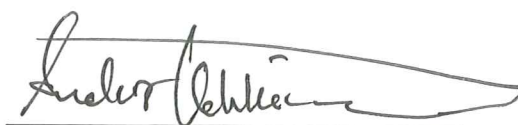
**Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna drift- och underhållskostnader	2 700	32 470
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	32 715	148 116
Upplupna elkostnader	22 705	0
Upplupna värmekostnader	95 893	118 539
Upplupna kostnader för renhållning	9 968	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 125	3 315
Förutbetalda hyror och avgifter	547 952	509 922
	<u>720 058</u>	<u>812 362</u>

Umeå 2012-03-29



Bo Wilhelmsson



Anders Kohkoinen



Tanja Vieru



Ture Ivarsson



Rickard Abrahamsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2012-04-10



Helen Sundström Hetta  
E-godkänd revisor, KPMG AB



Jan-Åke Molin  
Föreningens revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Skogsglantan, org.nr 716415-3533

### Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för räkenskapsåret 2011-01-01 – 2011-12-31

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorernas ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2011-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret.

#### *Styrelsens ansvar*

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

#### *Revisorernas ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Uttalanden*

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

Umeå 2012-04-10

KPMG AB



Helen Sundström Hetta  
E-godkänd revisor



Jan-Åke Molin  
Föreningens 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 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 styrelsen för Riksbyggens Brf Skogsglantan 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](http://www.riksbyggen.se)

 **Riksbyggen**  
*Rum för hela livet*