



Riksbyggens Brf Skäcklinge äng
Org nr 716417-6757
Årsredovisning
1/1 2009 - 31/12 2009

*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 § 22

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Val av protokollförare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter 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 föreningsstämma i stadgeenlig ordning inkomna ärenden (motioner).
- t) Stämmans avslutande.

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
<i>Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter</i>	7
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8
Bilagor	
Nyckeltal	

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Skäcklinge äng får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009-01-01 - 2009-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Brian Levinsen	Ordförande	<u>Utsedd av</u> Stämman
Maud Antonsson	Sekreterare	Stämman
Peter Nygren (flyttat)	Ledamot	Stämman
Lars Asplund (flyttat)	Ledamot	Stämman
Roland Norlin	Ledamot	Riksbyggen

Styrelsesuppleanter

Rolf Skoog	Suppleant	Stämman
Susanne Kujala	Suppleant	Stämman
Birgitta Östlin	Suppleant	Stämman
Merja Anslin	Suppleant	Stämman
Joakim Fernandez	Suppleant	Riksbyggen

I tur att avgå är ledamöterna Maud Antonsson, Peter Nygren samt suppleanterna Rolf Skoog och Susanne Kujala.

Ordinarie revisorer

Åke Eriksson	Revisor	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Per Thorard	Revisorssuppleant	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning

Stig Hult (sammankallande)	Stämman
Rebecka Skoog	Stämman

Studieombud

Merja Anslin	Studieansvarig	Stämman
--------------	----------------	---------

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Skäcklinge äng 1. På fastigheten har uppförts 144 lägenheter i radhus (80 småhus) och flerbostadshus (64 lgh) med en sammanlagd area på 12 233 kvm. Byggnaderna är uppförda 1984-85.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
–	32	57	51	4	–

Därtill kommer:

Lokaler	Garage	P-platser
x	x	157

Total bostadsarea:	12 233 kvm
Total lokalarea:	326 kvm

Taxeringsvärden:

Småhusenhet:

Årets taxeringsvärde:	58 776 000 kr
-----------------------	---------------

Föregående års taxeringsvärde	56 336 000 kr
-------------------------------	---------------

Hyreshusenhet:

Taxeringsvärde 2007:	26 200 000 kr
----------------------	---------------

Föregående års taxeringsvärde	26 200 000 kr
-------------------------------	---------------

Fastighetsförsäkringen som är tecknad i Trygg-Hansa gäller fullvärde och försäkring mot ohyra ingår samt bostadsrättsförsäkring.

Förvaltning/organisationsanslutning

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

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 657 tkr och planerat underhåll för 513 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i not 3 och 4 till resultaträkningen.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

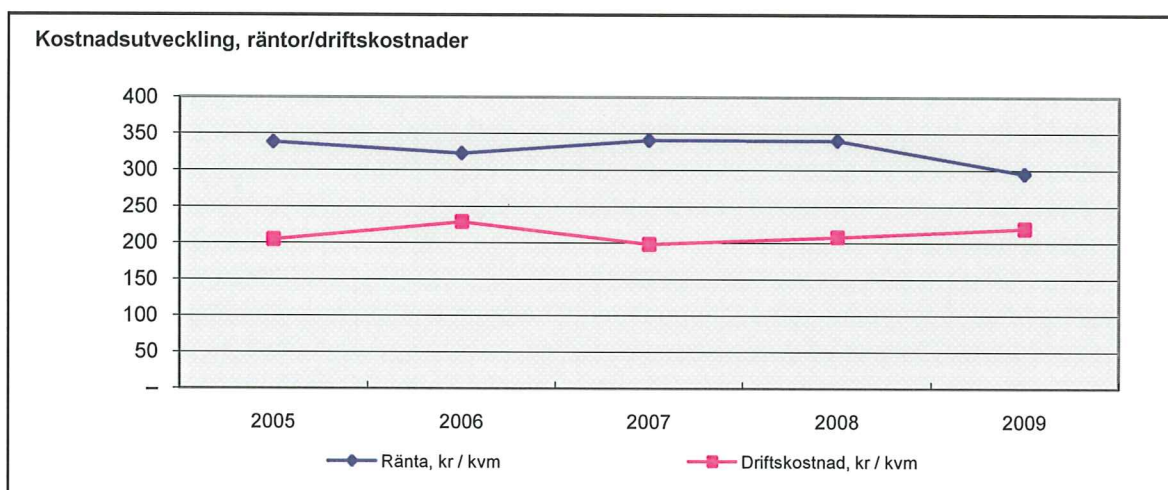
Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 3 juni 2009. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 17 st protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning (tkr)

	2009	2008	2007	2006	2005
Rörelsens intäkter	10 096	10 098	10 117	10 078	10 051
Årets resultat	1 035	- 136	1 197	1 127	988
Balansomslutning	94 250	93 761	94 597	94 361	94 227
Avgifts- och hyresbortfall %	0,08%	0,08%	0,05%	0,08%	0,10%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	697	697	696	696	696
Driftskostnad, kr / kvm	219	208	198	229	204
Ränta, kr / kvm	295	340	341	323	338
Underhållsfond, kr / kvm	405	349	417	412	367
Lån, kr / kvm	6 369	6 427	6 495	6 564	6 633

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

Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2010 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under 2009 har 23 st överlåtelse av bostadsrätter skett.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 738 409
Årets resultat före fondförändring	1 035 321
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 214 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>512 638</u>
Summa överskott	2 072 368

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	2 072 368

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>2009-01-01 2009-12-31</i>	<i>2008-01-01 2008-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	8 799 107	8 799 338
Hyses- och avgiftsbortfall		- 7 465	- 7 694
Bränsleavgifter		1 165 582	1 166 526
Övriga förvaltningsintäkter	2	138 987	140 112
		<u>10 096 211</u>	<u>10 098 283</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 657 185	- 247 731
Planerat underhåll	4	- 512 638	-1 856 775
Fastighetsavgift/skatt		- 522 228	- 499 320
Driftskostnader	5	-2 755 359	-2 611 557
Övriga kostnader	6	- 52 484	- 51 708
Personalkostnader	7	- 143 573	- 144 474
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	- 785 932	- 867 071
		<u>-5 429 400</u>	<u>-6 278 635</u>
Rörelseresultat		4 666 811	3 819 648
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		1 600	48 000
Ränteintäkter	9	66 640	267 680
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		5 351	4 539
Räntekostnader	10	-3 705 081	-4 275 489
		<u>-3 631 490</u>	<u>-3 955 270</u>
Resultat efter finansiella poster		1 035 321	- 135 623
Inkomstskatt		0	0
Årets resultat		<u>1 035 321</u>	<u>- 135 623</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-1 214 000	-1 005 000
Anspråktagande av underhållsfond		512 638	1 856 774
Förändring av underhållsfond		<u>- 701 362</u>	<u>851 774</u>
Resultat efter fondförändring		333 959	716 151

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	86 834 499	87 167 131
Maskiner och inventarier	12	21 593	7 368
		<u>86 856 092</u>	<u>87 174 499</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	40 000	40 000
Summa anläggningstillgångar		<u>86 896 092</u>	<u>87 214 499</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		55 835	7 092
Skattefordringar		421 304	27 667
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	86 922	103 711
		<u>564 061</u>	<u>138 470</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	15	4 500 000	5 350 000
<i>Kassa och bank</i>	16		
Kassa och bank		2 289 775	1 057 922
Summa omsättningstillgångar		<u>7 353 836</u>	<u>6 546 392</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>94 249 928</u>	<u>93 760 890</u>

13

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 101 432	3 101 432
Upplåtelseavgifter		1 769 183	1 769 183
Underhållsfond		5 088 254	4 386 892
		<u>9 958 868</u>	<u>9 257 506</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 738 409	1 022 257
Årets resultat		1 035 321	- 135 623
Avsättning till underhållsfond		-1 214 000	-1 005 000
Ianspråktagande av underhållsfond		512 638	1 856 774
		<u>2 072 368</u>	<u>1 738 409</u>
Summa eget kapital		12 031 236	10 995 915
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	18	79 275 845	79 749 957
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		712 878	965 148
Leverantörsskulder		364 265	322 850
Skatteskulder		604 962	427 320
Medlemmarnas reparationsfond		83 070	95 083
Övriga skulder, kortfristiga	19	98 850	86 603
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 078 822	1 118 015
		<u>2 942 847</u>	<u>3 015 019</u>
Summa skulder		82 218 692	82 764 976
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		94 249 928	93 760 890
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		91 087 000	91 087 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

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.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFAR 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 26,3 % på skattepliktig inkomst.

Outnyttjade underskott från tidigare år får fortsatt utnyttjas. Föreningens underskottsavdrag har per balansdagen beräknats till 72 774 012 kr, vilket innebär att det inte utgår någon inkomstskatt. Uppskjuten skattefordran redovisas inte på underskottsavdraget.

Underhåll/underhållsfond

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

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

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

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Belopp i kr om inget annat anges.

	2009-12-31	2008-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	8 529 432	8 532 154
Hyror, p-platser	269 675	267 184
	<u>8 799 107</u>	<u>8 799 338</u>
Not 2 Övriga förvaltningsintäkter		
Kabel-tv-avgifter	134 787	134 712
P-platsavgifter	0	2 700
Bastuavgifter och solarium	4 200	2 700
	<u>138 987</u>	<u>140 112</u>
Not 3 Reparationer		
Underhållsadministration	47 696	51 623
Vattenskador	48 968	25 511
Bostäder	51 394	9 648
Tvättstugor	26 837	2 580
Gemensamma utrymmen	14 575	0
Reparationer - Installationer	6 095	0
Vatten/Avlopp	37 318	30 613
Värme	56 813	5 253
Ventilation	62 628	28 502
Elinstallationer	7 055	2 997
Tele/TV/Porttelefon	3 885	0
Övriga installationer	9 293	48 018
Huskropp	31 981	31 950
Gårdar och grönanläggningar	209 643	9 634
Garage och parkeringsplatser	43 004	0
Vandalisering	0	1 402
	<u>657 185</u>	<u>247 731</u>
Not 4 Planerat underhåll		
Underhållsadministration	75 112	111 973
Underhåll - Installationer (staket)	187 500	0
VA/Sanitet	19 863	0
Värme	168 188	0
Ventilation	34 375	0
Huskroppar	27 600	1 744 802
	<u>512 638</u>	<u>1 856 775</u>

	2009-12-31	2008-12-31
Not 5 Driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	126 744	121 766
Arvode förvaltning	389 516	376 368
Kabel-TV	212 795	204 911
Juridiska kostnader	1 500	17 360
Revisionsarvode, externt	29 250	26 000
Möteskostnader	0	1 100
Övriga förvaltningskostnader	24 028	13 508
Fastighetsskötsel	97 910	78 243
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 24 300	- 8 200
Snöröjning	52 566	45 138
Förbrukningsmateriel	15 821	12 400
Fordons- och maskinkostnader	9 831	4 823
Vatten	280 040	289 502
El	211 329	199 596
Uppvärmning	1 219 579	1 139 404
Sophantering	108 751	89 638
	2 755 359	2 611 557
Not 6 Övriga kostnader		
Kreditupplysningar	3 000	4 750
Kontorsmateriel	6 455	0
Telefon och porto	966	792
Medlems- och föreningsavgifter	5 600	5 600
Konsultarvoden	35 553	39 066
Bankkostnader	910	0
Övriga externa kostnader	0	1 500
	52 484	51 708
Not 7 Personalkostnader		
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	107 050	107 350
Föreningsvald revisor	3 250	3 110
Summa	110 300	110 460
Sociala kostnader	33 273	34 014
	143 573	144 474
Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	726 382	855 078
Markanläggningar	43 750	0
Maskiner och inventarier	15 800	11 993
	785 932	867 071
Not 9 Ränteintäkter		
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 697	12 749
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	62 361	246 399
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	2 517	3 493
Övriga ränteintäkter	65	5 038
	66 640	267 680

	2009-12-31	2008-12-31
Not 10 Räntekostnader		
Räntekostnader, fastighetslån	3 705 027	4 274 555
Övriga finansiella kostnader	54	934
	<u>3 705 081</u>	<u>4 275 489</u>
Not 11 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	97 557 866	97 557 866
	<u>97 557 866</u>	<u>97 557 866</u>
Årets anskaffningar		
Markanläggning	437 500	0
	<u>437 500</u>	<u>0</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>97 995 366</u>	<u>97 557 866</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-10 390 735	-9 535 657
	<u>-10 390 735</u>	<u>-9 535 657</u>
Årets avskrivning byggnader	- 726 382	- 855 078
Årets avskrivning markanläggningar	- 43 750	0
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-11 160 867</u>	<u>-10 390 735</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>86 834 499</u>	<u>87 167 131</u>
Varav		
Byggnader	86 440 749	87 167 131
Markanläggningar	393 750	0
Taxeringsvärden		
Småhusenhet	58 776 000	56 336 000
Hyreshusenhet	26 200 000	26 200 000
Totalt taxeringsvärde	<u>84 976 000</u>	<u>82 536 000</u>
Not 12 Maskiner och inventarier		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	89 988	59 963
Summa anskaffningsvärden	<u>89 988</u>	<u>59 963</u>

19

	2009-12-31	2008-12-31	
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början			
Maskiner och inventarier	- 52 595	- 40 602	
	- 52 595	- 40 602	
Årets avskrivningar			
Maskiner	- 13 010	- 9 203	
Inventarier och verktyg	- 2 790	- 2 790	
	- 15 800	- 11 993	
Ackumulerade avskrivningar			
Maskiner och inventarier	- 68 395	52 595	
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 68 395	- 52 595	
Restvärde enligt plan vid årets slut	21 593	7 368	
Not 13 Långfristiga värdepappersinnehav			
Riksbyggens Intresseförening, 80 andelar á 500 kr	40 000	40 000	
	40 000	40 000	
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Förutbetald kabel-tv-avgift	52 213	56 156	
Upplupna ränteintäkter	2 767	16 636	
Fastighetsförsäkring	31 942	30 919	
	86 922	103 711	
Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	4 500 000	5 350 000	
Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	3 000 000	0,5	2010-02-07
90 dagar	500 000	0,3	2010-03-07
90 dagar	1 000 000	0,5	2010-03-07

	2009-12-31	2008-12-31
Not 16 Kassa och bank		
Handkassa	5 000	5 000
Avräkning med Swedbank	2 284 775	1 052 922
	<u>2 289 775</u>	<u>1 057 922</u>

Not 17 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	4 870 615	4 386 892	1 738 409
Disposition enl årsstämmobeslut		0	0
Förändring av underhållsfond			- 701 362
Avsättning till underhållsfond		1 214 000	
Uttag ur underhållsfond		- 512 638	
Årets resultat			1 035 321
Vid årets slut	4 870 615	5 088 254	2 072 368

Not 18 Fastighetslån		
Fastighetslån	79 988 723	80 715 105
Avgår nästa års amortering	- 712 878	- 965 148
Skuld vid årets slut	79 275 845	79 749 957

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	5,84	2009-03-01	8 867 608		8 867 608	0
SEB BOLÅN AB	4,61	2009-03-28	9 208 270		9 208 270	0
SBAB	1,94	2010-03-29		9 208 270		9 208 270
SBAB	2,76	2012-01-11		8 867 608	24 032	8 843 576
SBAB	4,31	2010-10-13	8 062 320		63 845	7 998 475
SBAB	4,47	2011-09-22	8 062 320		63 845	7 998 475
SBAB	5,41	2011-09-22	8 085 591		81 060	8 004 531
SBAB	5,49	2013-09-20	8 085 591		81 060	8 004 531
SBAB	5,52	2014-09-15	8 880 770		91 320	8 789 450
SBAB	5,76	2010-06-29	8 880 229		93 480	8 786 749
SEB BOLÅN AB	4,72	2012-03-28	12 582 406		227 740	12 354 666
			80 715 105	18 075 878	18 802 260	79 988 723

Not 19 Övriga skulder, kortfristiga		
Övriga skulder till kunder	98 850	80 187
Övriga kortfristiga låneskulder	0	6 416
	<u>98 850</u>	<u>86 603</u>

	2009-12-31	2008-12-31
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och sociala avgifter	36 051	36 051
Upplupna räntekostnader	3 239	47 374
Upplupna elkostnader	30 152	27 562
Upplupna värmekostnader	161 734	146 739
Upplupna revisionsarvoden	33 304	32 868
Upplupna styrelsearvoden	111 200	111 200
Förutbetalda hyror och avgifter	703 142	716 221
	<u>1 078 822</u>	<u>1 118 015</u>

Stockholm 2010 - 04-13



Brian Levinsen



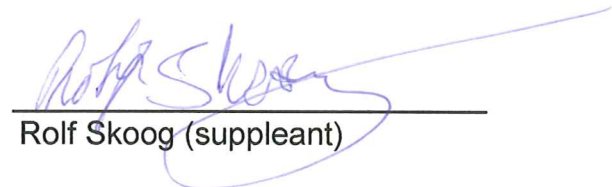
Maud Antonsson



Merja Anslin (suppleant)



Roland Norlin



Rolf Skoog (suppleant)

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 april 2010



KPMG-Per Engzell

Auktoriserad revisör



Åke Eriksson

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Skäcklinge Äng

Org nr 716417-6757

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens Bostadsrättsförening Skäcklinge Äng för år 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

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

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

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

Stockholm den 27/4 2010

KPMG AB



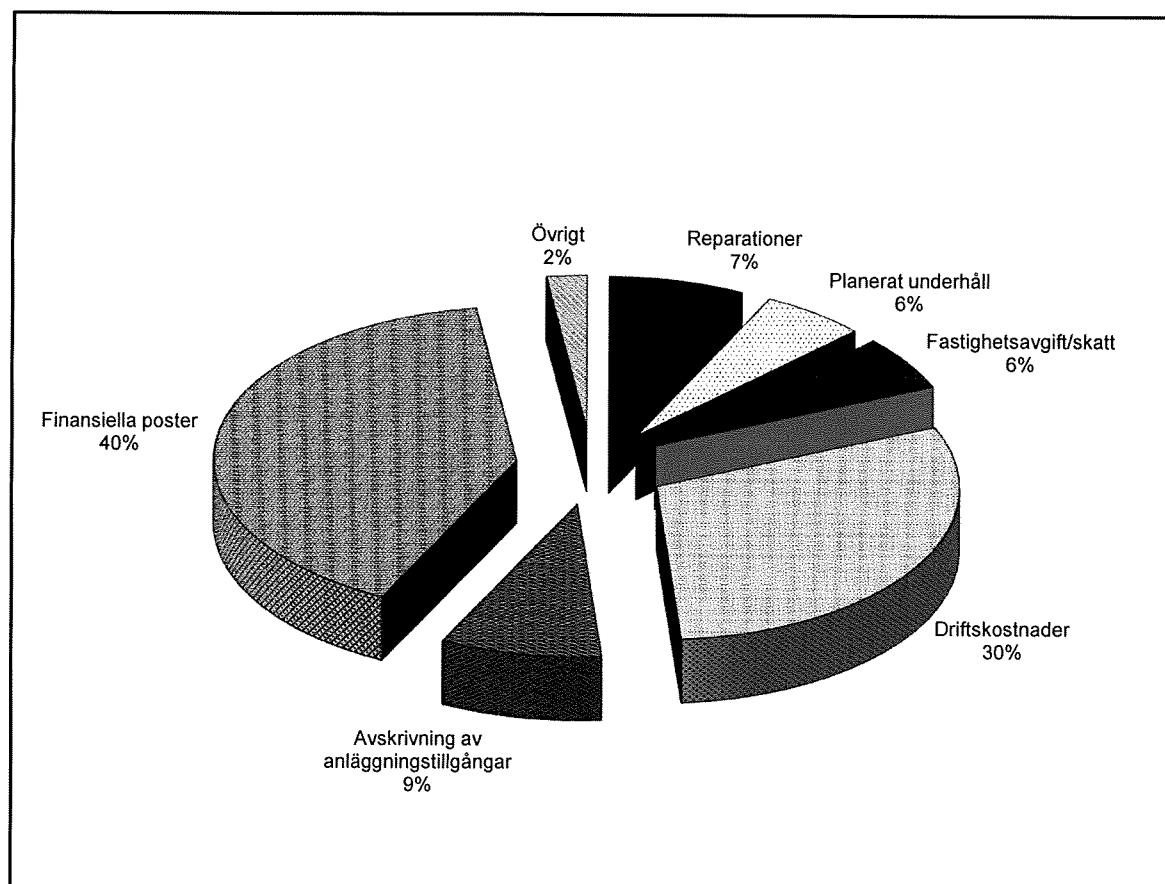
Per Engzell
Auktoriserad revisor



Åke Eriksson
Föreningens revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2009	2008
Reparationer	657 185	247 731
Planerat underhåll	512 638	1 856 775
Fastighetsavgift/skatt	522 228	499 320
Driftskostnader	2 755 359	2 611 557
Övriga kostnader	52 484	51 708
Personalkostnader	143 573	144 474
Avskrivning av anläggningstillgångar	785 932	867 071
Finansiella poster	3 705 081	4 275 489
Summa kostnader	9 134 481	10 554 124



Driftskostnadsfördelning	2009	2008
Fastighetsförsäkring	126 744	121 766
Arvode förvaltning	389 516	376 368
Kabel-TV	212 795	204 911
Juridiska kostnader	1 500	17 360
Revisionsarvode, externt	29 250	26 000
Möteskostnader	0	1 100
Övriga förvaltningskostnader	24 028	13 508
Fastighetsskötsel	97 910	78 243
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 24 300	- 8 200
Snöröjning	52 566	45 138
Förbrukningsmateriel	15 821	12 400
Fordons- och maskinkostnader	9 831	4 823
Vatten	280 040	289 502
El	211 329	199 596
Uppvärmning	1 219 579	1 139 404
Sophantering	108 751	89 638
Summa driftskostnader	2 755 359	2 611 557

Nyckeltalsanalys för driftskostnader

BOA (kvm):	12233	12233
	Kr / kvm	Kr / kvm
Fastighetsförsäkring	10	10
Arvode förvaltning	32	31
Kabel-TV	17	17
Juridiska kostnader	0	1
Revisionsarvode, externt	2	2
Övriga förvaltningskostnader	2	1
Fastighetsskötsel	8	6
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-2	-1
Snöröjning	4	4
Förbrukningsmateriel	1	1
Fordons- och maskinkostnader	1	0
Vatten	23	24
El	17	16
Uppvärmning	100	93
Sophantering	9	7
Summa driftskostnader	225	213

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 Skäcklinge äng 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