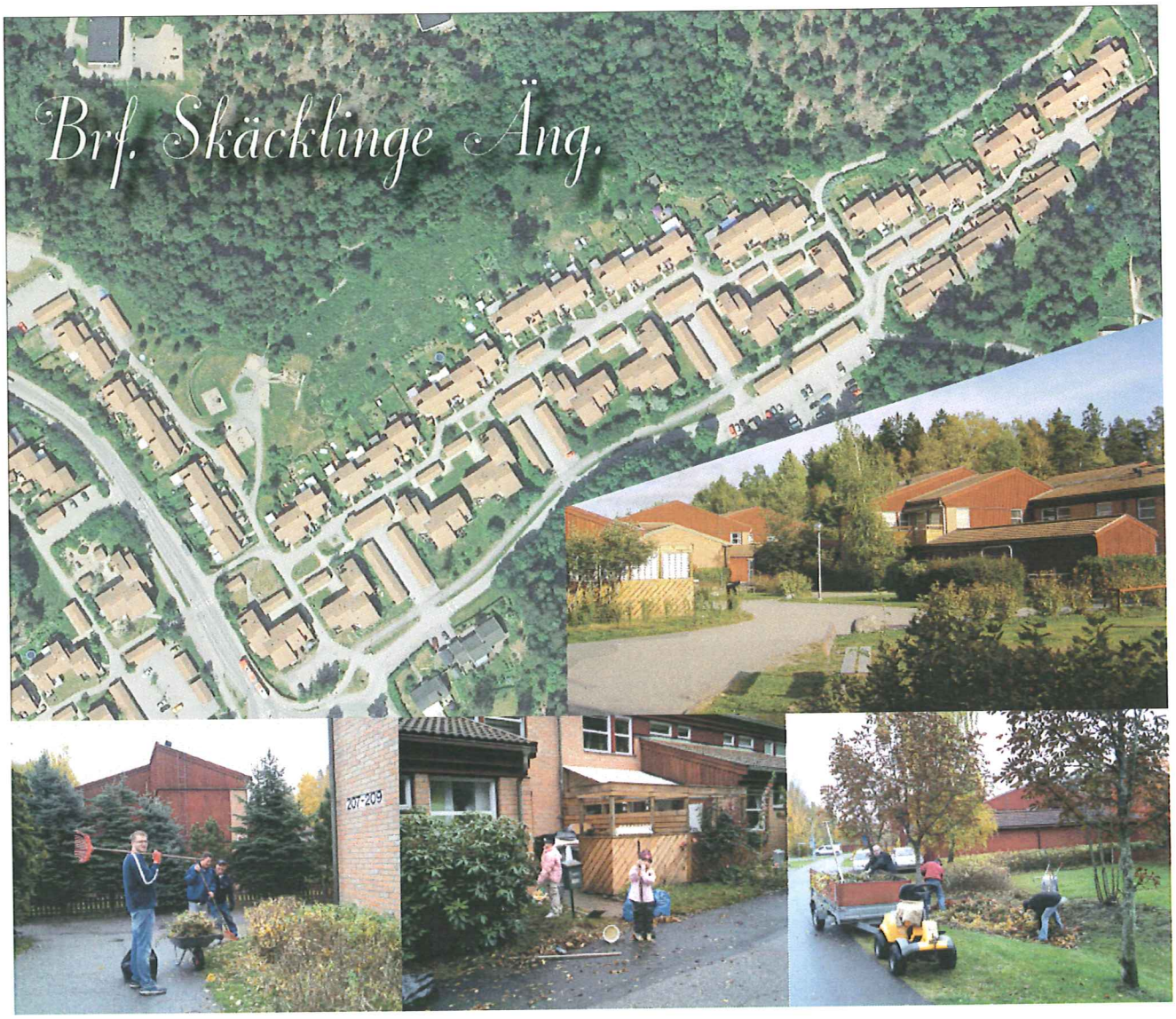


Riksbyggens Brf Skäcklinge äng
Org nr 716417-6757
Årsredovisning
1/1 2010 - 31/12 2010

Riksbyggen

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 stämmoordförande.

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 föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden (motioner).

t) Stämmans avslutande.

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8
Nyckeltal och diagram	Bilagor

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

Riksbyggen

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Skäcklinge äng får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010-01-01 - 2010-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		Utsedd av
Brian Levinsen	Ordförande	Stämman
Robin Kuivinen	Sekreterare	Stämman
Göran Thomassen	Ledamot	Stämman
Merja Anslin	Ledamot	Stämman
Roland Norlin	Ledamot	Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	
Kent Magnusson	Stämman
Rolf Skoog	Stämman
Birgitta Östlin	Stämman
Pentti Niemi, avflyttad 5/10-2010	Stämman
Joakim Fernandez	Riksbyggen

I tur att avgå är ledamoten Brian Levinsen samt suppleanten Birgitta Östlin.

Ordinarie revisorer		
Åke Eriksson	Föreningsvald	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad	Stämman

Revisorssuppleanter		
Pär Thorhard	Föreningsvald	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad	Stämman

Valberedning	
Elisabet Wester	Stämman

Studieombud	
Brian Levinsen	Styrelsen

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
–	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	58 776 000 kr
Hyreshusenhet:	
Årets taxeringsvärde:	32 600 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	26 200 000 kr

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

Förvaltning/organisationsanslutning

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

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 588 161 kr och planerat underhåll för 2 668 002 kr. Underhållskostnaderna specificeras i not 3 och 4 till resultaträkningen.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 26 maj 2010. Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden.

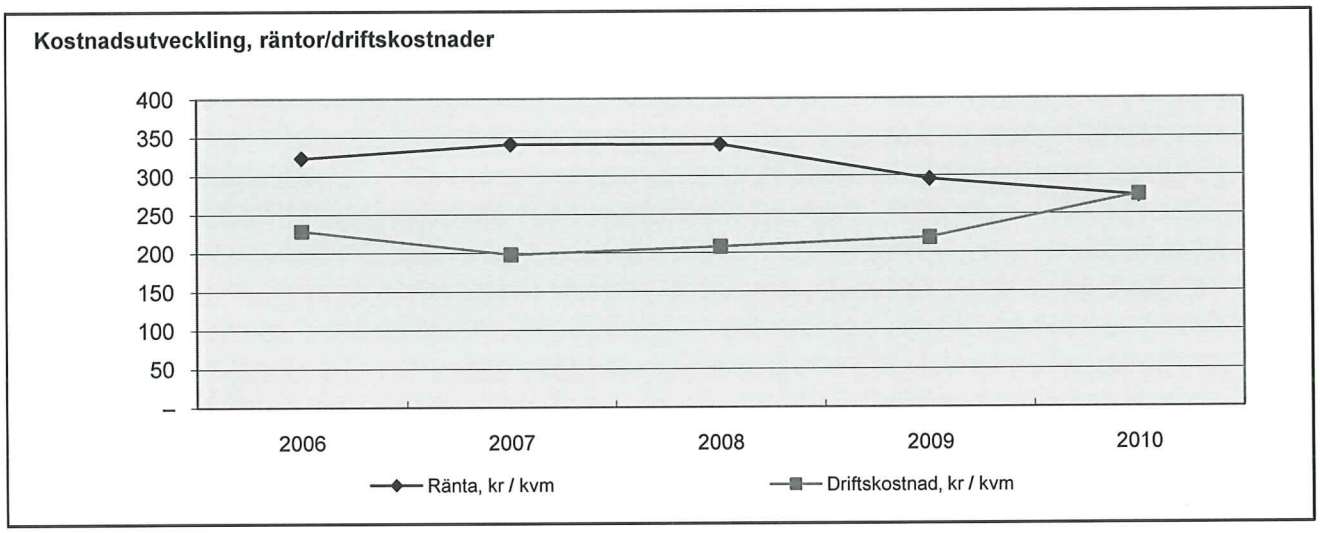
Riksbyggens Brf Skäcklinge äng
716417-6757

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)

	2010	2009	2008	2007	2006
Rörelsens intäkter	10 093	10 096	10 098	10 117	10 078
Årets resultat	- 1 542	1 035	- 136	1 197	1 127
Resultat efter fondförändringar	- 88	334	716	1 128	568
Balansomslutning	91 769	94 250	93 761	94 597	94 361
Soliditet %	11%	13%	12%	12%	11%
Likviditet %	207%	250%	217%	235%	189%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	697	697	697	696	696
Driftskostnad, kr / kvm	275	219	208	198	229
Ränta, kr / kvm	273	295	340	341	323
Underhållsfond, kr / kvm	289	405	349	417	412
Lån, kr / kvm	6 313	6 369	6 427	6 495	6 564

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 2011 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 697 kr kvm/år.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under 2010 har 20 st överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 23 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	2 072 368
Årets resultat före fondförändring	-1 541 890
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 214 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 668 002
Summa överskott	1 984 479

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	1 984 479

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	8 794 353	8 799 107
Hyres- och avgiftsbortfall		- 6 085	- 7 465
Bränsleavgifter		1 165 564	1 165 582
Övriga förvaltningsintäkter	2	139 534	138 987
		10 093 366	10 096 211
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 588 161	- 657 185
Planerat underhåll	4	-2 668 002	- 512 638
Fastighetsavgift/skatt		- 522 548	- 522 228
Driftskostnader	5	-3 453 932	-2 755 359
Övriga kostnader	6	- 87 002	- 52 484
Personalkostnader	7	- 161 563	- 143 573
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	- 762 643	- 785 932
		-8 243 851	-5 429 400
Rörelseresultat		**1 849 516**	**4 666 811**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		4 640	1 600
Ränteintäkter	9	32 429	66 640
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		2 284	5 351
Räntekostnader	10	-3 430 759	-3 705 081
		-3 391 406	-3 631 490
Resultat efter finansiella poster		**-1 541 890**	**1 035 321**
Inkomstskatt		0	0
Årets resultat		**-1 541 890**	**1 035 321**

Tillägg till resultaträkningen		
Avsättning till underhållsfond	-1 214 000	-1 214 000
Ianspråktagande av underhållsfond	2 668 002	512 638
Förändring av underhållsfond	1 454 002	- 701 362
Resultat efter fondförändring	- 87 888	333 959

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	86 077 861	86 834 499
Maskiner och inventarier	12	15 588	21 593
		86 093 449	86 856 092
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	40 000	40 000
Summa anläggningstillgångar		**86 133 449**	**86 896 092**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		87 451	55 835
Kundfordringar		63 001	0
Skattekonto		175 950	421 304
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	101 449	86 922
		427 851	564 061
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	15	4 000 000	4 500 000
Kassa och bank			
Handkassa		0	5 000
Medel på RB's avr.konto med Swedbank		1 208 149	2 284 775
		1 208 149	2 289 775
Summa omsättningstillgångar		**5 636 000**	**7 353 836**
SUMMA TILLGÅNGAR		**91 769 449**	**94 249 928**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Insatser		3 101 432	3 101 432
Upplåtelseavgifter		1 769 183	1 769 183
Underhållsfond		3 634 252	5 088 254
		8 504 867	9 958 868
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 072 368	1 738 409
Årets resultat		-1 541 890	1 035 321
Avsättning till underhållsfond		-1 214 000	-1 214 000
Ianspråktagande av underhållsfond		2 668 002	512 638
		1 984 479	2 072 368
Summa eget kapital		**10 489 346**	**12 031 236**
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	17	78 551 549	79 275 845
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		724 286	712 878
Leverantörsskulder		342 025	364 265
Skatteskulder		161 324	604 962
Medlemmarnas reparationsfond		80 570	83 070
Övriga skulder, kortfristiga	18	140 948	98 850
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 279 401	1 078 822
		2 728 554	2 942 847
Summa skulder		**81 280 103**	**82 218 692**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**91 769 449**	**94 249 928**
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, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

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

Inkomstskatt

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp ränteintäkter, utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt vinster på inlösta och därefter sålda bostadsrätter.

Inkomstskatten uppgår till 26,3 % på skattepliktig inkomst.

Outnyttjade underskott från tidigare år får utnyttjas. Föreningens underskottsavdrag har per balansdagen beräknats till 72 705 837 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.

	2010-12-31	2009-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	8 524 853	8 529 432
Hyror, p-platser	269 500	269 675
	8 794 353	8 799 107
Not 2 Övriga förvaltningsintäkter		
Kabel-tv-avgifter	134 784	134 787
Bastuavgifter och solarium	4 750	4 200
	139 534	138 987
Not 3 Reparationer		
Underhållsadministration enl avtal	10 175	47 696
Bostäder	72 299	51 394
Vattenskador	199 300	48 968
Tvättstugor	22 871	26 837
Gemensamma utrymmen	0	14 575
Reparationer - Installationer	1 698	6 095
Vatten/Avlopp	76 256	37 318
Värme	26 592	56 813
Ventilation	48 744	62 628
Elinstallationer	11 661	7 055
Tele/TV/Porttelefon	3 901	3 885
Övriga installationer	24 387	9 293
Huskropp	4 600	31 981
Gårdar och grönanläggningar	64 375	209 643
Garage och parkeringsplatser	21 302	43 004
	588 161	657 185
Not 4 Planerat underhåll		
Underhållsadministration enl avtal	244 816	75 112
Underhåll - Installationer (staket)	0	187 500
VA/Sanitet	0	19 863
Värme	0	168 188
Ventilation	0	34 375
Målning fasader och dörrar	2 370 191	27 600
Grindar	52 995	0
	2 668 002	512 638
Not 5 Driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	135 858	126 744
Arvode förvaltning	390 215	389 516
Kabel-TV	210 492	212 795
Juridiska kostnader	10 835	1 500
Revisionsarvode, externt	30 250	29 250

	2010-12-31	2009-12-31
Övriga förvaltningskostnader	31 806	24 028
Fastighetsskötsel	108 775	97 910
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 20 900	- 24 300
Sotning	112 000	0
Snöröjning	269 214	52 566
Förbrukningsmateriel	27 893	15 821
Fordons- och maskinkostnader	5 485	9 831
Vatten	385 954	280 040
El	287 352	211 329
Uppvärmning	1 348 557	1 219 579
Sophantering	120 146	108 751
	3 453 932	2 755 359

Not 6 Övriga kostnader

Kreditupplysningar	0	3 000
Kontorsmateriel	0	6 455
Telefon och porto	1 043	966
Konstaterade förluster hyror/avgifter	6 994	0
Medlems- och föreningsavgifter	5 600	5 600
Köpta tjänster	1 820	0
Konsultarvoden	71 385	35 553
Bankkostnader	160	910
	87 002	52 484

Not 7 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	115 403	107 050
Övriga ersättningar till förtroendevalda	4 525	0
Föreningsvald revisor	3 250	3 250
Utbildning, förtroendevalda	2 500	0
Summa	125 678	110 300
Sociala kostnader	35 885	33 273
	161 563	143 573

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	712 888	726 382
Markanläggningar	43 750	43 750
Maskiner och inventarier	6 005	15 800
	762 643	785 932

	2010-12-31	2009-12-31
Not 9 Ränteintäkter		
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 080	1 697
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	30 074	62 361
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	1 275	2 517
Övriga ränteintäkter	0	65
	32 429	66 640
Not 10 Räntekostnader		
Räntekostnader, fastighetslån	3 430 600	3 705 027
Övriga räntekostnader	159	54
	3 430 759	3 705 081
Not 11 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	97 557 866	97 557 866
Markanläggning	437 500	0
	97 995 366	97 557 866
Årets anskaffningar		
Markanläggning	0	437 500
	0	437 500
Summa anskaffningsvärden	**97 995 366**	**97 995 366**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-11 117 117	-10 390 735
Markanläggningar	- 43 750	0
	-11 160 867	-10 390 735
Årets avskrivning byggnader	- 712 888	- 726 382
Årets avskrivning markanläggningar	- 43 750	- 43 750
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-11 917 505**	**-11 160 867**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**86 077 861**	**86 834 499**
Taxeringsvärden		
Småhusenhet	58 776 000	58 776 000
Hyreshusenhet	32 600 000	26 200 000
Totalt taxeringsvärde	91 376 000	84 976 000

	2010-12-31	2009-12-31
Not 12 Maskiner och inventarier		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	89 988	89 988
	89 988	89 988
Summa anskaffningsvärden	**89 988**	**89 988**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	- 68 395	- 52 595
	- 68 395	- 52 595
Årets avskrivningar		
Maskiner	- 6 005	- 13 010
Inventarier och verktyg	0	- 2 790
	- 6 005	- 15 800
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	**- 74 400**	**- 68 395**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**15 588**	**21 593**

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	54 929	52 213
Övriga förutbetalda kostnader	3 943	0
Upplupna ränteintäkter	7 834	2 767
Upplupna räntebidrag	105	0
Fastighetsförsäkring	34 638	31 942
	101 449	86 922

Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	4 000 000	4 500 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	2 000 000	1,00	2011-01-07
90 dagar	1 000 000	1,40	2011-02-07
90 dagar	1 000 000	1,60	2011-03-07

		2010-12-31	2009-12-31
Not 16 Eget kapital	**Bundet**	**Bundet**	**Fritt**
	Insatser och uppl. avgift	Underhålls fond	Resultat
Vid årets början	**4 870 615**	**5 088 254**	**2 072 368**
Förändring av underhållsfond			1 454 002
Avsättning till underhållsfond		1 214 000	
Uttag ur underhållsfond		-2 668 002	
Årets resultat			-1 541 890
Vid årets slut	**4 870 615**	**3 634 252**	**1 984 479**

Not 17 Fastighetslån		
Fastighetslån	79 275 835	79 988 723
Avgår nästa års amortering	- 724 286	- 712 878
Skuld vid årets slut	**78 551 549**	**79 275 845**

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 4,31%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	2,76	2012-01-11	8 843 576			8 843 576
SBAB	3,46	2015-08-14	9 208 270			9 208 270
SBAB	3,82	2020-08-14	7 998 475		69 115	7 929 360
SBAB	3,83	2017-08-14	8 786 749		93 480	8 693 269
SBAB	4,47	2011-09-22	7 998 475		69 113	7 929 362
SBAB	5,41	2011-09-22	8 004 531		81 060	7 923 471
SBAB	5,49	2013-09-20	8 004 531		81 060	7 923 471
SBAB	5,52	2014-09-15	8 789 450		91 320	8 698 130
SEB BOLÅN AB	4,72	2012-03-28	12 354 666		227 740	12 126 926
			79 988 723		**712 888**	**79 275 835**

Not 18 Övriga skulder, kortfristiga		
Övriga skulder till kunder, depositioner	140 816	98 850
Skuld sociala avgifter och skatter	335	0
Avräkning HUS	- 203	0
	140 948	98 850

	2010-12-31	2009-12-31
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och sociala avgifter	47 440	36 051
Upplupna räntekostnader	3 179	3 239
Upplupna elkostnader	41 001	30 152
Upplupna värmekostnader	190 954	161 734
Upplupna kostnader för renhållning	1 507	0
Upplupna revisionsarvoden	33 250	33 304
Upplupna styrelsearvoden	145 000	111 200
Fakturor tillhörande verksamhetsåret	46 639	0
Förutbetalda hyror och avgifter	770 431	703 142
	1 279 401	1 078 822

Stockholm 2011-02-22

Brian Levinsen

Robin Kuivinen

Merja Anslin

Göran Thomassen

Roland Norlin

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11/3 2011

KPMG AB

Per Engzell
Auktoriserad revisor

Åke Eriksson
Föreningsvald revisor

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 2010. 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 11 mars 2011

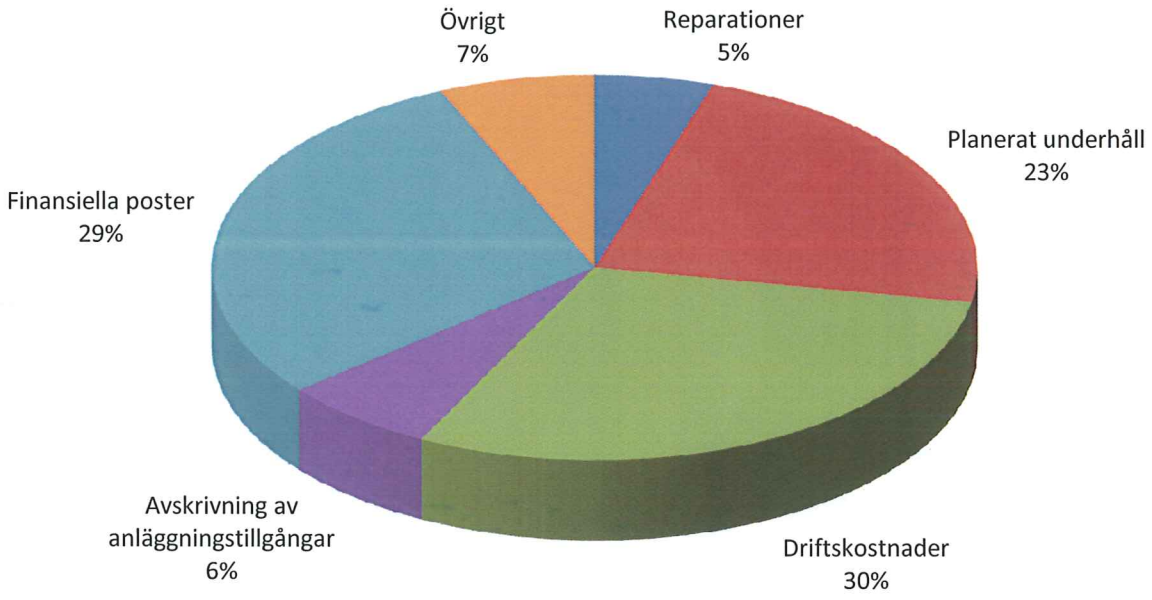
KPMG AB

Per Engzell
Auktoriserad revisor

Åke Eriksson
Föreningens revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2010	2009
Reparationer	588 161	657 185
Planerat underhåll	2 668 002	512 638
Fastighetsavgift/skatt	522 548	522 228
Driftskostnader	3 453 932	2 755 359
Övriga kostnader	87 002	52 484
Personalkostnader	161 563	143 573
Avskrivning av anläggningstillgångar	762 643	785 932
Finansiella poster	3 430 759	3 705 081
Summa kostnader	**11 674 610**	**9 134 481**



Riksbyggens Brf Skäcklinge äng
716417-6757

Driftskostnadsfördelning	2010	2009
Fastighetsförsäkring	135 858	126 744
Arvode förvaltning	390 215	389 516
Kabel-TV	210 492	212 795
Juridiska kostnader	10 835	1 500
Revisionsarvode, externt	30 250	29 250
Övriga förvaltningskostnader	31 806	24 028
Fastighetsskötsel	108 775	97 910
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 20 900	- 24 300
Sotning	112 000	0
Snöröjning	269 214	52 566
Förbrukningsmateriel	27 893	15 821
Fordons- och maskinkostnader	5 485	9 831
Vatten	385 954	280 040
El	287 352	211 329
Uppvärmning	1 348 557	1 219 579
Sophantering	120 146	108 751
Summa driftskostnader	**3 453 932**	**2 755 359**

Nyckeltalsanalys för driftskostnader	2010	2009
BOA (kvm):	12233	12233
	Kr / kvm	**Kr / kvm**
Fastighetsförsäkring	11	10
Arvode förvaltning	32	32
Kabel-TV	17	17
Juridiska kostnader	1	0
Revisionsarvode, externt	2	2
Övriga förvaltningskostnader	3	2
Fastighetsskötsel	9	8
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-2	-2
Sotning	9	0
Snöröjning	22	4
Förbrukningsmateriel	2	1
Fordons- och maskinkostnader	0	1
Vatten	32	23
El	23	17
Uppvärmning	110	100
Sophantering	10	9
Summa driftskostnader	**282**	**225**

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 det 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

Riksbyggen