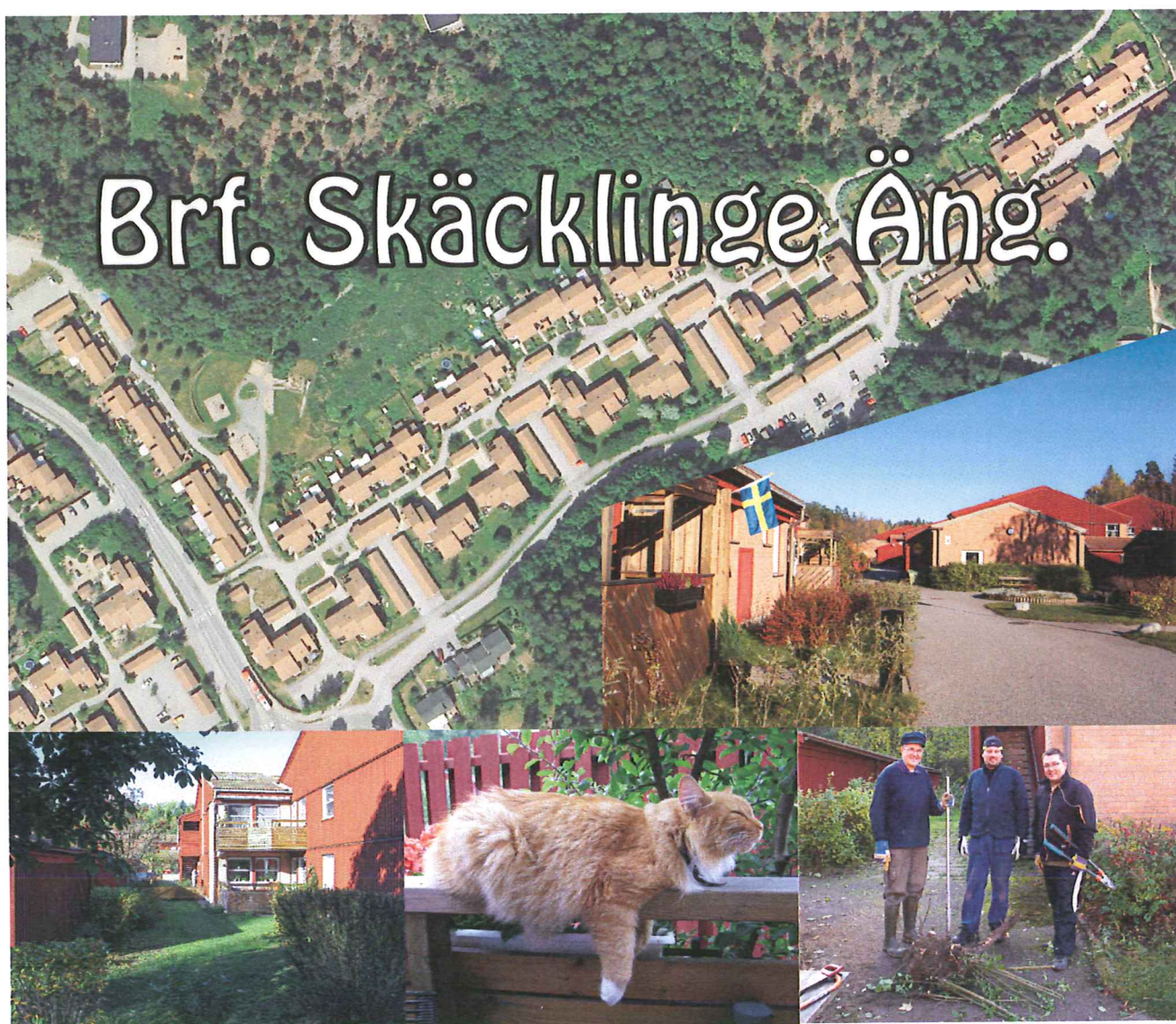




Riksbyggens Brf Skäcklinge äng
Org nr 716417-6757
Årsredovisning
1/1 2011 - 31/12 2011

*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 § 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
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8
Nyckeltal och diagram	Bilagor

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

Förvaltningsberättelse

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Brian Levinsen	Ordförande	<u>Utsedd av</u> Stämman
Göran Thomassen	Ledamot	Stämman
Birgitta Östlin	Ledamot	Stämman
Robin Kuivinen, avflyttad	Ledamot	Stämman
Vakant	Ledamot RB	Riksbyggen

Styrelsesuppleanter

Nini Tjäder	Sekreterare	Stämman
Rolf Skoog		Stämman
Lena Maria Hagensen, avflyttad		Stämman
Sevin Selek, avgått		Stämman
Vakant		Riksbyggen

I tur att avgå är ledamöterna Robin Kuivinen och Göran Thomassen samt suppleanten Rolf Skoog.

Ordinarie revisorer

Katja Pennanen	Föreningsvald	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad	Stämman

Revisorssuppleanter

Pär Thorhard	Föreningsvald	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad	Stämman

Valberedning

Elzbieta Wester	Stämman
-----------------	---------

Studieorganisatör

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

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
x	x	157

Total bostadsarea:

12 233 kvm

Total lokalarea:

326 kvm

TaxeringsvärdenSmåhusenhet

Årets taxeringsvärde:

58 776 000 kr

Föregående års taxeringsvärde:

58 776 000 kr

Hyreshusenhet

Årets taxeringsvärde:

32 600 000 kr

Föregående års taxeringsvärde:

32 600 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

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 miljöÅrets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 397 473 kr och planerat underhåll för 635 847 kr. Underhållskostnaderna specificeras i not 3 och 4 till resultaträkningen.

Verksamhet, ekonomi och framtida utvecklingAllmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 27 april 2011. Styrelsen har hållit 8 protokollförda sammanträden. Utöver dessa hålls även protokollförda AU-möten.

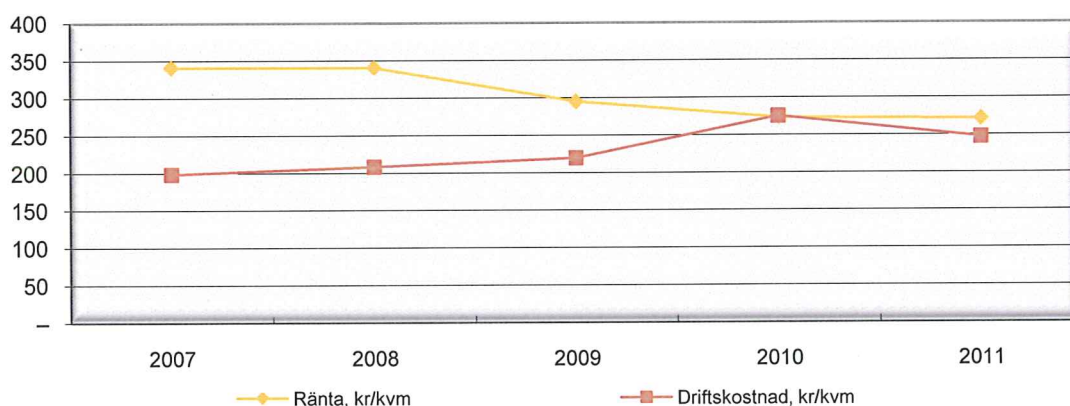
Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)

	2011	2010	2009	2008	2007
Rörelsens intäkter	10 098	10 093	10 096	10 098	10 117
Årets resultat	1 166	- 1 542	1 035	- 136	1 197
Resultat efter fondförändringar	595	- 88	334	716	1 128
Balansomslutning	91 996	91 769	94 250	93 761	94 597
Soliditet %	13%	11%	13%	12%	12%
Likviditet %	260%	207%	250%	217%	235%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	697	697	697	697	696
Driftskostnad, kr/kvm	247	275	219	208	198
Ränta, kr/kvm	271	273	295	340	341
Underhållsfond, kr/kvm	335	289	405	349	417
Lån, kr/kvm	6 255	6 313	6 369	6 427	6 495

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.

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Årsavgifter

Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2012 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 697 kr kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 22 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 20 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 984 479
Årets resultat före fondförändring	1 165 672
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 207 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	635 847
Summa överskott	2 578 999

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	2 578 999
----------------------------	-----------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	8 795 009	8 794 353
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser		- 3 331	- 6 085
Bränsleavgifter, bostäder		1 165 135	1 165 564
Övriga förvaltningsintäkter	2	141 132	139 534
		<u>10 097 945</u>	<u>10 093 366</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 397 473	- 588 161
Planerat underhåll	4	- 635 847	-2 668 002
Fastighetsavgift/skatt		- 524 148	- 522 548
Driftskostnader	5	-3 100 545	-3 453 932
Övriga kostnader	6	- 49 401	- 87 002
Personalkostnader	7	- 159 723	- 161 563
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	- 799 755	- 762 643
		<u>-5 666 893</u>	<u>-8 243 851</u>
Rörelseresultat		4 431 052	1 849 516
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		4 000	4 640
Ränteintäkter och liknande poster	9	132 882	32 429
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		- 105	2 284
Räntekostnader fastighetslån		-3 402 157	-3 430 759
		<u>-3 265 380</u>	<u>-3 391 406</u>
Resultat efter finansiella poster		1 165 672	-1 541 890
Årets resultat		<u>1 165 672</u>	<u>-1 541 890</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-1 207 000	-1 214 000
Ianspråktagande av underhållsfond		635 847	2 668 002
Förändring av underhållsfond		- 571 153	1 454 002
Resultat efter fondförändring		594 519	- 87 888

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	85 284 111	86 077 861
Maskiner och inventarier	11	9 583	15 588
		<u>85 293 694</u>	<u>86 093 449</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	40 000	40 000
Summa anläggningstillgångar		85 333 694	86 133 449
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		3 623	87 451
Kundfordringar		0	63 001
Skattefordringar		2 422	0
Skattekonto		30 023	175 950
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	123 198	101 449
		<u>159 266</u>	<u>427 851</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	14	5 200 000	4 000 000
Kassa och bank			
Avräkning med Swedbank		1 302 894	1 208 149
Summa omsättningstillgångar		6 662 160	5 636 000
SUMMA TILLGÅNGAR		91 995 854	91 769 449

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Insatser		3 101 432	3 101 432
Upplåtelseavgifter		1 769 183	1 769 183
Underhållsfond		4 205 405	3 634 252
		<u>9 076 020</u>	<u>8 504 867</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 984 479	2 072 368
Årets resultat		1 165 672	-1 541 890
Avsättning till underhållsfond		-1 207 000	-1 214 000
Anspråktagande av underhållsfond		635 847	2 668 002
		<u>2 578 999</u>	<u>1 984 479</u>
Summa eget kapital		11 655 018	10 489 346
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	16	77 780 032	78 551 549
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		771 501	724 286
Leverantörsskulder		314 833	342 025
Skatteskulder		0	161 324
Medlemmarnas reparationsfond		68 938	80 570
Övriga kortfristiga skulder	17	100 967	140 948
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 304 565	1 279 401
		<u>2 560 803</u>	<u>2 728 554</u>
Summa skulder		80 340 835	81 280 103
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		91 995 854	91 769 449
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

Intäktssredovisning 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. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 72 705 837 kr.

Därutöver erlägger föreningen en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av 1 302 kr per lägenhet eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten samt 6 512 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde. Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

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.

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Rak, 750 000/år		
Maskiner och inventarier	Rak	5	2013
Markanläggning	Rak	10	2018

Belopp i kr om inget annat anges.

2011-12-31 2010-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	8 525 004	8 524 853
Hyror, p-platser	270 005	269 500
	<u>8 795 009</u>	<u>8 794 353</u>

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Kabel-tv-avgifter	134 706	134 784
Bastuavgifter och solarium	2 286	4 750
Inkassointäkter	4 140	0
	<u>141 132</u>	<u>139 534</u>

Not 3 Reparationer

Underhållsadministration enl avtal	9 072	10 175
Bostäder	81 937	72 299
Vattenskador	41 217	199 300
Tvättstugor	75 027	22 871
Gemensamma utrymmen	10 916	0
Installationer	20 435	1 698
Vatten/Avlopp	24 515	76 256
Värme	6 615	26 592
Ventilation	66 510	48 744
Elinstallationer	0	11 661
Tele/TV/Porttelefon	7 961	3 901
Övriga installationer	0	24 387
Huskropp	24 449	4 600
Gårdar och grönanläggningar	16 544	64 375
Garage och parkeringsplatser	12 275	21 302
	<u>397 473</u>	<u>588 161</u>

2011-12-31 2010-12-31

Not 4 Planerat underhåll

Underhållsadministration enl avtal	47 056	244 816
Lokaler, gemensamma utrymmen	108 684	0
Tvättstugor, nya tvättmaskiner	132 125	0
Ventilation	74 463	0
Målning fasader och dörrar	0	2 370 191
Gårdar och grönanläggningar, belysning och ny grind	273 519	52 995
	635 847	2 668 002

Not 5 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	141 794	135 858
Arvode förvaltning	397 808	390 215
Kabel-TV	221 657	210 492
Juridiska kostnader	655	10 835
Revisionsarvode, externt	29 500	30 250
Övriga förvaltningskostnader	22 908	31 806
Fastighetsskötsel	73 180	108 775
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 23 800	- 20 900
Sotning	0	112 000
Snöröjning	192 048	269 214
Förbrukningsmateriel	19 449	27 893
Fordons- och maskinkostnader	3 043	5 485
Vatten	361 978	385 954
El	281 532	287 352
Uppvärmning	1 250 552	1 348 557
Sophantering	128 241	120 146
	3 100 545	3 453 932

Not 6 Övriga kostnader

Telefon och porto	938	1 043
Konstaterade förluster hyror/avgifter	121	6 994
Medlems- och föreningsavgifter	5 600	5 600
Köpta tjänster	7 471	1 820
Konsultarvoden	35 111	71 385
Bankkostnader	160	160
	49 401	87 002

Not 7 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	101 079	115 403
Övriga ersättningar till förtroendevalda	19 218	4 525
Föreningsvald revisor	3 250	3 250
Utbildning, förtroendevalda	0	2 500
Summa	123 547	125 678
Sociala kostnader	36 176	35 885
	159 723	161 563

2011-12-31 2010-12-31

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	750 000	712 888
Markanläggningar, skärmtak och plank	43 750	43 750
Maskiner och inventarier	6 005	6 005
	<u>799 755</u>	<u>762 643</u>

Not 9 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	972	1 080
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	119 658	30 074
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	11 863	1 275
Övriga ränteintäkter	389	0
	<u>132 882</u>	<u>32 429</u>

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början		
Byggnader	97 557 866	97 557 866
Markanläggning, skärmtak och plank	437 500	437 500
	<u>97 995 366</u>	<u>97 995 366</u>

Summa anskaffningsvärden

97 995 366 97 995 366

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-11 830 005	-11 117 117
Markanläggningar, skärmtak och plank	- 87 500	- 43 750
	<u>-11 917 505</u>	<u>-11 160 867</u>

Årets avskrivning byggnader	- 750 000	- 712 888
Årets avskrivning markanläggningar	- 43 750	- 43 750

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-12 711 255 -11 917 505

Restvärde enligt plan vid årets slut

85 284 111 86 077 861

Taxeringsvärden

Småhusenhet	58 776 000	58 776 000
Hyreshusenhet	32 600 000	32 600 000
Totalt taxeringsvärde	<u>91 376 000</u>	<u>91 376 000</u>

Not 11 Maskiner och inventarier

Anskaffningsvärden

Vid årets början		
Maskiner och inventarier	89 988	89 988
	<u>89 988</u>	<u>89 988</u>
Summa anskaffningsvärden	89 988	89 988

2011-12-31 2010-12-31

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Maskiner och inventarier

- 74 400 - 68 395

- 74 400 - 68 395

Årets avskrivningar

Maskiner och inventarier

- 6 005 - 6 005

- 6 005 - 6 005

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 80 405 - 74 400

Restvärde enligt plan vid årets slut

9 583 15 588

Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav

Riksbyggens Intresseförening, 80 andelar á 500 kr

40 000 40 000

40 000 40 000

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift

56 456 54 929

Förutbetalt serviceavtal

4 044 3 943

Upplupna ränteintäkter

26 980 7 834

Upplupna räntebidrag

0 105

Förutbetalda försäkringspremier

35 718 34 638

123 198 101 449

Not 14 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen

5 200 000 4 000 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	2 000 000	2,85	2012-01-05
90 dagar	3 200 000	2,85	2012-02-06

Not 15 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
	Insatser och uppl. avgift	Underhålls fond	Resultat
Vid årets början	4 870 615	3 634 252	1 984 479
Förändring av underhållsfond			- 571 153
Avsättning till underhållsfond		1 207 000	
Uttag ur underhållsfond		- 635 847	
Årets resultat			1 165 672
Vid årets slut	4 870 615	4 205 405	2 578 999

2011-12-31 2010-12-31

Not 16 Fastighetslån

Fastighetslån	78 551 533	79 275 835
Avgår nästa års amortering	- 771 501	- 724 286
Skuld vid årets slut	77 780 032	78 551 549

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, 90 dgr	3,99	2012-09-24	7 923 471		81 060	7 842 411
SBAB, 90 dgr	3,99	2012-09-24	7 929 362		74 822	7 854 540
SBAB	3,82	2020-08-14	7 929 360		74 820	7 854 540
SBAB	3,83	2017-08-14	8 693 269		93 480	8 599 789
SBAB	5,49	2013-09-20	7 923 471		81 060	7 842 411
SBAB	5,52	2014-09-15	8 698 130		91 320	8 606 810
SEB BOLÅN AB	4,72	2012-03-28	12 126 926		227 740	11 899 186
			79 275 835		724 302	78 551 533

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Övriga skulder till kunder	101 170	140 816
Skuld sociala avgifter och skatter	0	335
Avräkning HUS	- 203	- 203
	100 967	140 948



2011-12-31 2010-12-31

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	49 040	47 440
Upplupna räntekostnader	3 120	3 179
Upplupna elkostnader	31 062	41 001
Upplupna värmekostnader	163 713	190 954
Upplupna kostnader för renhållning	603	1 507
Upplupna revisionsarvoden	33 250	33 250
Upplupna styrelsearvoden	150 000	145 000
Fakturor tillhörande verksamhetsåret	76 552	46 639
Förutbetalda hyror och avgifter	797 225	770 431
	1 304 565	1 279 401

Stockholm 2012-03-20

Brian Levinsen



Göran Thomassen

Birgitta Östlin



Nini Tjäder



Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 april 2012

KPMG AB



Katja Pennanen
Föreningsvald revisor



Anna Lundeborn-Bengtsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsföreningen Skäcklinge Äng, org.nr 716417-6757

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsföreningen Skäcklinge Äng 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 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 2011-01-01–2011-12-31.

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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

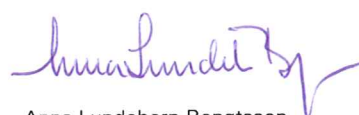
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

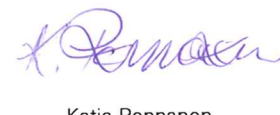
Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 25 april 2012

KPMG AB



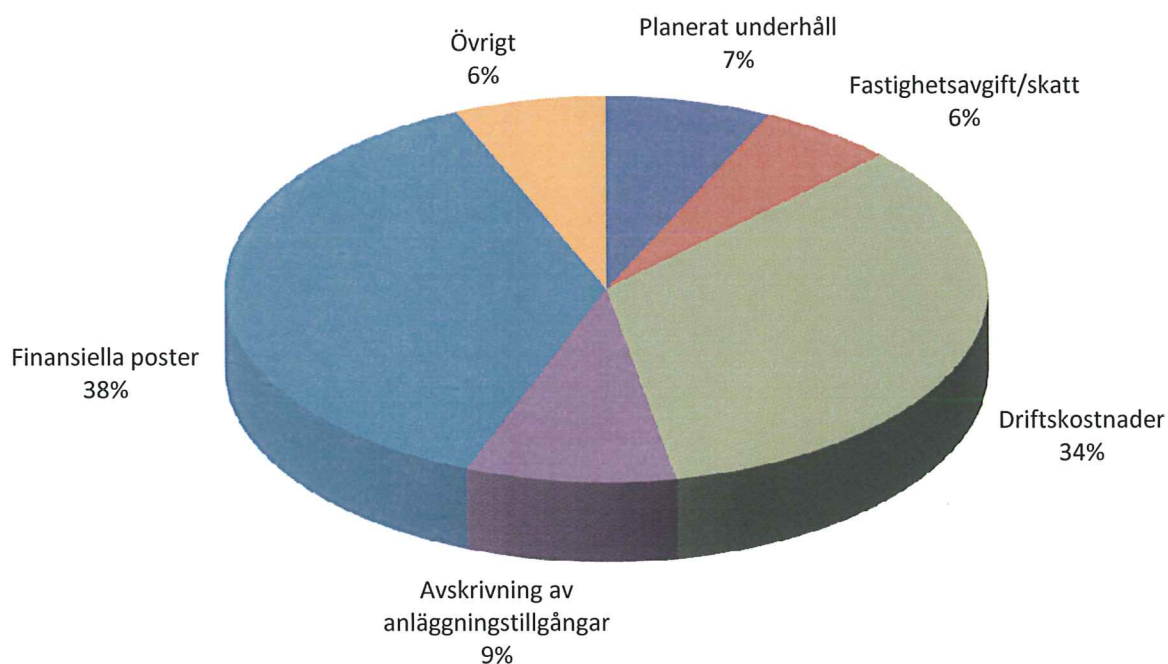
Anna Lundeborn-Bengtsson
Auktoriserad revisor



Katja Pennanen
Föreningsvald revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2011	2010
Reparationer	397 473	588 161
Planerat underhåll	635 847	2 668 002
Fastighetsavgift/skatt	524 148	522 548
Driftskostnader	3 100 545	3 453 932
Övriga kostnader	49 401	87 002
Personalkostnader	159 723	161 563
Avskrivning av anläggningstillgångar	799 755	762 643
Finansiella poster	3 402 262	3 430 759
Summa kostnader	9 069 155	11 674 610



Driftskostnadsfördelning	2011	2010
Fastighetsförsäkring	141 794	135 858
Arvode förvaltning	397 808	390 215
Kabel-TV	221 657	210 492
Juridiska kostnader	655	10 835
Revisionsarvode, externt	29 500	30 250
Övriga förvaltningskostnader	22 908	31 806
Fastighetsskötsel	73 180	108 775
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 23 800	- 20 900
Sotning	0	112 000
Snöröjning	192 048	269 214
Förbrukningsmateriel	19 449	27 893
Fordons- och maskinkostnader	3 043	5 485
Vatten	361 978	385 954
El	281 532	287 352
Uppvärmning	1 250 552	1 348 557
Sophantering	128 241	120 146
Summa driftskostnader	3 100 545	3 453 932

Nyckeltalsanalys för driftskostnader	2011	2010
BOA (kvm):	12233	12233
	Kr / kvm	Kr / kvm
Fastighetsförsäkring	12	11
Arvode förvaltning	33	32
Kabel-TV	18	17
Juridiska kostnader	0	1
Revisionsarvode, externt	2	2
Övriga förvaltningskostnader	2	3
Fastighetsskötsel	6	9
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-2	-2
Sotning	0	9
Snöröjning	16	22
Förbrukningsmateriel	2	2
Vatten	30	32
El	23	23
Uppvärmning	102	110
Sophantering	10	10
Summa driftskostnader	253	282

h
xp

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 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