

**Riksbyggens Bostadsrättsförening  
Stockholmshus nr 37**



**Org nr 716419-1418  
Årsredovisning  
1/1 2010 - 31/12 2010**

## **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) Anmälan av stämмоordförandens 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) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- p) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- 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.
- t) Stämmans avslutande.



## Innehåll

|                                                            |         |
|------------------------------------------------------------|---------|
| Förvaltningsberättelse                                     | 1       |
| Resultaträkning                                            | 7       |
| Balansräkning                                              | 8       |
| <i>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</i>          | 9       |
| Kassaflödesanalys                                          | 10      |
| Noter med redovisningsprinciper och<br>bokslutskommentarer | 11      |
| Nyckeltal och diagram                                      | Bilagor |

*Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av*



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Stockholmshus nr 37 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010-01-01 - 2010-12-31.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie ledamöter

|                    |                       |                             |
|--------------------|-----------------------|-----------------------------|
| Anita Eriksson     | Ordförande            | <u>Utsedd av</u><br>Stämman |
| Christopher Natzén | Vice ordförande       | Stämman                     |
| Sigbritt P Snåre   | Ledamot, tom 11/10-10 | Stämman                     |
| Sten Kjellsson     | Sekreterare           | Stämman                     |
| Lena Emanuelsson   | Ledamot               | Stämman                     |
| Michael Keller     | Ledamot               | Stämman                     |
| Daniel Eriksson    | Ledamot RB            | Riksbyggen                  |

#### Styrelsesuppleanter

|                  |            |
|------------------|------------|
| Ingemar Stenberg | Stämman    |
| Jan Stellan      | Stämman    |
| Kaj Majuri       | Stämman    |
| Åsa Öhman        | Stämman    |
| Yvonne Blank     | Riksbyggen |

I tur att avgå är ledamöterna Anita Eriksson, Michael Keller och Lena Emanuelsson samt suppleanterna Jan Stellan och Kaj Majuri.

#### Ordinarie revisorer

|                |                       |         |
|----------------|-----------------------|---------|
| Lena Haraldson | Föreningsvald revisor | Stämman |
| KPMG AB        | Auktoriserad revisor  | Stämman |

#### Revisorssuppleanter

|                  |                       |         |
|------------------|-----------------------|---------|
| Mikael Lundstedt | Föreningsvald revisor | Stämman |
| KPMG AB          | Auktoriserad revisor  | Stämman |

#### Valberedning

|                               |         |
|-------------------------------|---------|
| Jan Kallander, sammankallande | Stämman |
| Britt Ahlin                   | Stämman |
| Monika Flink                  | Stämman |
| Christina Winberg             | Stämman |

#### Vicevärd

|             |           |
|-------------|-----------|
| Jan Stellan | Styrelsen |
|-------------|-----------|

### Firmateckning

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

## Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Lehusen 11 i Stockholm stad med därpå uppförd byggnad i 9 våningar med 128 lägenheter och 9 lokaler. Byggnaden är uppförd 1991.

Lägenhetsfördelning:

| 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok | 5 rok |
|-------|-------|-------|-------|-------|
| 10    | 47    | 48    | 14    | 9     |

Därtill kommer: 9 lokaler

|                    |           |
|--------------------|-----------|
| Total tomtarea:    | 3 070 kvm |
| Total bostadsarea: | 9 300 kvm |
| Total lokalarea:   | 1 370 kvm |

|                               |                |
|-------------------------------|----------------|
| Årets taxeringsvärde          | 227 800 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 187 800 000 kr |

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg-Hansa. Försäkring mot ohyra ingår.  
Bostadsrättsförsäkring, ett tillägg till hemförsäkringen bekostas av föreningen.

## Förvaltning/organisationsanslutning

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

Föreningen är medlem i Södra Stationsgaragets Samfällighetsförening, andelstal 5,92%. Samt i Sopsug inom Södra Station Samfällighetsförening, andelstal 3,835%. Föreningen är dessutom medlem i Fastighetsägarföreningen.

Slutligen är föreningen även medlem i Gemensamhetsanläggningen, Lehusen ga:2, vårt andelstal är 40%. Gemensamhetsanläggningen utgörs av gatan utanför nr 12 och 14 samt nr 16 och 18, dessutom ingår trappan ner till Södermalmsallén. Övriga medlemmar är Svenska Bostäder 40 % (till dess att bostadsrättsföreningen Brinckan-Lehusen bildades) och Stockholms stad 20 %.

## Underhåll och miljö

### Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 612 969 kr och planerat underhåll för 439 674 kr. Underhållskostnaderna specificeras i not 5 och 6 till resultaträkningen.



### Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningen har en underhållsplan. Avsättningen för verksamhetsåret 2010 sker med 920 000 kr. I samband med årsbesiktningen 2011 kommer planen att uppdateras.

I februari 2010 genomfördes en OVK (obligatorisk ventilationskontroll), stickprovskontroll. Hösten 2010 kontrollerades "köksfläktarnas" filter och vid behov byttes de ut samtidigt som en inventering om nya "köksfläktar" var installerade på ett korrekt sätt. Energideklarationen visar att byggnadens energiprestanda ligger under referensförbrukningen. Föreningens elförbrukning har minskat under andra halvåret, troligen beror det på att sex tvättmaskiner och fem torktumlare har ersatts med nya.

Stadgeenlig besiktning gjordes 23 april 2010 av Arne Flink och Jan Stellan från föreningen samt Daniel Eriksson och Peter Krantz från Riksbyggen. Besiktningen omfattade fastighetens yttre och allmänna utrymmen. Sammanfattningsvis var fastigheten i gott skick och välskött.

Under 2011:

- Sker utbyte av samtliga centralfläktar som funnits sedan föreningen bildades och som nu börjar bli utslitna. I anslutning till detta genomförs en OVK (obligatorisk ventilationskontroll)
- En SBA (systematiskt brandskyddsarbete) genomförs under året för att hålla föreningens brandskydd uppdaterat
- I övrigt räknar styrelsen med löpande underhåll på tvättmaskiner, hissar, ventilation, VVS och klottersanering

Förutom underhåll kommer årligen återkommande åtgärder genomföras som hänför sig till myndighetskrav.

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

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 6 maj 2010. Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden.

### Ekonomi

Styrelsen har under året noga följt Riksbankens och andra bedömares analyser av ränteläget. Eftersom räntan successivt steg under senare delen av 2010 och prognoserna pekar på att den kommer fortsätta stiga beslöt styrelsen i november att binda räntan på 50 % av lånen och ligga kvar på rörligt för resterande.

Amorteringsplanen har fortsatt med 100 000 kronor/kvartal. Den låga räntan under 2009 och 2010 möjliggjorde extra amorteringar med 2 miljoner kronor i februari 2010 samt 3 miljoner kronor i januari 2011.

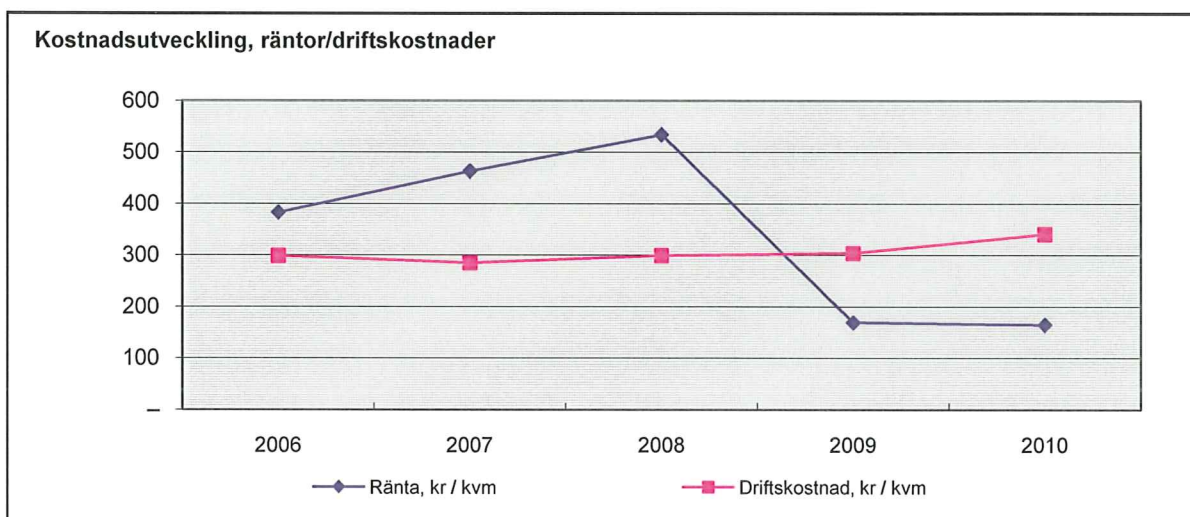
*MLH*



## Resultat och ställning (tkr)

|                                  | 2010    | 2009    | 2008    | 2007    | 2006    |
|----------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Rörelsens intäkter (tkr)         | 11 224  | 11 074  | 10 290  | 10 224  | 9 721   |
| Årets resultat (tkr)             | 3 634   | 4 115   | - 57    | - 275   | 456     |
| Balansomslutning (tkr)           | 181 452 | 179 773 | 178 819 | 178 728 | 179 611 |
| Soliditet %                      | 39%     | 37%     | 35%     | 35%     | 35%     |
| Likviditet %                     | 96%     | 96%     | 92%     | 91%     | 98%     |
| Årsavg.nivå för bostäder, kr/kvm | 820     | 820     | 746     | 746     | 710     |
| Bränsletillägg, kr / kvm         | 103     | 103     | 103     | 103     | 86      |
| Driftskostnad, kr / kvm          | 341     | 303     | 299     | 284     | 298     |
| Ränta, kr / kvm                  | 164     | 169     | 534     | 463     | 382     |
| Underhållsfond, kr / kvm         | 754     | 709     | 652     | 624     | 638     |
| Lån, kr / kvm                    | 10 009  | 10 234  | 10 459  | 10 542  | 10 535  |

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har bostadsyta som beräkningsgrund.  
Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga bostadsytor och lokalytor som beräkningsgrund.



## Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2009 då avgifterna höjdes med 10%. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 820 kr/kvm/år. Vilket är ungefär detsamma som årsavgiftsnivån var 1995. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2011 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

## Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under 2010 har 14 överlåtelse av bostadsrätter skett (2009 12 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

## Avtal

Föreningen har bl a följande avtal:

Riksbyggen  
Riksbyggen

Fastighetsekonomi och finansiering  
Fastighetsdrift

|                                |                                           |
|--------------------------------|-------------------------------------------|
| Riksbyggen                     | Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning |
| Riksbyggen                     | Fastighetsutveckling                      |
| Riksbyggen                     | Vinterskötsel                             |
| Teknostad AB                   | Städning                                  |
| Berendsen textil<br>service AB | Entrémattor                               |
| Hissjouren Ekmans AB           | Hissar                                    |
| Com Hem AB                     | Kabel-TV                                  |
| Fortum & Vattenfall            | Elavgifter                                |
| Fortum                         | Fjärrvärme                                |
| Bredbandsbolaget               | Bredband                                  |
| SITA                           | Sophämtning                               |

Dessutom finns ett nyttjandeavtal med Stokab för ledningsrätt, detta ger en intäkt.

#### Händelser under året

Styrelsen framför ett varmt tack till trädgårdsgruppen och de medlemmar som under året har hjälpt till med:

- Att på städdagarna vår och höst eller vid annat tillfälle gjort fint utomhus och inomhus
- Trädgårdsskötsel såsom, vattnat, rensat ogräs, anlagt nya rabatter, klippt gräs mm
- Att skotta snö, sanda och slå larm när risk för snöras förelåg

Under sju månader har vicevärdsuppdraget varit på halvtid för Jan Stellan och en del vicevärdsuppgifter har utförts av Christopher Natzén, Michael Keller, Anita Eriksson samt Riksbyggen. Det önskvärda för framtiden är att ytterligare en person som är ledig på dagtid har vicevärdsuppdraget på halvtid.

Styrelsen har bl.a.:

- Omförhandlat hyran avseende förskolelokalerna (662 kvm) som Stockholm stad hyr. Från 1 oktober 2010 har hyran höjts, är indexreglerad och bränsletillägget är ett tillägg till hyran vilket innebär att det kan förändras utan att kontraktet sägs upp
- Översyn av kabel TV avtalet med ComHem resulterade i att från sommaren 2011 blir kostnaden lägre än tidigare för det utbud som föreningen har
- Beslutat att inga grindar ska sättas upp i portikerna men en uppfräschning kommer att göras under 2011
- Tillsammans med trappombuden uppdaterat funktionsbeskrivningen för trappombuden. Från 2011 hälsar de nya medlemmar välkomna och informerar dem om vår förening och fastighet
- Påbörjat en översyn av låssystemet p.g.a. de återkommande inbrotten i källarförråden
- Etablerat kontakt med den nybildade bostadsrättsföreningen Brinckan-Lehusen, Fatburs Kvarngata 16-32 och 9-27. Vändplanen vid nr 12-18 inkl. trappan ned till allén har vi ett gemensamt ansvar för (40% vardera och Stockholm stad 20%)

På föreningens hemsida under rubriken verksamhetsplan kan du läsa mer om hur styrelsen arbetar.

ALH

## Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat                     | 7 034 782         |
| Årets resultat före fondförändring *)   | 3 633 551         |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna   | -920 000          |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 439 674           |
| Summa överskott                         | <u>10 188 008</u> |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| Att balansera i ny räkning | 10 188 008 |
|----------------------------|------------|

\*) 2010 års positiva resultat är främst tack vare den gynsamma ränteutvecklingen.

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<br>2010-12-31 | 2009-01-01<br>2009-12-31 |
|------------------------------------------|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                |     |                          |                          |
| Årsavgifter och hyror                    | 1   | 9 879 780                | 9 795 498                |
| Hyses- och avgiftsbortfall               | 2   | - 1 800                  | - 1 800                  |
| Bränsleavgifter                          | 3   | 1 005 937                | 980 512                  |
| Övriga förvaltningsintäkter              | 4   | 340 450                  | 299 613                  |
|                                          |     | <u>11 224 367</u>        | <u>11 073 823</u>        |
| <b>Rörelsens kostnader</b>               |     |                          |                          |
| Reparationer                             | 5   | - 612 969                | - 557 241                |
| Planerat underhåll                       | 6   | - 439 674                | - 315 987                |
| Fastighetsavgift/skatt                   |     | - 391 456                | - 330 816                |
| Driftskostnader                          | 7   | -3 634 629               | -3 237 978               |
| Övriga kostnader                         | 8   | - 57 340                 | - 42 456                 |
| Personalkostnader                        | 9   | - 273 834                | - 243 148                |
| Avskrivning av anläggningstillgångar     | 10  | - 466 785                | - 466 785                |
|                                          |     | <u>-5 876 688</u>        | <u>-5 194 410</u>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                   |     | <b>5 347 679</b>         | <b>5 879 414</b>         |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>  |     |                          |                          |
| Utdelning andelar, Riksbyggen            |     | 7 424                    | 1 300                    |
| Ränteintäkter                            | 11  | 30 968                   | 37 036                   |
| Räntekostnader                           | 12  | -1 752 519               | -1 803 180               |
|                                          |     | <u>-1 714 127</u>        | <u>-1 764 844</u>        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b> |     | <b>3 633 551</b>         | <b>4 114 570</b>         |
| Inkomstskatt                             |     | 0                        | 0                        |
| <b>Årets resultat</b>                    |     | <b><u>3 633 551</u></b>  | <b><u>4 114 570</u></b>  |

### Tillägg till resultaträkningen

|                                  |                  |                  |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Avsättning till underhållsfond   | - 920 000        | - 920 000        |
| Anspråktagande av underhållsfond | 439 674          | 315 987          |
| Förändring av underhållsfond     | <u>- 480 326</u> | <u>- 604 013</u> |

|                               |           |           |
|-------------------------------|-----------|-----------|
| Resultat efter fondförändring | 3 153 225 | 3 510 557 |
|-------------------------------|-----------|-----------|

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2010-12-31         | 2009-12-31         |
|----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |     |                    |                    |
| Byggnader och mark                           | 13  | 173 786 892        | 174 253 677        |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>     |     |                    |                    |
| Långfristiga värdepappersinnehav             | 14  | 64 000             | 64 000             |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | <b>173 850 892</b> | <b>174 317 677</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |     |                    |                    |
| Avgifts- och hyresfordringar                 |     | 0                  | 50                 |
| Kundfordringar                               |     | 0                  | 2 087              |
| Övriga fordringar                            | 15  | 140 787            | 177 218            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 16  | 251 985            | 297 733            |
|                                              |     | <u>392 772</u>     | <u>477 088</u>     |
| <b>Kortfristiga placeringar</b>              |     |                    |                    |
| Likviditetsplacering via Riksbyggen          | 17  | 5 800 000          | 3 900 000          |
| <b>Kassa och bank</b>                        |     |                    |                    |
| Handkassa                                    |     | 4500               | 4500               |
| Bankmedel                                    |     | 96                 | 96                 |
| Medel på RB's avr.konto med Swedbank         |     | 1 403 912          | 1 073 954          |
|                                              |     | <u>1 408 508</u>   | <u>1 078 549</u>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | <b>7 601 280</b>   | <b>5 455 637</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | <b>181 452 172</b> | <b>179 773 314</b> |

*RLH*

## Balansräkning

| Belopp i kr                                            | Not | 2010-12-31         | 2009-12-31         |
|--------------------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                        |     |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                                    | 18  |                    |                    |
| Bundet eget kapital                                    |     |                    |                    |
| Insatser                                               |     | 51 109 663         | 51 109 663         |
| Upplåtelseavgifter                                     |     | 1 361 422          | 1 361 422          |
| Underhållsfond                                         |     | 8 044 796          | 7 564 470          |
|                                                        |     | <u>60 515 881</u>  | <u>60 035 555</u>  |
| Fritt eget kapital                                     |     |                    |                    |
| Balanserat resultat                                    |     | 7 034 782          | 3 524 225          |
| Årets resultat                                         |     | 3 633 551          | 4 114 570          |
| Avsättning till underhållsfond                         |     | - 920 000          | - 920 000          |
| Ianspråktagande av underhållsfond                      |     | 439 674            | 315 987            |
|                                                        |     | <u>10 188 008</u>  | <u>7 034 782</u>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                              |     | <b>70 703 888</b>  | <b>67 070 337</b>  |
| <b>Avsättningar</b>                                    |     |                    |                    |
| Underhållsfond, lokaler                                |     | 0                  | 235 120            |
| <b>Långfristiga skulder</b>                            |     |                    |                    |
| Fastighetslån                                          | 19  | 102 799 919        | 106 799 919        |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                            |     |                    |                    |
| Fastighetslån, kortfristiga                            |     | 4 000 000          | 2 400 000          |
| Leverantörsskulder                                     |     | 279 903            | 259 797            |
| Skatteskulder                                          |     | 81 916             | 4                  |
| Övriga skulder, kortfristiga                           | 20  | 314 085            | 311 012            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter           | 21  | 3 272 462          | 2 697 126          |
|                                                        |     | <u>7 948 365</u>   | <u>5 667 939</u>   |
| <b>Summa skulder</b>                                   |     | <b>110 748 284</b> | <b>112 702 978</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                  |     | <b>181 452 172</b> | <b>179 773 314</b> |
| <b>Ställda säkerheter</b>                              |     |                    |                    |
| Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån |     | 136 010 160        | 136 010 160        |
| <b>Ansvarsförbindelser</b>                             |     | Inga               | Inga               |

*B. H.*



## Kassaflödesanalys

|                                                                                     | 2010-12-31        | 2009-12-31        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Den löpande verksamheten                                                            |                   |                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                            | <b>3 633 551</b>  | <b>4 114 570</b>  |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.                           |                   |                   |
| Avskrivningar                                                                       | 466 785           | 466 785           |
|                                                                                     | <b>4 100 336</b>  | <b>4 581 355</b>  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>4 100 336</b>  | <b>4 581 355</b>  |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                       |                   |                   |
| Bränslelager (ökning-, minskning+)                                                  | 0                 | - 13 315          |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)                                     | 84 316            | - 96 563          |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)                                        | 680 426           | - 746 821         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>4 865 079</b>  | <b>3 724 656</b>  |
| Investeringsverksamheten                                                            |                   |                   |
| Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar                               | - 235 120         | - 31 500          |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>- 235 120</b>  | <b>- 31 500</b>   |
| Finansieringsverksamheten                                                           |                   |                   |
| Amortering av skuld                                                                 | -2 400 000        | -2 400 000        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-2 400 000</b> | <b>-2 400 000</b> |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>2 229 959</b>  | <b>1 293 156</b>  |
| Likvida medel vid årets början                                                      | 4 978 549         | 3 685 393         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>7 208 508</b>  | <b>4 978 549</b>  |
| (se Not 17 och )                                                                    |                   |                   |

### Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 11 och Not 12

*EH H*

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

---

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR), 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.

### Inkomstskatt

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt vinster på inlösta och därefter sålda bostadsrätter. Ränteintäkter hänförliga till föreningens fastighet är ej skattepliktiga enligt Skatteverkets tolkning av Högsta förvaltningsdomstolens (tidigare Regeringsrätten) dom i december 2010.

Inkomstskatten uppgår till 26,3 % på skattepliktig inkomst.

Outnyttjade underskott från tidigare år får utnyttjas. Föreningens underskottsavdrag enligt senast upprättad deklaration är 50 690 082 kr, vilket innebär att det inte utgår någon inkomstskatt.

### Underhåll/underhållsfond

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

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

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

### Värderingsprinciper m m

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

#### Fordringar

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

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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



Följande avskrivningstider tillämpas  
Materiella anläggningstillgångar  
Byggnader

0,25% på anskaffningsvärdet

Belopp i kr om inget annat anges.

|                                                                       | 2010-12-31       | 2009-12-31       |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Not 1 Årsavgifter och hyror</b>                                    |                  |                  |
| Årsavgifter, bostäder                                                 | 7 627 797        | 7 627 805        |
| Hyror, lokaler                                                        | 2 251 984        | 2 167 693        |
|                                                                       | <u>9 879 780</u> | <u>9 795 498</u> |
| <b>Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall</b>                               |                  |                  |
| Hyresbortfall, förråd                                                 | - 1 800          | - 1 800          |
|                                                                       | <u>- 1 800</u>   | <u>- 1 800</u>   |
| <b>Not 3 Bränsleavgifter</b>                                          |                  |                  |
| Bränsleavgifter, bostäder                                             | 935 687          | 935 687          |
| Bränsleavgifter, lokaler                                              | 70 250           | 44 825           |
|                                                                       | <u>1 005 937</u> | <u>980 512</u>   |
| <b>Not 4 Övriga förvaltningsintäkter</b>                              |                  |                  |
| Garagesamfällighet                                                    | 337 640          | 296 692          |
| Ersättning från Stokab för nyttjandeavtal                             | 2 809            | 2 921            |
|                                                                       | <u>340 450</u>   | <u>299 613</u>   |
| <b>Not 5 Reparationer</b>                                             |                  |                  |
| Underhållsadministration enligt avtal                                 | 5 723            | 5 350            |
| Reparationer via Riksbyggens felanmälan                               | 31 363           | 26 020           |
| Vattenskador                                                          | 74 322           | 59 533           |
| Lokaler                                                               | 15 888           | 3 182            |
| Tvättstugor                                                           | 23 338           | 62 812           |
| Gemensamma utrymmen                                                   | 69 237           | 0                |
| Reparationer - Installationer                                         | 3 725            | 1 924            |
| Vatten/Avlopp                                                         | 43 654           | 28 272           |
| Värme                                                                 | 18 194           | 3 186            |
| Ventilation                                                           | 86 938           | 98 667           |
| Elinstallationer                                                      | 16 683           | 11 864           |
| Hissar                                                                | 66 866           | 136 174          |
| Övriga installationer bl a nya anslagstavl/or namntavl/or i entréerna | 80 432           | 30 180           |
| Huskropp                                                              | 47 310           | 64 073           |
| Gårdar och grönanläggningar                                           | 21 951           | 25 129           |
| Vandalisering                                                         | 7 346            | 875              |
|                                                                       | <u>612 969</u>   | <u>557 241</u>   |

*Handwritten signature/initials*

2010-12-31 2009-12-31

**Not 6 Planerat underhåll**

|                                       |               |               |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Underhållsadministration enligt avtal | 3 027         | 0             |
| Målning                               | 0             | 33 750        |
| Golvård                               | 0             | 134 375       |
| Tvättstugor, tvättmaskiner och mangel | 436 647       | 41 862        |
| Gårdar och grönanläggningar           | 0             | 106 000       |
|                                       | <hr/> 439 674 | <hr/> 315 987 |

**Not 7 Driftskostnader**

|                                            |                 |                 |
|--------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Tomträttsavgäld (löptid tom år 2011)       | 739 400         | 739 400         |
| Fastighetsförsäkring                       | 70 686          | 65 630          |
| Arvode förvaltning                         | 206 579         | 201 852         |
| Kabel-TV                                   | 123 180         | 124 798         |
| Revisionsarvode, externt                   | 28 014          | 28 500          |
| Möteskostnader                             | 9 988           | 9 125           |
| Övriga förvaltningskostnader               | 35 479          | 14 017          |
| Fastighetsskötsel                          | 84 782          | 89 397          |
| Rabatt/återbäring från Riksbyggen          | - 14 500        | - 14 300        |
| Städ                                       | 159 471         | 149 441         |
| Obligatoriska besiktningar, hissar och OVK | 27 658          | 8 107           |
| Snöröjning                                 | 145 802         | 18 767          |
| Förbrukningsmateriel bl a filter           | 53 759          | 7 017           |
| Vatten                                     | 157 381         | 159 015         |
| El                                         | 521 327         | 459 938         |
| Uppvärmning                                | 1 078 983       | 979 166         |
| Sophantering                               | 206 640         | 198 108         |
|                                            | <hr/> 3 634 629 | <hr/> 3 237 978 |

**Not 8 Övriga kostnader**

|                                                            |              |              |
|------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Kreditupplysningar                                         | 1 625        | 3 000        |
| Kontorsmateriel                                            | 2 389        | 1 764        |
| Telefon och porto                                          | 2 468        | 2 443        |
| Medlems- och föreningsavgifter                             | 5 040        | 5 040        |
| Köpta tjänster                                             | 595          | 0            |
| Konsultarvoden bl a energideklaration, uppdatering UH-plan | 45 123       | 30 068       |
| Bankkostnader                                              | 100          | 140          |
|                                                            | <hr/> 57 340 | <hr/> 42 456 |

*Handwritten signature*

2010-12-31 2009-12-31

**Not 9 Personalkostnader**

**Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

|                                          |          |          |
|------------------------------------------|----------|----------|
| Styrelsearvode                           | 148 500  | 122 100  |
| Övriga ersättningar till förtroendevalda | 3 245    | 4 155    |
| Arvode vicevärd                          | 93 600   | 93 600   |
| Föreningsvald revisor                    | 3 600    | 3 000    |
| Utbildning, förtroendevalda              | 3 900    | 3 000    |
| Summa                                    | 252 845  | 225 855  |
| Sociala kostnader                        | 59 160   | 34 879   |
| Återbetald löneskatt                     | - 38 171 | - 17 586 |
|                                          | 273 834  | 243 148  |

**Not 10 Avskrivning av anläggningstillgångar**

|                                                |         |         |
|------------------------------------------------|---------|---------|
| Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning | 466 785 | 466 785 |
|                                                | 466 785 | 466 785 |

**Not 11 Ränteintäkter**

|                                                   |        |        |
|---------------------------------------------------|--------|--------|
| Ränteintäkter avräkning med Swedbank              | 1 028  | 1 185  |
| Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen | 27 793 | 35 748 |
| Övriga ränteintäkter                              | 2 147  | 103    |
|                                                   | 30 968 | 37 036 |

**Not 12 Räntekostnader**

|                               |           |           |
|-------------------------------|-----------|-----------|
| Räntekostnader, fastighetslån | 1 752 519 | 1 803 180 |
|                               | 1 752 519 | 1 803 180 |

**Not 13 Byggnader och mark  
Anskaffningsvärden**

|                                 |                    |                    |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|
| Vid årets början                |                    |                    |
| Byggnader                       | 186 713 882        | 186 713 882        |
|                                 | 186 713 882        | 186 713 882        |
| <b>Summa anskaffningsvärden</b> | <b>186 713 882</b> | <b>186 713 882</b> |

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

|                  |             |             |
|------------------|-------------|-------------|
| Vid årets början |             |             |
| Byggnader        | -12 460 205 | -11 993 420 |
|                  | -12 460 205 | -11 993 420 |

Årets avskrivning byggnader

- 466 785 - 466 785

**Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan**

**-12 926 990 -12 460 205**

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

**173 786 892 174 253 677**

Varav

Byggnader

173 786 892 174 253 677

*21*

2010-12-31 2009-12-31

**Taxeringsvärden**

|                              |                    |                    |
|------------------------------|--------------------|--------------------|
| bostäder                     | 205 000 000        | 171 000 000        |
| lokaler                      | 22 800 000         | 16 800 000         |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b> | <b>227 800 000</b> | <b>187 800 000</b> |
| varav byggnader              | 118 200 000        | 107 000 000        |

**Not 14 Långfristiga värdepappersinnehav**

|                                                    |               |               |
|----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| 128 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen | 64 000        | 64 000        |
|                                                    | <u>64 000</u> | <u>64 000</u> |

**Not 15 Övriga fordringar**

|                               |                |                |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto                   | 134 860        | 133 130        |
| Andra kortfristiga fordringar | 5 927          | 44 088         |
|                               | <u>140 787</u> | <u>177 218</u> |

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                     |                |                |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetald vattenavgift            | 5 260          | 6 574          |
| Förutbetald renhållning             | 0              | 37 062         |
| Förutbetald kabel-tv-avgift         | 30 795         | 30 795         |
| Förutbetald tomträttsavgäld         | 184 850        | 184 850        |
| Förutbetald telefon                 | 642            | 629            |
| Upplupen återbetalning av löneskatt | 0              | 17 586         |
| Upplupna ränteintäkter              | 12 417         | 3 616          |
| Fastighetsförsäkring                | 18 021         | 16 621         |
|                                     | <u>251 985</u> | <u>297 733</u> |

**Not 17 Likviditetsplacering via Riksbyggen**

|                                     |           |           |
|-------------------------------------|-----------|-----------|
| Likviditetsplacering via Riksbyggen | 5 800 000 | 3 900 000 |
|-------------------------------------|-----------|-----------|

| Typ      | Saldo     | Ränta | Slutdatum  |
|----------|-----------|-------|------------|
| 30 dagar | 500 000   | 1,20  | 2011-01-07 |
| 90 dagar | 3 800 000 | 1,00  | 2011-01-07 |
| 90 dagar | 1 500 000 | 1,40  | 2011-02-07 |

*BWZ*



2010-12-31 2009-12-31

| Not 18 Eget kapital            | Bundet                       | Bundet             | Fritt             |
|--------------------------------|------------------------------|--------------------|-------------------|
|                                | Insatser och<br>uppl. avgift | Underhålls<br>fond | Resultat          |
| <b>Vid årets början</b>        | <b>52 471 085</b>            | <b>7 564 470</b>   | <b>7 034 782</b>  |
| Förändring av underhållsfond   |                              |                    | - 480 326         |
| Avsättning till underhållsfond |                              | 920 000            |                   |
| Uttag ur underhållsfond        |                              | - 439 674          |                   |
| Årets resultat                 |                              |                    | 3 633 551         |
| <b>Vid årets slut</b>          | <b>52 471 085</b>            | <b>8 044 796</b>   | <b>10 188 008</b> |

#### Not 19 Fastighetslån

|                             |                    |                    |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|
| Fastighetslån               | 106 799 919        | 109 199 919        |
| Avgår nästa års amortering  | -4 000 000         | -2 400 000         |
| <b>Skuld vid årets slut</b> | <b>102 799 919</b> | <b>106 799 919</b> |

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 1,62%

| Låneinstitut | Ränta | Bundet till | Ing. skuld         | Nya lån | Årets amort.     | Utg. skuld         |
|--------------|-------|-------------|--------------------|---------|------------------|--------------------|
| SBAB         | 2,63  | Rörlig      | 27 899 980         |         |                  | 27 899 980         |
| SBAB         | 3,86  | 2015-08-14  | 25 499 980         |         | 2 400 000        | 23 099 980         |
| SBAB         | 2,39  | Stibor      | 27 899 980         |         |                  | 27 899 980         |
| SBAB         | 3,15  | 2013-08-14  | 27 899 979         |         |                  | 27 899 979         |
|              |       |             | <b>109 199 919</b> |         | <b>2 400 000</b> | <b>106 799 919</b> |

#### Not 20 Övriga skulder, kortfristiga

|                                    |                |                |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga skulder till kunder         | 146 304        | 146 304        |
| Redovisningskonto för moms         | 166 213        | 161 508        |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 1 568          | 3 200          |
|                                    | <b>314 085</b> | <b>311 012</b> |

*WH*

2010-12-31 2009-12-31

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                      |                  |                  |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna löner och sociala avgifter  | 51 336           | 0                |
| Upplupna räntekostnader              | 75 451           | 27 194           |
| Upplupna elkostnader                 | 61 671           | 57 323           |
| Upplupna värmekostnader              | 165 451          | 138 616          |
| Upplupna kostnader för renhållning   | 5 930            | 5 808            |
| Upplupna revisionsarvoden            | 29 000           | 29 000           |
| Upplupna vicevärdsarvoden            | 27 300           | 0                |
| Upplupna styrelsearvoden             | 133 200          | 0                |
| Upplupna städkostnader               | 10 375           | 10 375           |
| Upplupen matthyra                    | 9 369            | 9 348            |
| Fakturor som tillhör verksamhetsåret | 49 780           | 46 478           |
| Upplupen tomträttsavgäld             | 1 256 650        | 1 256 650        |
| Förutbetalda hyror och avgifter      | 1 396 949        | 1 116 334        |
|                                      | <b>3 272 462</b> | <b>2 697 126</b> |

Stockholm 2011-04-13



Anita Eriksson



Christopher Natzén



Jan Stellan



Sten Kjellsson



Lena Emanuelsson



Michael Keller



Daniel Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14 april 2011

KPMG AB



Lena Haraldson  
Föreningsvald revisor



Per Engzell  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Stockholmshus nr 37

Org nr 716419-1418

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens Bostadsrättsförening Stockholmshus nr 37 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 14 april 2011



Lena Haraldson  
Föreningens revisor

KPMG AB

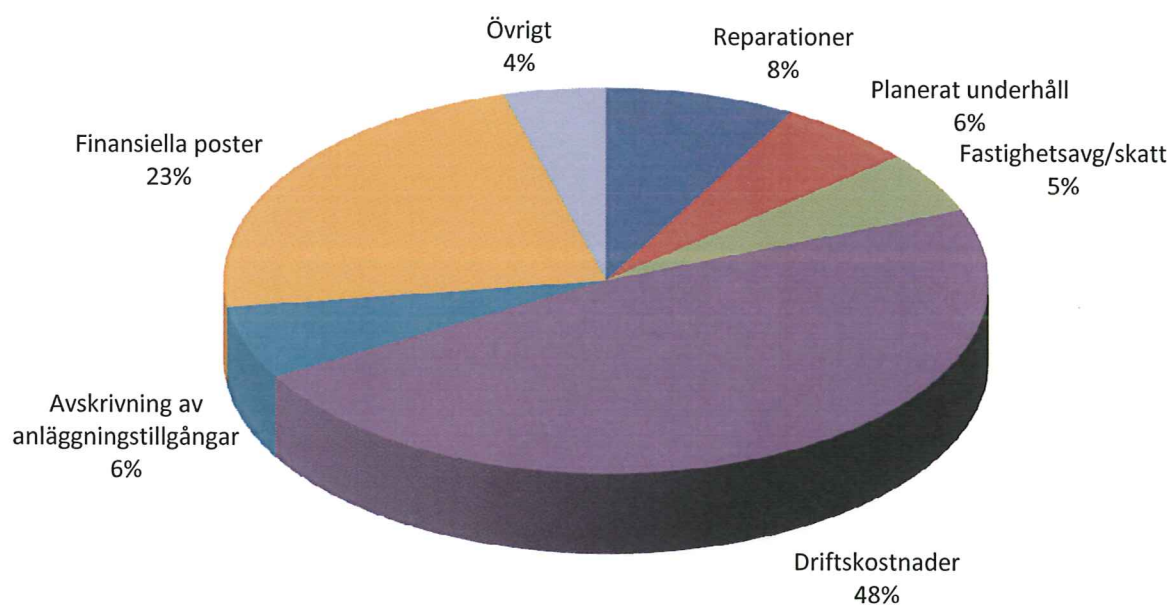


Per Engzell  
Auktoriserad revisor

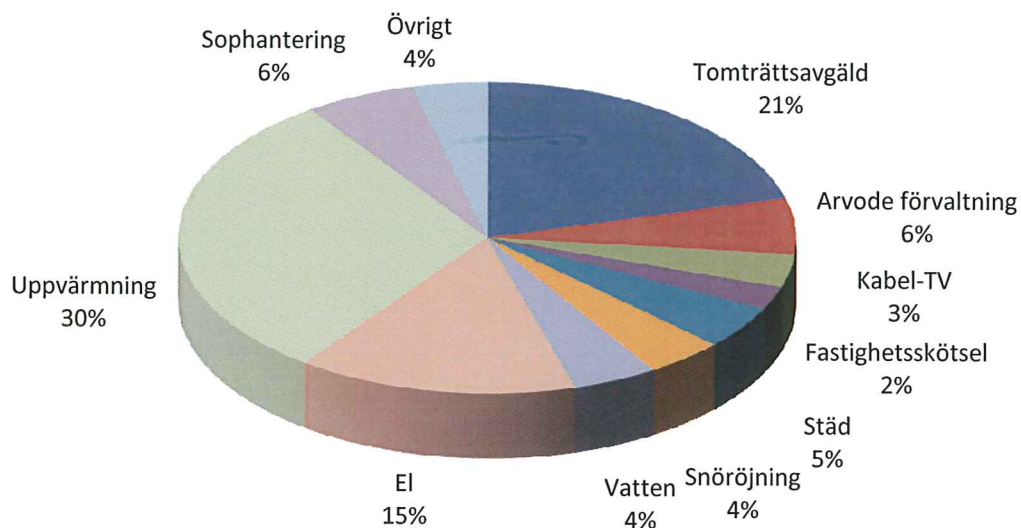


## Nyckeltal

| Kostnadsfördelning                   | 2010             | 2009             |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Reparationer                         | 612 969          | 557 241          |
| Planerat underhåll                   | 439 674          | 315 987          |
| Fastighetsavgift/skatt               | 391 456          | 330 816          |
| Driftskostnader                      | 3 634 549        | 3 237 978        |
| Övriga kostnader                     | 57 420           | 42 456           |
| Personalkostnader                    | 273 834          | 243 148          |
| Avskrivning av anläggningstillgångar | 466 785          | 466 785          |
| Finansiella poster                   | 1 752 519        | 1 803 180        |
| <b>Summa kostnader</b>               | <b>7 629 207</b> | <b>6 997 590</b> |



## Driftskostnadsfördelning



## Nyckeltalsanalys för driftskostnader

### Bostadsyta (kvm):

|                                            | 2010       | 2009       |
|--------------------------------------------|------------|------------|
|                                            | 9300       | 9300       |
|                                            | Kr / kvm   | Kr / kvm   |
| Tomträttsavgäld (löptid tom år 2011-05-31) | 80         | 80         |
| Fastighetsförsäkring                       | 8          | 7          |
| Arvode förvaltning                         | 22         | 22         |
| Kabel-TV                                   | 13         | 13         |
| Revisionsarvode, externt                   | 3          | 3          |
| Möteskostnader                             | 1          | 1          |
| Övriga förvaltningskostnader               | 4          | 2          |
| Fastighetsskötsel                          | 9          | 10         |
| Rabatt/återbäring från Riksbyggen          | -2         | -2         |
| Städ                                       | 17         | 16         |
| Obligatoriska besiktningar                 | 3          | 1          |
| Snöröjning                                 | 16         | 2          |
| Förbrukningsmateriel                       | 6          | 1          |
| Vatten                                     | 17         | 17         |
| El                                         | 56         | 49         |
| Uppvärmning                                | 116        | 105        |
| Sophantering                               | 22         | 21         |
| <b>Summa driftskostnader</b>               | <b>391</b> | <b>348</b> |



# 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.

## 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.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

De viktigaste delen av omsättningstillgångarna är den som kallas likvida medel, alltså sådana tillgångar som snabbt kan omvandlas till kontanter.

Avräkningen med Riksbyggen är föreningens kassamedel. Riksbyggen lämnar ränta på dessa pengar.

## 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.

## REVISIONSBERÄTTELSE

Revisorerna ska verkställa årsrevision enligt de anvisningar som ges i lagen om ekonomiska föreningar och av föreningsstämman och därvid tillse att styrelsen beslut inte strider mot allmän lag eller föreningens stadgar. De ska avge berättelse över verkställd revision och i denna yttra sig åt styrelsens ledamöter samt yttra sig över styrelsens förslag till användandet av överskott eller täckande av underkott.

## 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 Bostadsrättsförening Stockholmshus nr 37 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](http://www.riksbyggen.se)