

**Brf Lärjedalen**  
**Org nr 769614-9553**  
**Årsredovisning**  
**1/1 2011 - 31/12 2011**

*Spara din årsredovisning. Du kan behöva den  
vid försäljning och i kontakt med bank.*



## DAGORDNING VID ÅRSSTÄMMA

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämмоordförande
4. Stämмоordföranden anmäler sekreterare för mötet
5. Val av person som har att jämte ordföranden justera protokollet
6. Val av rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning
9. Framläggande av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet åt styrelseledamöter
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och valberedning
15. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
20. Avslutning

## Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
<i>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</i>	8
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Nyckeltal och diagram	18

*Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av*



## Förvaltningsberättelse

---

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

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m. årsstämman</u>
Berit Sheikh	Ordförande	Stämman	2012
Per Gunnar Fryksäter	Vice ordförande	Stämman	2012
Hansine Bathiri	Sekreterare	Stämman	2013
David Lind	Ledamot	Stämman	2013
Viktor Bergstrand	Ledamot	Stämman	2013
 <u>Styrelsesuppleanter</u>			
Mikael Andersson		Stämman	2013
Jens Sjölund		Stämman	2013
Laila Steffensen		Stämman	2013
 <u>Ordinarie revisor</u>			
Viglundur Gisslasson		Stämman	
 <u>Revisorssuppleant</u>			
Mats Mood		Stämman	

Den externa granskningen har utförts av Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

### Valberedning

Jan Olof Sandgren	Sammanställande	Stämman
Maria Mörner		Stämman
Patrik Östlund		Stämman

### Arbetsutskott

Berit Sheikh, Per Gunnar Fryksäter och David Lind.

### Överlåtelsemottagare

Berit Sheikh

### Postmottagare

Brf Lärjedalen, Hjällibogärdet 52, 424 34 ANGERED

### Brandskyddsansvarig

David Lind och Viktor Bergstrand

### Miljöansvarig

David Lind och Viktor Bergstrand

### Inkassokontakt

Berit Sheikh med Per Gunnar Fryksäter som ersättare.

## Firmateckning

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

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hjällbo 23:1 i Göteborgs kommun med därpå uppförda 4 st byggnader med 162 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1970. Fastighetens adress är Hjällbogärdet 35-55, 34-56 i Angered.

### Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Totalt
9	26	116	3	8	162

### Därtill kommer:

P-plats	P-plats	P-plats	P-plats	Mc-platser	Galler
11	76	76	20	12	66

Total tomtarea:	23 254 kvm
Total bostadsarea:	11 608 kvm
	varav bostadsrätter 9 670 kvm
	varav hyresrätter 1 938 kvm

Årets taxeringsvärde	61 828 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	61 828 000 kr

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

## Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Göteborg har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

## Underhåll och miljö

### Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 753 427 kr och planerat underhåll för 898 060 kr. Reparations- respektive underhållskostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan uppdaterades under år 2011 och visar på ett underhållsbehov på 11 057 tkr för de närmaste 9 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 229 tkr. Avsättning för verksamhetsåret 2011 sker med 1 093 tkr.

Nedan följer ett utdrag ur föreningens underhållsplan. Noteras skall att underhållsplanen är ett levande dokument som löpande uppdateras och revideras både gällande kostnader och tidpunkt för åtgärd. Det planerade underhållet fördelas enligt underhållsplanen för de närmsta åren enligt nedan:

			Uppgifter i tkr
<b>2012</b>	Markkompletteringar	72	
	Fasader	22	
	Fasadkompletteringar	91	
	Balkonger/skärmtak	40	
	Dörrar entrépartier	33	
	Yttertak	15	
	Invändigt	189	
	Golv	8	
	Väggar invändigt	1	
	Vatten och avlopp	33	
	Värmeanläggningar	66	
	Luftbehandling	63	
	Ei	2	
	Belysning	2	
	Tvätt	450	
	<u>1 087</u>		
<b>2013</b>	Hårdgjorda ytor	80	
	Dörrar entrepartier	3	
	Invändigt	2 587	
	Tak invändigt	20	
	<u>2 690</u>		
<b>2014</b>	Fasader	512	
	Fasadkompletteringar	643	
	Fönster	83	
	Dörrar entrépartier	78	
	Luftbehandling	86	
	Belysning	36	
	<u>1 438</u>		
<b>2015</b>	Lekytor	134	
	Markkompletteringar	57	
	Invändigt	3	
	Värmeanläggningar	151	
	Ei	1	
	Tvätt	605	
	<u>951</u>		
<b>2016</b>	Lekytor	9	
	Fasader	247	
	Balkonger/skärmtak	690	
	Invändigt	193	
	Golv	61	
	<u>1 200</u>		

**Brf Lärjedalen**

769614-9553

<b>2017</b>	Markkompletteringar	10
	Golv	17
	Vatten och avlopp	22
	El	17
	Köksutrustning	23
		<hr/>
		89
<b>2018</b>	Invändigt	244
	Golv	10
	Vatten och avlopp	29
	Luftbehandling	63
	El	2 369
	Köksutrustning	16
	Tvätt	18
		<hr/>
		2 749
<b>2019</b>	Dörrar entrépartier	207
	Belysning	51
		<hr/>
		258
<b>2020</b>	Hårdgjorda ytor	127
	Lekytor	13
	Markkompletteringar	120
	Fasader	57
	Balkonger/skärmatak	96
	Golv	1
	El	6
	Belysning	175
		<hr/>
		595

**Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling**Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 25 april 2011. Styrelsen har därutöver hållit 17 protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning (tkr)

	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Rörelsens intäkter	7 819	7 475	7 411
Årets resultat	- 250	- 74	864
Resultat efter fondförändringar	- 446	- 1 167	- 204
Balansomslutning	87 638	89 649	87 484
Soliditet %	39%	37%	33%
Likviditet %	268%	380%	789%
Avgifts- och hyresbortfall %	5,45%	4,73%	3,04%
Årsavgiftsnivå bostäder, kr / kvm	561	506	481
Driftskostnad, kr / kvm	324	331	303
Ränta, kr / kvm	166	183	203
Underhållsfond, kr / kvm	203	186	92
Lån, kr / kvm	4 461	4 738	4 887

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2011 då avgifterna höjdes med 4,2%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2012 har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 3%. Årsavgifterna uppgick under 2011 i genomsnitt till 561 kr kvm/år.

### Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under 2011 har 16 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 22 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (förutom 26 som upplåts med hyresrätt).

## **Förslag till disposition beträffande föreningens resultat**


Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 917 181
Årets resultat före fondförändring	-250 206
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 093 358
Årets ianspråktagande av underhållsfond	898 060
Summa underskott	<u>-3 362 685</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till uh-fond (utöver stadgeenlig avsättning)	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	-3 362 685

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





## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-01-01 2011-12-31</i>	<i>2010-01-01 2010-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	8 157 236	7 783 388
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 444 437	- 368 119
Övriga förvaltningsintäkter	3	106 480	59 312
		<u>7 819 279</u>	<u>7 474 581</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	- 753 427	- 625 167
Planerat underhåll	5	- 898 060	- 151 161
Fastighetsavgift/skatt		- 230 214	- 229 154
Fastighetsavgift/skatt (avser 2009 lokaldel)		0	- 15 586
Driftskostnader	6	-3 758 630	-3 843 102
Övriga kostnader	7	- 117 792	- 92 573
Personalkostnader	8	- 225 828	- 182 015
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 353 594	- 321 789
		<u>-6 337 544</u>	<u>-5 460 547</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 481 735</b>	<b>2 014 035</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter	10	118 475	42 823
Räntekostnader	11	-1 935 404	-2 119 330
		<u>-1 816 929</u>	<u>-2 076 507</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>- 335 193</b>	<b>- 62 472</b>
Inkomstskatt		84 987	- 11 260
<b>Årets resultat</b>		<b><u>- 250 206</u></b>	<b><u>- 73 732</u></b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Avsättning till underhållsfond		-1 093 358	-1 244 494
lansspråktagande av underhållsfond		898 060	151 161
Förändring av underhållsfond		<u>- 195 298</u>	<u>-1 093 333</u>
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>- 445 504</b>	<b>-1 167 065</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	12	82 341 490	82 663 898
Maskiner och inventarier	13	527 495	159 863
		<u>82 868 986</u>	<u>82 823 760</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>82 868 986</b>	<b>82 823 760</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Avgifts- och hyresfordringar		47 399	89 185
Kundfordringar		17 131	18 223
Skattefordringar		2 272	0
Övriga fordringar	14	23 617	482 044
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	37 468	32 568
		<u>127 887</u>	<u>622 020</u>
<b><i>Kortfristiga placeringar</i></b>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	16	3 725 000	4 700 000
		<u>3 725 000</u>	<u>4 700 000</u>
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Handkassa		10 000	5 000
Bankmedel		917	907
Medel på RB's avr.konto med Swedbank		905 425	1 497 771
		<u>916 342</u>	<u>1 503 678</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 769 229</b>	<b>6 825 698</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>87 638 214</b>	<b>89 649 459</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		28 807 280	27 942 655
Upplåtelseavgifter		6 677 695	5 664 320
Underhållsfond		2 356 633	2 161 335
		<u>37 841 608</u>	<u>35 768 310</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 917 181	-1 750 116
Årets resultat		- 250 206	- 73 732
Avsättning till underhållsfond		-1 093 358	-1 244 494
Ianspråktagande av underhållsfond		898 060	151 161
		<u>-3 362 685</u>	<u>-2 917 181</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>34 478 923</b>	<b>32 851 129</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	18	51 382 312	55 000 000
		<u>51 382 312</u>	<u>55 000 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Fastighetslån, kortfristiga		400 000	0
Leverantörsskulder		373 384	337 453
Skatteskulder		0	275 858
Övriga skulder, kortfristiga	19	11 542	16 508
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	992 053	1 168 511
		<u>1 776 979</u>	<u>1 798 330</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>53 159 291</b>	<b>56 798 330</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>87 638 214</b>	<b>89 649 459</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		55 000 000	55 000 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga



## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

---

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

### Redovisning av intäkter

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

### Inkomstskatt

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp 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. Föreningen har inga underskottsavdrag men Skatteverket har avgivit ett omprövningsbelsut där det framgår att ränteintäkterna anses vara hänförliga till föreningens verksamhet, vilket innebär att det inte utgår någon inkomstskatt, samt att tidigare erlagd inkomstskatt återbetalats. Uppskjuten skattefordran redovisas inte på underskottsavdraget.

### Underhåll/underhållsfond

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

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

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

### Värderingsprinciper m m

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

#### Fordringar

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

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Avskrivningsplanen för byggnaden är progressiv, vilket innebär att avskrivningen ökar över tiden. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.



Följande avskrivningstider tillämpas  
*Materiella anläggningstillgångar*  
Byggnader  
Standardförbättringar och markanläggningar  
Inventarier

100 år  
20-30 år  
10 år

Belopp i kr om inget annat anges.

	2011-12-31	2010-12-31
<b>Not 1 Årsavgifter och hyror</b>		
Årsavgifter, bostäder	5 423 907	4 927 270
Hyror, bostäder	1 742 800	2 108 587
Hyror, lokaler	52 084	72 003
Hyror, garage	359 900	291 455
Hyror, p-platser	577 545	383 074
Hyror, övriga	1 000	1 000
	<hr/>	<hr/>
	8 157 236	7 783 388
 <b>Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall</b>		
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 185 006	- 169 790
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	0	- 59 397
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 13 750	- 13 038
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 243 915	- 107 895
Rabatter	- 1 766	- 18 000
	<hr/>	<hr/>
	- 444 437	- 368 119
 <b>Not 3 Övriga förvaltningsintäkter</b>		
Övriga avgifter	7 780	0
Övriga ersättningar (boende)	12 859	17 260
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 163	141
Försäkringsersättningar	83 964	41 911
Inkasso	2 040	0
	<hr/>	<hr/>
	106 480	59 312

2011-12-31 2010-12-31

**Not 4 Reparationer**

Bostäder	20 138	103 063
Vattenskador	528 435	334 864
Tvättstugor	27 172	39 156
Gemensamma utrymmen	40 693	22 522
Vatten/Avlopp	5 781	20 882
Värme	5 873	9 203
Ventilation	1 100	0
Elinstallationer	5 863	6 428
Låssystem	39 940	42 522
Huskropp	0	7 768
Gårdar och grönanläggningar	35 012	10 687
Garage och parkeringsplatser	40 349	20 255
Vandalisering	3 070	7 818
	<hr/>	<hr/>
	753 427	625 167

**Not 5 Planerat underhåll**

Bostäder	82 740	30 121
Lokaler, gemensamma utrymmen	17 590	0
Tvättstugor	174 995	41 563
Ventilation	11 250	0
Elinstallationer	23 364	0
Låssystem	9 425	0
Gårdar och grönanläggningar	445 600	75 000
Garage och parkeringsplatser	133 096	4 477
	<hr/>	<hr/>
	898 060	151 161

**Not 6 Driftskostnader**

Fastighetsförsäkring	93 144	90 644
Arvode förvaltning	1 225 572	1 228 755
Kabel-TV	110 197	106 532
Juridiska kostnader	3 240	- 15 770
Revisionsarvode, externt	23 900	23 600
Systematiskt brandskyddsarbete	0	18 725
Städ	8 075	0
Bevakningskostnader	2 410	22 848
Snöröjning	26 719	12 058
Ersättningar till hyresgäster	5 793	3 131
Förbrukningsmateriel	21 727	21 526
Vatten	311 376	288 187
El	502 231	448 049
Uppvärmning	1 260 747	1 434 616
Sophantering	163 499	160 201
	<hr/>	<hr/>
	3 758 630	3 843 102

2011-12-31 2010-12-31

**Not 7 Övriga kostnader**

Fritidsmedel	0	5 493
Lokalkostnader	200	200
Representation	7 332	4 973
Kontorsmateriel	15 212	4 636
Telefon och porto	13 955	12 398
Konstaterade förluster hyror/avgifter	47 646	0
Tidskrifter och facklitteratur	119	1 019
Serviceavgifter	3 828	9 840
Konsultarvoden	26 278	49 741
Övriga externa kostnader	3 223	4 273
	<hr/>	<hr/>
	117 792	92 573

**Not 8 Personalkostnader**

**Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

Styrelsearvode	66 720	78 800
Övriga ersättningar till förtroendevalda	18 715	19 979
Arvode uppdragstagare	73 943	33 390
Föreningsvald revisor	4 000	4 000
Utbildning, förtroendevalda	23 100	15 000
Summa	<hr/>	<hr/>
	186 478	151 169
Sociala kostnader	39 350	30 846
	<hr/>	<hr/>
	225 828	182 015

**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

Byggnader	47 459	35 594
Standardförbättringar	274 949	274 949
Maskiner och inventarier	3 869	3 869
Installationer	27 318	7 377
	<hr/>	<hr/>
	353 594	321 789

**Not 10 Ränteintäkter**

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 074	1 701
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	116 388	39 640
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	652	1 476
Övriga ränteintäkter	362	6
	<hr/>	<hr/>
	118 475	42 823

**Not 11 Räntekostnader**

Räntekostnader, fastighetslån	1 928 153	2 119 078
Övriga räntekostnader	2 251	252
Övriga finansiella kostnader	5 000	0
	<hr/>	<hr/>
	1 935 404	2 119 330

2011-12-31 2010-12-31

**Not 12 Byggnader och mark**

**Anskaffningsvärden**

Vid årets början

Byggnader	59 323 252	59 323 252
Mark	15 460 568	15 460 568
Standardförbättringar	8 231 792	49 711
	<u>83 015 612</u>	<u>74 833 531</u>

Årets anskaffningar

Standardförbättringar	0	8 182 081
	<u>0</u>	<u>8 182 081</u>

**Summa anskaffningsvärden**

**83 015 612 83 015 612**

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början

Byggnader	- 74 280	- 38 686
Standardförbättringar	- 277 434	- 2 486
	<u>- 351 714</u>	<u>- 41 172</u>

Årets avskrivning byggnader

- 47 459 - 35 594

Årets avskrivning standardförbättringar

- 274 949 - 274 949

**Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan**

**- 674 122 - 351 714**

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

**82 341 490 82 663 898**

Varav

Byggnader	59 201 513	59 248 972
Mark	15 460 568	15 460 568
Standardförbättringar	7 679 409	7 954 358

**Taxeringsvärden**

bostäder	59 600 000	59 600 000
lokaler	2 228 000	2 228 000

Totalt taxeringsvärde

61 828 000 61 828 000

varav byggnader 50 074 000 50 074 000

varav mark 11 754 000 11 754 000

**Not 13 Maskiner och inventarier**

**Anskaffningsvärden**

Vid årets början

Inventarier och verktyg	38 686	38 686
Installationer	147 538	147 538
	<u>186 224</u>	<u>186 224</u>

Årets anskaffningar

Installationer	398 819	0
	<u>398 819</u>	<u>0</u>

**Summa anskaffningsvärden**

**585 043 186 224**



2011-12-31 2010-12-31

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början

Inventarier och verktyg	- 11 607	- 7 738
Installationer	- 14 754	- 7 377
	<hr/>	<hr/>
	- 26 361	- 15 115

Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg	- 3 869	- 3 869
Installationer	- 27 318	- 7 377
	<hr/>	<hr/>
	- 31 187	- 11 246
	<hr/>	<hr/>
	- 57 548	- 26 361

**Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan**

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

Varav

Inventarier och verktyg	23 210	27 079
Installationer	504 285	132 784

**Not 14 Övriga fordringar**

Skattekonto	18 175	44
Momsfordringar	5 442	0
Andra kortfristiga fordringar (fsg lgh 384)	0	482 000
	<hr/>	<hr/>
	23 617	482 044

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetald kabel-tv-avgift	28 333	27 003
Övriga förutbetalda driftskostnader	150	0
Upplupna ränteintäkter	8 985	5 565
	<hr/>	<hr/>
	37 468	32 568

**Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen**

Likviditetsplacering via Riksbyggen 3 725 000 4 700 000

Typ	Saldo	Ränta Slutdatum
30 dagar	1 000 000	2,40 2012-01-09
30 dagar	125 000	2,40 2012-01-09
90 dagar	1 300 000	2,85 2012-02-10
90 dagar	1 300 000	2,85 2012-03-10

2011-12-31 2010-12-31

Not 17 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>33 606 975</b>	<b>2 161 335</b>	<b>-2 917 181</b>
Förändring insatser	864 625		
Förändring upplåtelseavgifter	1 013 375		
Förändring av underhållsfond			- 195 298
Avsättning till underhållsfond		1 093 358	
Uttag ur underhållsfond		- 898 060	
Årets resultat			- 250 206
<b>Vid årets slut</b>	<b>35 484 975</b>	<b>2 356 633</b>	<b>-3 362 685</b>

### Not 18 Fastighetslån

Fastighetslån	51 782 312	55 000 000
Avgår nästa års amortering	- 400 000	0
<b>Skuld vid årets slut</b>	<b>51 382 312</b>	<b>55 000 000</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	2,48	2012-05-15	10 900 000			10 900 000
SBAB	2,93	2013-05-15	4 100 000			4 100 000
SBAB	3,32	2014-05-15	10 900 000			10 900 000
SBAB	3,68	2015-05-12	7 500 000			7 500 000
SBAB	3,92	Rörligt	5 000 000		3 003 080	1 996 920
SBAB	3,88	2013-05-28	16 600 000	-6 400 000	214 608	9 985 392
SBAB	4,29	2015-05-28		6 400 000		6 400 000
			<b>55 000 000</b>		<b>3 217 688</b>	<b>51 782 312</b>

### Not 19 Övriga skulder, kortfristiga

Skuld sociala avgifter och skatter	11 242	13 348
Avräkning HUS	300	3 160
	<b>11 542</b>	<b>16 508</b>

### Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


Upplupna löner och sociala avgifter	1 042	0
Upplupna räntekostnader	100 074	152 273
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	4 073
Upplupna elkostnader	36 310	35 078
Upplupna vattenavgifter	77 000	72 621
Upplupna värmekostnader	161 167	233 618
Upplupna kostnader för renhållning	25 600	23 834
Upplupna revisionsarvoden	24 000	23 600

2011-12-31 2010-12-31


Upplupna styrelsearvoden	3 315	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 938	10 104
Förutbetalda hyror och avgifter	548 607	613 310
	<u>992 053</u>	<u>1 168 511</u>

Göteborg 2012-02-20

  
Berit Sheikh

  
Per Gunnar Fryksäter

  
Hansine Bathiri

  
David Lind


  
Viktor Bergstrand

Vår revisionsberättelse har lämnats Göteborg 2012-03-13

Öhrfings PricewaterhouseCoopers AB

  
Eva Falkhede  
Auktoriserad revisor

~~Min revisionsrapport har avgivits Göteborg 2012- -~~

  
Viglundur Gislason  
Föreningsvald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Lärjedalen, org. nr 769614-9553

## Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Lärjedalen för år 2011.

### 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.

### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och utfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra oss om 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 den 31 december 2011 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Lärjedalen 2011.

### 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.

### Revisorns 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 revisionsssed 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 och föreningens stadgar.

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 inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Uttalanden

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

Göteborg den 13 mars 2012

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Eva Falkhede

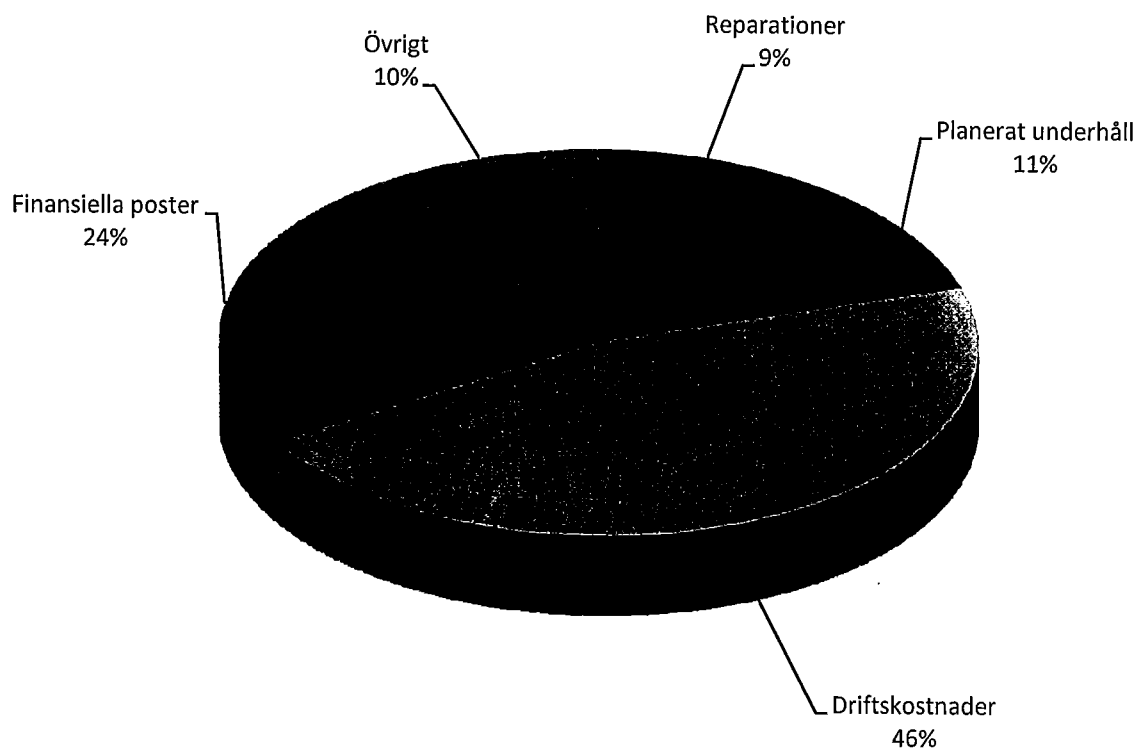
Auktoriserad revisor

  
Viglundur Gislason

Föreningsvald revisor

## Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2011	2010
Reparationer	753 427	625 167
Planerat underhåll	898 060	151 161
Fastighetsavgift/skatt	230 214	229 154
Driftskostnader	3 758 630	3 843 102
Övriga kostnader	117 792	92 573
Personalkostnader	225 828	182 015
Avskrivning av anläggningstillgångar	353 594	321 789
Finansiella poster	1 935 404	2 119 330
Inkomstskatt	- 84 987	11 260
<b>Summa kostnader</b>	<b>8 187 961</b>	<b>7 575 551</b>

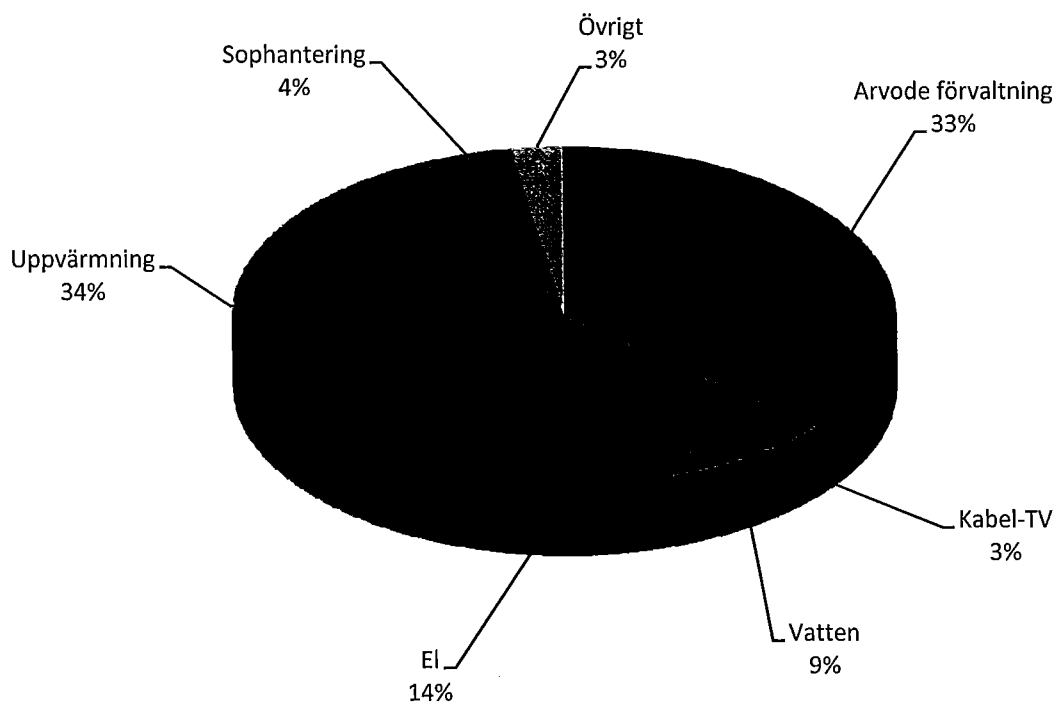


**Driftskostnadsfördelning**

**2011**

**2010**

Fastighetsförsäkring	93 144	90 644
Arvode förvaltning	1 225 572	1 228 755
Kabel-TV	110 197	106 532
Juridiska kostnader	3 240	- 15 770
Revisionsarvode, externt	23 900	23 600
Systematiskt brandskyddsarbete	0	18 725
Städ	8 075	0
Bevakningskostnader	2 410	22 848
Snöröjning	26 719	12 058
Ersättningar till hyresgäster	5 793	3 131
Förbrukningsmateriel	21 727	21 526
Vatten	311 376	288 187
El	502 231	448 049
Uppvärmning	1 260 747	1 434 616
Sophantering	163 499	160 201
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>3 758 630</b>	<b>3 843 102</b>



## Nyckeltalsanalys för driftskostnader

	2011	2010
<b>BOA (kvm):</b>	<b>11608</b>	<b>11608</b>
	<b>Kr / kvm</b>	<b>Kr / kvm</b>
Fastighetsförsäkring	8	8
Arvode förvaltning	106	106
Kabel-TV	9	9
Juridiska kostnader	0	-1
Revisionsarvode, externt	2	2
Systematiskt brandskyddsarbete	0	2
Städ	1	0
Bevakningskostnader	0	2
Snöröjning	2	1
Förbrukningsmateriel	2	2
Vatten	27	25
El	43	39
Uppvärmning	109	124
Sophantering	14	14
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>324</b>	<b>331</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.

## 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 motsvaras 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 driftkostnader. 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.