

**Riksbyggens Brf Klosters fälad**

Org nr 745000-2782

# **Årsredovisning**

1/1 2007 - 31/12 2007

## DAGORDNING VID ORDINARIE ÅRSSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Val av stämमosekreterare.
- 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 revisorer.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande

## Innehåll

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

*Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av*



## **Att bo i bostadsrätt**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende antingen äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader eller innehar fastigheten med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen förvaltar du fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. 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. drift och underhåll kan hållas nere.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Genom föreningsstämman har du möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen. På föreningsstämman väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl.a. årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. 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. Som bostadsrättshavare har man vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlätas 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 bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Klosters fäläd får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2007-01-01 - 2007-12-31

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t o m</u>
Ulf Myllenberg	Ordförande	Föreningen	2007
Fredrik Haas	Vice ordförande	Föreningen	2008
Margareta Lingärde	Sekreterare	Föreningen	2007
Monica Keidser	Ledamot	Föreningen	2007
Jonas Carlqvist	Ledamot	Föreningen	2008
Åke Nilsson	Ledamot	Föreningen	2008
K Arne Nilsson	Ledamot RB	Riksbyggen	

#### Styrelsesuppleanter

Gunilla Hedlund-Mikulasek	Suppleant	Föreningen	2007
Paul Stålhane	Suppleant	Föreningen	2007
Anders Johnsson	Suppleant	Föreningen	2007
Lars Karlsson	Suppleant	Föreningen	2007
Morten Klemme Nielsen	Suppleant	Föreningen	2007
Maria Malmer Stenergard	Suppleant	Föreningen	2007
Malin Lundin	Suppleant RB	Riksbyggen	

#### Ordinarie revisorer

Claes Berne	Revisor	Föreningen	
KPMG Bohlins AB	Revisor	Föreningen	

#### Revisorssuppleant

Bo Göran Möllerstedt	Revisorsuppleant	Föreningen	
----------------------	------------------	------------	--

Granskningen har utförts av KPMG Bohlins AB

#### Valberedning

Leif Sundbäck  
Kurt Lindh  
Cecilia Ahnfeldt

#### Studieombud

Anders Johnsson

### Firmateckning

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

## Fastigheter och lägenhet/lokaluppgifter

Föreningen äger kv Vildgåsen 2-7, Väster 2:5-7 och kv Väster 2:11-12 och Gässlingen 1 i Lunds kommun med därpå uppförda 26 st byggnader med 412 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 1 lokal upplåten med bostadsrätt och 1 lokal upplåten med hyresrätt. Fastigheterna är uppförda 1965. Fastigheternas adress är Vildgåsvägen, Gässlingevägen, Doppingvägen och Tordmulevägen, i Lund.

### Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
37	57	227	91

### Därtill kommer:

Lokaler
12

Total tomtarea:	69 729 kvm
Total bostadsarea:	32 815 kvm
Total lokalarea:	1 071 kvm

Årets taxeringsvärde	325 795 tkr
Föregående års taxeringsvärde	213 925 tkr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Sveland.

Hemförsäkring bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättnnehavarna.

## Förvaltning/organisationsanslutning

Söderlindh & Jeppsson samt Riksbyggens kontor i Lund har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Föreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Skåne. Föreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

## Underhåll

### Utfört underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört underhåll och reparationer för 5108 tkr varav 2723 tkr avser löpande underhåll och 2385 tkr avser periodiskt underhåll.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen har under 2007 upprättat en aktuell underhållsplan. Styrelsens bedömning enl budget visar ett planerat underhållsbehov för 2008 på 2200 tkr och löpande reparationsbehov av ca 1500 tkr.

### Standardförbättringar

Standardförbättringar har skett under året med 1480 tkr såsom fönsterbröstar och asbetssanering. För 2008 kommer aktivering av det fortsatta arbetet med bland annat fönsterbröstar, asbetssanering att ske

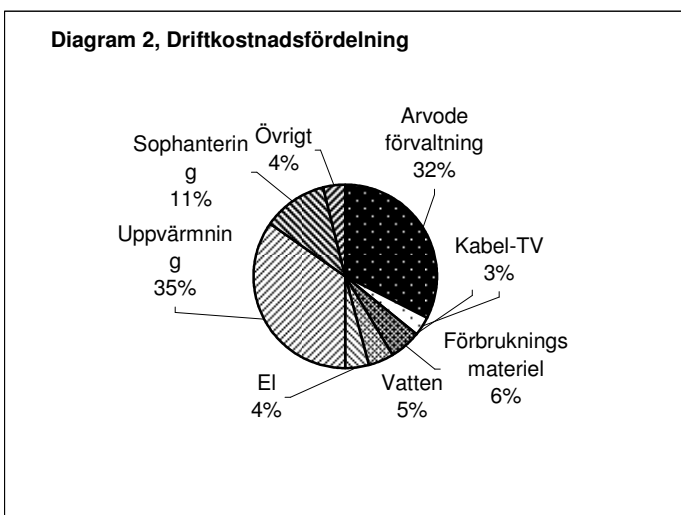
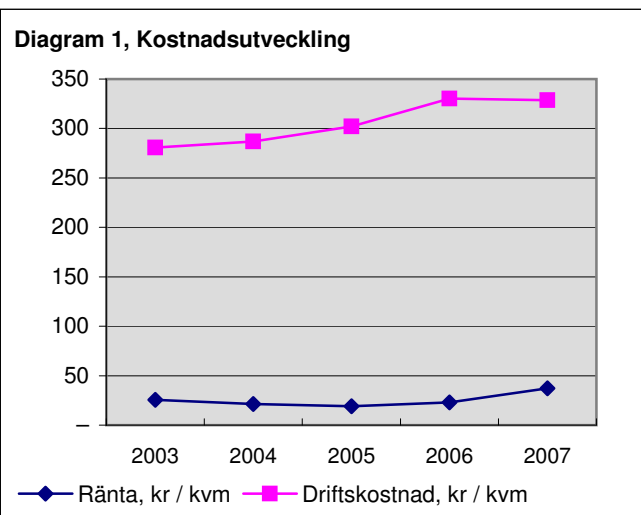
## **Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling**

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 22 maj 2007. Styrelsen har hållit 13 protokollförda sammanträden.

### *Resultat och ställning (tkr)*

	2007	2006	2005	2004	2003
Rörelsens intäkter	20 622	20 348	19 737	17 047	15 828
Resultat efter finansiella poster	- 344	731	2 763	486	- 3 062
Balansomslutning	40 126	38 101	37 058	32 825	43 102
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	458	445	432	398	369
Bränsletillägg, kr / kvm	122	118	116	75	75
Driftkostnad, kr / kvm	329	330	302	287	281
Ränta, kr / kvm	37	23	19	21	26
Underhållsfond	–	–	758	–	–
Lån, kr / kvm	1 024	954	881	763	687



### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2007 då års- och bränsleavgiften höjdes med 3%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2008 har styrelsen beslutat om höjning av års- och bränsleavgiften med 3%. Årsavgiften uppgår i genomsnitt till 597 kr/kvm/år inkl bränsle för 2008.

Överlåtelser

Under 2007 har 43 överlåtelser av bostadsrätter skett (f år 45 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

**Förslag till disposition beträffande föreningens resultat**

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-602 741
Årets resultat före fondförändring	-380 924
Avsättning till underhållsfond	2 385 051
Uttag ur underhållsfond	-2 385 051
Summa underskott	<hr/> -983 665

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättn.)	0
Att balansera i ny räkning	-983 665

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>2007-01-01 2007-12-31</i>	<i>2006-01-01 2006-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	16 408 477	15 985 922
Hyres- och avgiftsbortfall	2	- 69 577	- 84 284
Bränsleavgifter	3	3 990 438	3 877 509
Övriga förvaltningsintäkter	4	292 582	568 354
		<u>20 621 920</u>	<u>20 347 502</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	5	-2 723 643	-2 319 704
Planerat underhåll	6	-2 385 051	-1 833 767
Fastighetsskatt		- 915 950	-1 104 250
Driftskostnader	7	-11 136 243	-11 185 923
Övriga kostnader	8	- 434 485	- 270 853
Personalkostnader	9	- 146 676	- 135 414
Avskrivning av anläggningstillgångar	10	-2 096 063	-2 126 112
		<u>-19 838 110</u>	<u>-18 976 022</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>783 810</b>	<b>1 371 479</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		25 400	76 200
Ränteintäkter	11	99 149	39 327
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		14 518	22 978
Räntekostnader	12	-1 266 435	- 778 603
		<u>-1 127 368</u>	<u>- 640 098</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>- 343 559</b>	<b>731 381</b>
Årets skatt		- 37 365	-1 618 069
<b>Årets resultat</b>		<b><u>- 380 924</u></b>	<b><u>- 886 688</u></b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
<i>Avsättning till underhållsfond</i>		<i>2 385 051</i>	<i>-1 075 778</i>
<i>Uttag ur underhållsfond</i>		<i>-2 385 051</i>	<i>1 833 766</i>
<i>Förändring av underhållsfond</i>		<i>0</i>	<i>757 988</i>
<i>Resultat efter fondförändring</i>		<i>- 380 924</i>	<i>- 128 700</i>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2007-12-31</i>	<i>2006-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	13	31 891 899	32 482 320
Maskiner, inventarier, fastighetsinventarier	14	88 448	15 921
		<u>31 980 347</u>	<u>32 498 240</u>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Långfristiga värdepappersinnehav		254 100	254 100
		<u>254 100</u>	<u>254 100</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>32 234 447</b>	<b>32 752 340</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Avgifts- och hyresfordringar		128 116	74 184
Skattefordringar	16	1 835 128	2 880
Kundfordringar	15	63 365	63 365
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	142 205	120 312
		<u>2 168 814</u>	<u>260 741</u>
<b><i>Kortfristiga placeringar</i></b>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	18	2 600 000	2 300 000
		<u>2 600 000</u>	<u>2 300 000</u>
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank	19	3 122 338	2 787 675
		<u>3 122 338</u>	<u>2 787 675</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 891 152</b>	<b>5 348 416</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>40 125 599</b>	<b>38 100 756</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2007-12-31</i>	<i>2006-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	20		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 761 719	2 761 719
Underhållsfond		0	0
		<u>2 761 719</u>	<u>2 761 719</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 602 741	- 474 042
Årets resultat		- 380 924	- 886 687
Avsättning till underhållsfond		2 385 051	-1 075 778
Uttag ur underhållsfond		-2 385 051	1 833 766
		<u>- 983 665</u>	<u>- 602 741</u>
<b><i>Summa eget kapital</i></b>		<b><i>1 778 054</i></b>	<b><i>2 158 978</i></b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	21	34 696 196	32 325 536
		<u>34 696 196</u>	<u>32 325 536</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		1 716 546	1 246 317
Förutbetalda månadsavgifter		1 391 878	1 582 075
Medlemmarnas reparationsfond		179 712	415 804
Övriga skulder, kortfristiga	22	4 308	4 308
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	358 905	367 738
		<u>3 651 349</u>	<u>3 616 242</u>
<b><i>Summa skulder</i></b>		<b><i>38 347 545</i></b>	<b><i>35 941 778</i></b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b><u>40 125 599</u></b>	<b><u>38 100 756</u></b>
<b>Ställda säkerheter</b>		<b>37 581 000</b>	<b>37 581 000</b>
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>			
<b>Ansvarförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2007-12-31 2006-12-31

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Belopp i kr om inget annat anges.

### 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.

### Skatter

Föreningens har inget underskottsavdrag per balansdagen vilket innebär att statlig skatt redovisats för året.

### Schablonbeskattning avskaffas

Schablonbeskattningen avskaffas från och med 2007. Detta innebär att varken schablonintäkt eller räntebidrag skall tas upp till beskattning. Å andra sidan medges inte avdrag för t.ex. räntor på lån nedlagda i fastigheten och tomträttsavgälder. Förändringarna gäller inte inkomster som ligger utanför själva fastighetsförvaltningen, vilka beskattas på samma sätt som tidigare. För bostadsrättsföreningar som har kalenderår som räkenskapsår gäller detta från taxeringsår 2008, d.v.s. räkenskapsåret 1/1-31/12 2007. För föreningar med brutet räkenskapsår gäller avskaffandet från taxeringsår 2009, vilket omfattar räkenskapsår som börjar 1/5, 1/7 eller 1/9 2007.

### 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	1,5%
Standardförbättringar och markanläggningar	5 eller 10%
Inventarier, fastighetsinventarier	20%

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2007-12-31 2006-12-31

### 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 planerlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

### Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	15 014 091	14 590 495
Årsavgifter, lokaler	717 784	696 878
Hyror, lokaler	286 235	284 300
Hyror, p-platser	390 367	414 249
	<hr/>	<hr/>
	16 408 477	15 985 922

### Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 985	- 250
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 68 592	- 84 034
	<hr/>	<hr/>
	- 69 577	- 84 284

### Not 3 Bränsleavgifter

Bränsleavgifter, bostäder	3 899 398	3 789 120
Bränsleavgifter, lokaler	91 040	88 389
	<hr/>	<hr/>
	3 990 438	3 877 509

### Not 4 Övriga förvaltningsintäkter

IT-avgifter	288 037	256 790
Övriga lokalintäkter	104	106
Fakturerade kostnader	300	313
Rörelsens sidointäkter	4 141	311 146
	<hr/>	<hr/>
	292 582	568 354

### Not 5 Reparationer

Bostäder	2 723 643	2 319 704
	<hr/>	<hr/>
	2 723 643	2 319 704

### Not 6 Planerat underhåll

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2007-12-31	2006-12-31
Bostäder	2 385 051	1 833 767
	<u>2 385 051</u>	<u>1 833 767</u>

### Not 7 Driftskostnader

Driftskostnader Gässlingen 1	0	26 801
Fastighetsförsäkring	96 479	101 600
Arvode förvaltning	3 628 126	3 276 494
Kabel-TV	366 599	344 117
IT-kostnader	252 306	236 367
Juridiska kostnader	5 225	1 350
Revisionsarvode, externt	24 375	23 265
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 109 750	- 89 400
Snöröjning	115 346	226 094
Förbrukningsmateriel	618 624	498 525
Fordons- och maskinkostnader	0	512
Vatten	519 648	606 156
El	465 444	564 465
Uppvärmning	3 879 062	4 489 989
Sophantering	1 274 759	879 588
	<u>11 136 243</u>	<u>11 185 923</u>

### Not 8 Övriga kostnader

Administrativa kostnader	167 100	132 031
Telefon och porto	17 049	9 362
Medlems- och föreningsavgifter	13 184	12 360
Köpta tjänster	112 152	68 958
Konsultarvoden	125 000	48 142
	<u>434 485</u>	<u>270 853</u>

### Not 9 Personalkostnader

#### *Löner, andra ersättningar och sociala kostnader*

Styrelsearvode	100 750	99 250
Föreningsvald revisor	8 060	7 940
Utbildning, förtroendevalda	0	3 000
Summa	<u>108 810</u>	<u>110 190</u>
Sociala kostnader	37 866	25 224
	<u>146 676</u>	<u>135 414</u>

### Not 10 Avskrivning av anläggningstillgångar

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2007-12-31	2006-12-31
Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	455 951	455 951
Avskrivning om- och tillbyggnader	1 581 250	1 563 685
Markanläggningar	33 016	33 016
Maskiner och inventarier	25 846	73 460
	<u>2 096 063</u>	<u>2 126 112</u>

### Not 11 Ränteintäkter

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	27 724	7 087
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	70 644	31 940
Ränteintäkter	780	301
	<u>99 149</u>	<u>39 327</u>

### Not 12 Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån	1 265 067	777 437
Övriga räntekostnader	468	356
Övriga finansiella kostnader	900	810
	<u>1 266 435</u>	<u>778 603</u>

### Not 13 Byggnader och mark

#### Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	30 396 733	30 396 733
Mark	920 000	920 000
Standardförbättringar	36 005 901	32 786 036
Markanläggning	330 160	330 160
	<u>67 652 793</u>	<u>64 432 928</u>

Årets anskaffningar

Standardförbättringar (fönsterbröstor och asbetssanering)	1 479 797	3 219 865
	<u>1 479 797</u>	<u>3 219 865</u>

#### Summa anskaffningsvärden

69 132 590    67 652 793

#### Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-17 927 027	-17 471 076
Standardförbättringar	-17 144 399	-15 595 152
Markanläggningar	- 99 048	- 66 032
	<u>-35 170 474</u>	<u>-33 132 260</u>

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2007-12-31	2006-12-31
Årets avskrivning enligt plan byggnader	- 455 951	- 455 951
Årets avskrivning standardförbättringar	-1 581 250	-1 549 247
Årets avskrivning markanläggningar	- 33 016	- 33 016
<b>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-37 240 691</b>	<b>-35 170 474</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>31 891 899</b>	<b>32 482 320</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	12 013 755	12 469 706
Mark	920 000	920 000
Standardförbättringar	18 760 048	18 861 502
Markanläggningar	198 096	231 112
<b>Taxeringsvärden</b>		
bostäder	211 000 000	125 000 000
lokaler	6 802 000	4 932 000
Mark	107 993 000	83 993 000
Totalt taxeringsvärde	325 795 000	213 925 000
<b>Not 14 Maskiner, inventarier, fastighetsinventarier</b>		
<b>Anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
Inventarier och maskiner	695 744	695 744
	695 744	695 744
Årets anskaffningar		
Inventarier och maskiner	98 373	0
	98 373	0
<b>Summa anskaffningsvärden</b>	<b>794 117</b>	<b>695 744</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början		
Inventarier och maskiner	- 679 823	- 606 363
	- 679 823	- 606 363
Årets avskrivningar		
Inventarier och maskiner	- 25 846	- 73 460
	- 25 846	- 73 460
<b>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>- 705 669</b>	<b>- 679 823</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>88 448</b>	<b>15 921</b>
<i>Varav</i>		
Inventarier och maskiner	88 448	15 921



## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2007-12-31	2006-12-31
<b>Not 15 Kundfordringar</b>		
Kundfordringar	63 365	63 365
	<u>63 365</u>	<u>63 365</u>

### Not 16 Skattefordringar

Skattefordringar	2 037 085	202 873
Skattekonto	47 243	43 773
	<u>2 084 328</u>	<u>246 646</u>

### Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupet räntebidrag	1 976	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	95 821	91 572
Förutbet accessavgift	25 000	19 688
Upplupna ränteintäkter	19 408	9 052
	<u>142 205</u>	<u>120 312</u>

### Not 18 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	2 600 000	2 300 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	400 000	3,40	2008-01-04
90 dagar	1 100 000	4,10	2008-01-04
90 dagar	1 100 000	4,30	2008-02-04

### Not 19 Kassa och bank

Handkassa	12 500	12 500
Bankmedel	13 292	17 042
Avräkning med Swedbank	3 096 546	2 758 133
	<u>3 122 338</u>	<u>2 787 675</u>

### Not 20 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>2 761 719</b>	<b>0</b>	<b>- 474 041</b>	<b>- 128 700</b>
Disposition enl årsstämmobeslut		0	- 128 700	128 700
Förändring av underhållsfond				0
Avsättning till underhållsfond		0		
Uttag ur underhållsfond		0		
Årets resultat				- 380 924
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 761 719</b>	<b>0</b>	<b>- 602 741</b>	<b>- 380 924</b>

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2007-12-31 2006-12-31

### Not 21 Fastighetslån

Fastighetslån	34 696 196	32 325 536
<b>Skuld vid årets slut</b>	<b>34 696 196</b>	<b>32 325 536</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB BOLÅN AB	4,22		3 525 430		87 060	3 438 370
SEB BOLÅN AB	4,22		4 250 000		100 000	4 150 000
SEB BOLÅN AB	4,22		3 696 300		79 920	3 616 380
SEB BOLÅN AB	4,22		6 400 000			6 400 000
SEB BOLÅN AB	4,22		5 000 000		100 000	4 900 000
SEB BOLÅN AB	4,22		3 000 000			3 000 000
SEB BOLÅN AB	4,22			3 000 000		3 000 000
SEB BOLÅN AB	4,22	2007-12-28	6 453 806		262 360	6 191 446
			<b>32 325 536</b>	<b>3 000 000</b>	<b>629 340</b>	<b>34 696 196</b>

### Not 22 Övriga skulder, kortfristiga

Övriga kortfristiga låneskulder	4 308	4 308
	<u>4 308</u>	<u>4 308</u>

### Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

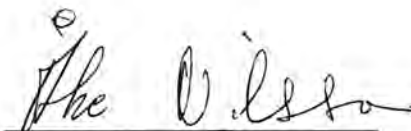
Upplupna löner och sociala avgifter	35 276	29 392
Upplupna räntekostnader	62 654	44 661
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	3 499
Upplupna elkostnader	49 761	43 396
Upplupna kostnader för renhållning	67 324	68 333
Upplupna revisionsarvoden	32 060	31 065
Upplupna styrelsearvoden	100 750	99 250
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 080	48 142
	<u>358 905</u>	<u>367 738</u>

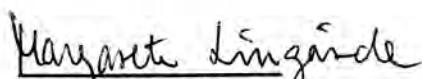
## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2007-12-31 2006-12-31

Lund 2008-04-23

  
Olf Myllenberg

  
Åke Nilsson

  
Margareta Lingärde

  
Monica Keidser

  
Jonas Carlqvist


  
Fredrik Haas

  
K Arne Nilsson

Vår revisionsberättelse har avgivits.

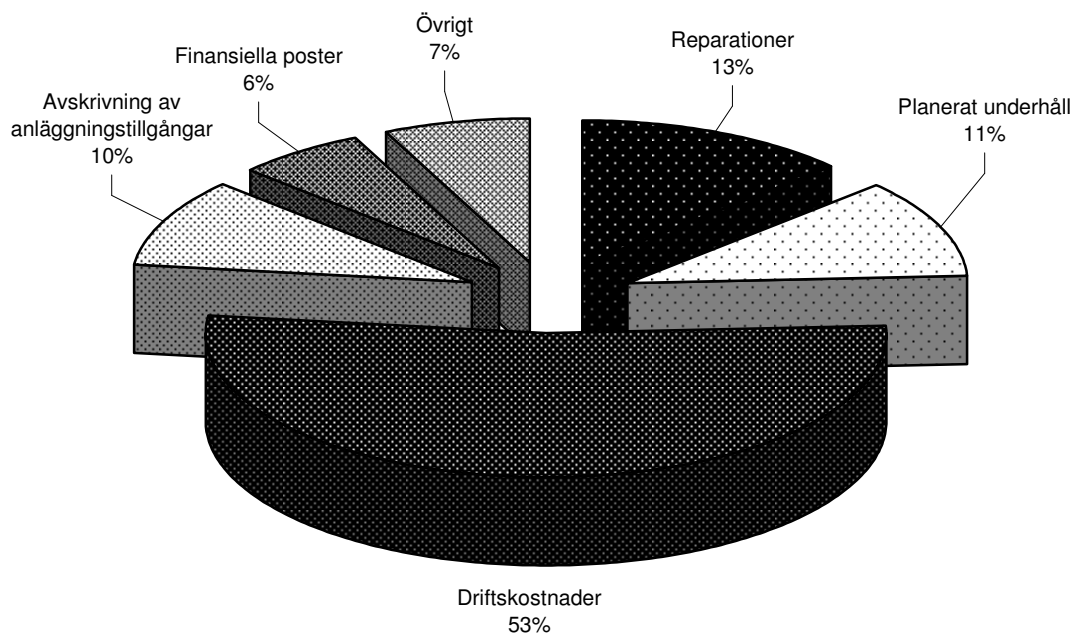
Lund 2008-04-24

  
Claes Berne  
Föreningsrevisor

  
KPMG Bohlins AB  
Bo Widerstrand, auktoriserad revisor

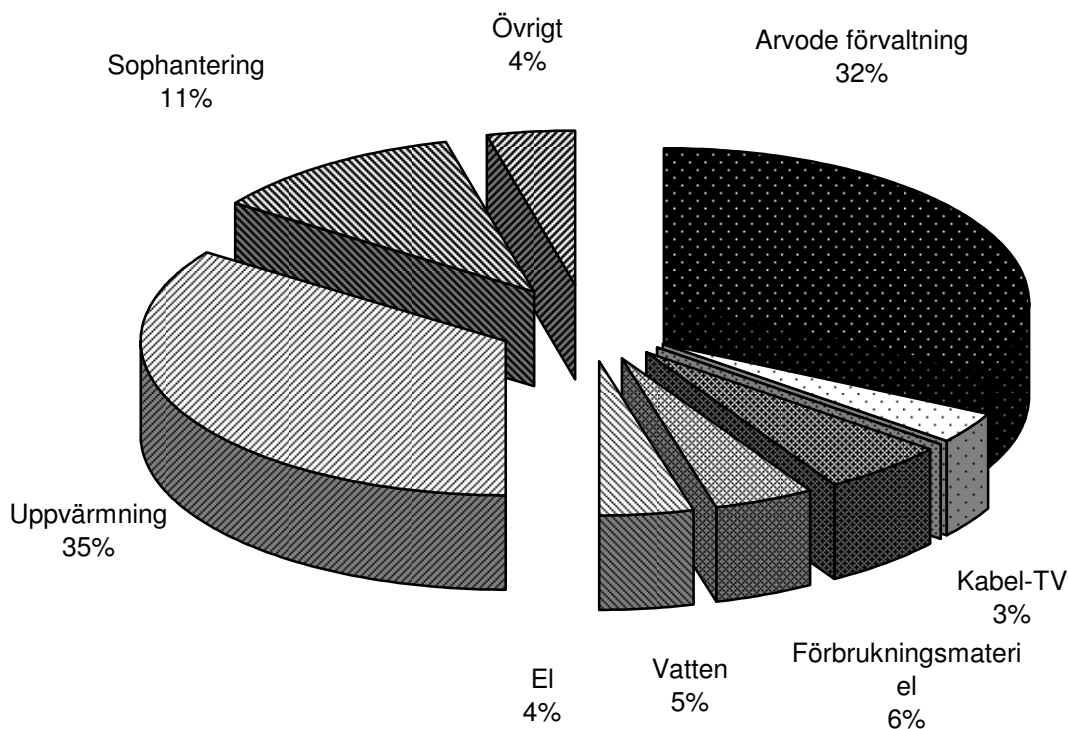
## Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2007	2006
Reparationer	2 723 643	2 319 704
Planerat underhåll	2 385 051	1 833 767
Fastighetsskatt	915 950	1 104 250
Driftskostnader	11 136 243	11 185 923
Övriga kostnader	434 485	270 853
Personalkostnader	146 676	135 414
Avskrivning av anläggningstillgångar	2 096 063	2 126 112
Finansiella poster	1 266 435	778 603
Inkomstskatt	37 365	1 618 069
<b>Summa kostnader</b>	<b>21 141 910</b>	<b>21 372 694</b>



**Driftkostnadsfördelning**

	2007	2006
Fastighetsförsäkring	96 479	101 600
Arvode förvaltning	3 628 126	3 276 494
Kabel-TV	366 599	344 117
IT-kostnader	252 306	236 367
Juridiska kostnader	5 225	1 350
Revisionsarvode, externt	24 375	23 265
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 109 750	- 89 400
Snöröjning	115 346	226 094
Förbrukningsmateriel	618 624	498 525
Fordons- och maskinkostnader	0	512
Vatten	519 648	606 156
El	465 444	564 465
Uppvärmning	3 879 062	4 489 989
Soppantering	1 274 759	879 588
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>11 136 243</b>	<b>11 159 122</b>



**Nyckeltalsanalys för driftkostnader**

**2007**

**2006**

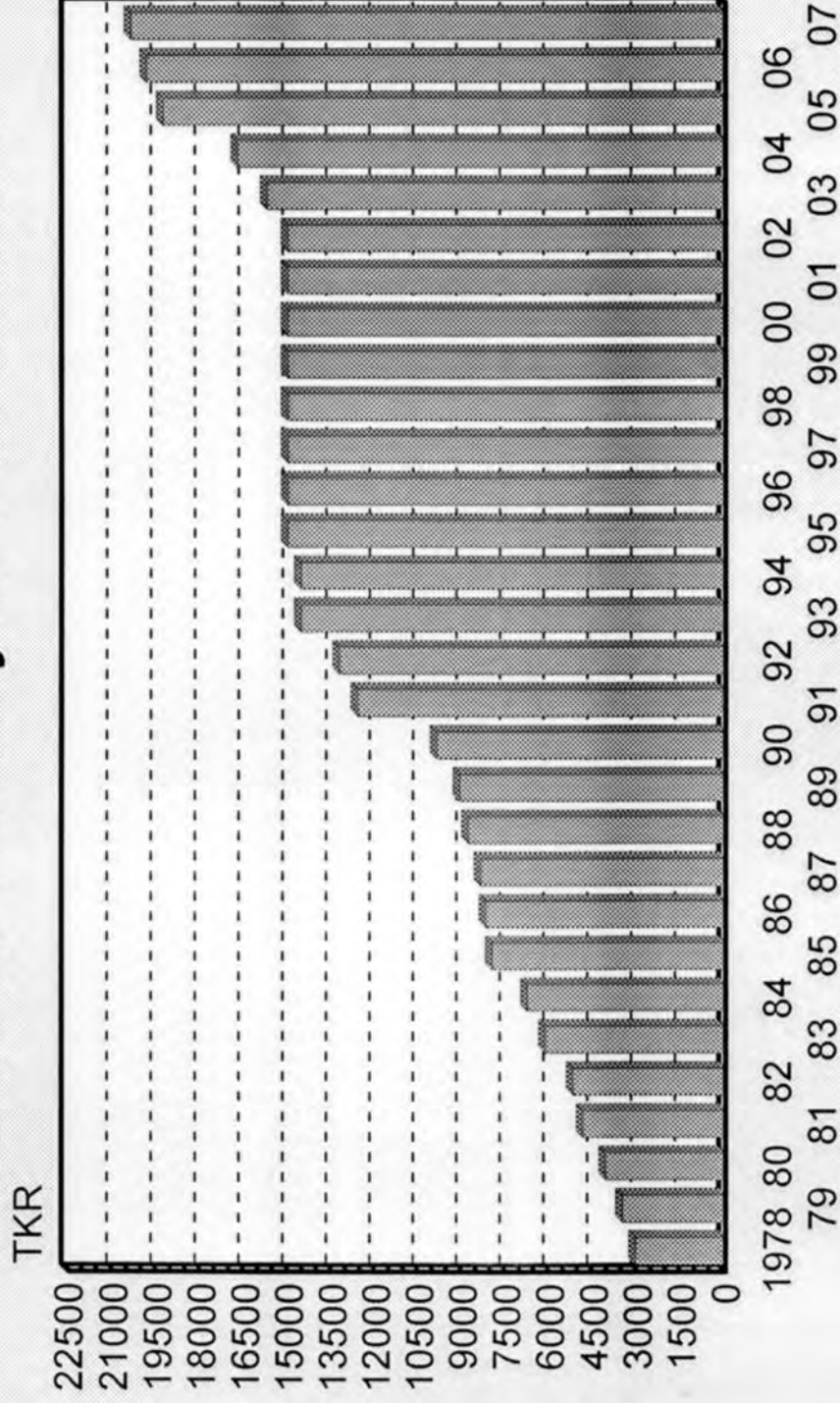
**BOA (kvm):**

<b>33886</b>	<b>33886</b>
<b>Kr / kvm</b>	<b>Kr / kvm</b>

Fastighetsförsäkring	2,85	3,00
Arvode förvaltning	107,07	96,69
Kabel-TV	10,82	10,16
IT-kostnader	7,45	6,98
Juridiska kostnader	0,15	0,04
Revisionsarvode, externt	0,72	0,69
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 3,24	- 2,64
Snöröjning	3,40	6,67
Förbrukningsmateriel	18,26	14,71
Fordons- och maskinkostnader	0	0,02
Vatten	15,34	17,89
El	13,74	16,66
Uppvärmning	114,47	132,50
Sophantering	37,62	25,96
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>328,64</b>	<b>329,31</b>

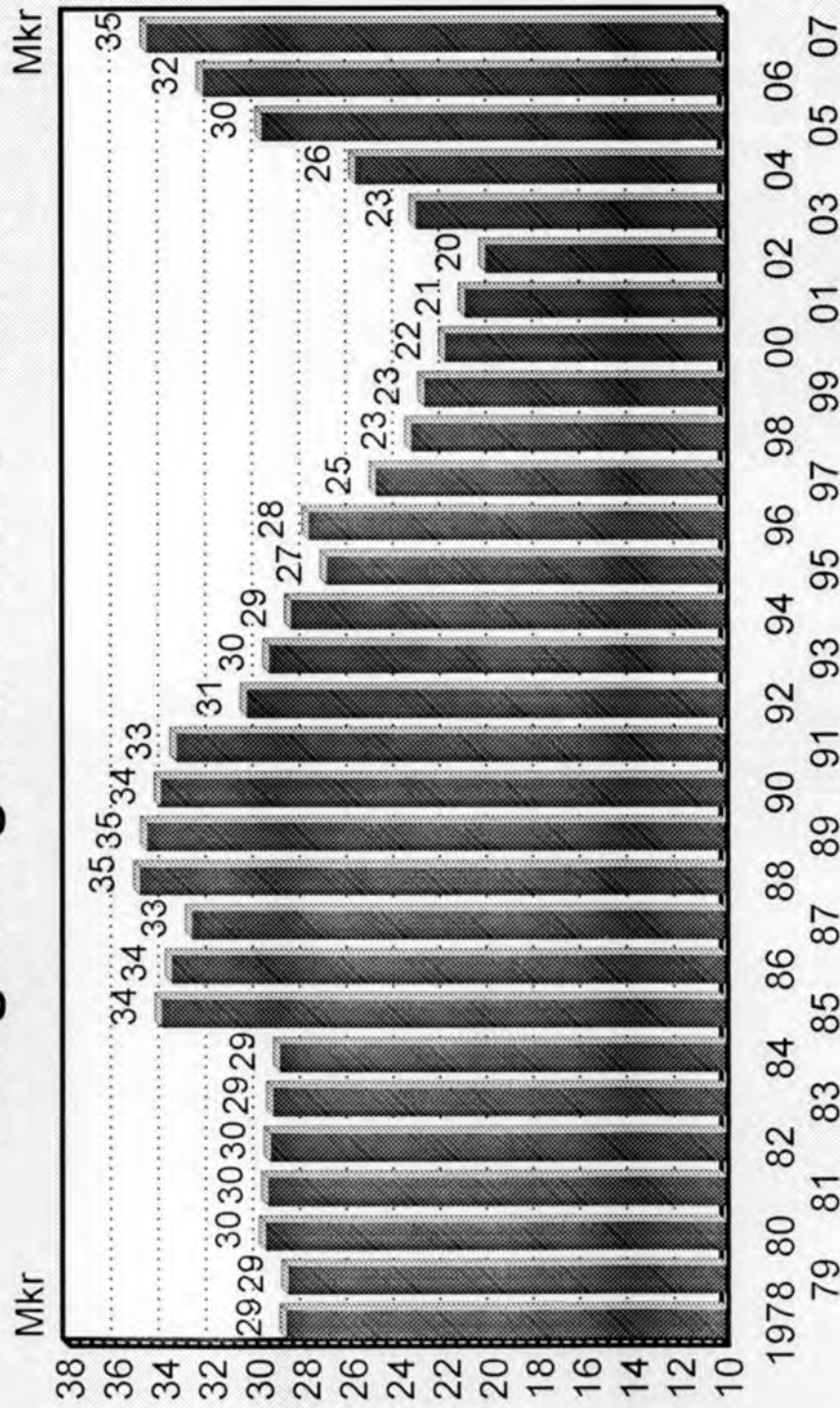
# Brf Klosters Fälad

## Intäkter /Totalhyra/ 1978 - 2007/



# Brf Klosters Fälad

## Långfristiga lån /1978 - 2007/





## Revisionsberättelse

Till årsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Klosters Fälad

Org nr 745000-2782

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens Bostadsrättsförening Klosters Fälad för år 2007. 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.

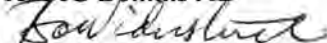
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 har 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 årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lund den 24 april 2008

KPMG Bohlins AB



Bo Widerstrand

Auktoriserad revisor



Claes Berne

Föreningsrevisor



# 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 avslutning, 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 av värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

## LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120% – 150%.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

## RESULTATRÄKNING

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

## RÄNTEBIDRAG

Bidrag från Boverket som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för bl.a. fastighetsfinansiering.

## SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 5% och uppåt.

## STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

## VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

## ÅRSAVGIFT

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

## ÅRSREDOVISNING

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

