



ÅRSREDOVISNING 2008



*Brf. Klosters
Fälä*

Riksbyggens Brf Klosters fäläd

Org nr 745000-2782

Årsredovisning

1/1 2008 - 31/12 2008

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
Nyckeltal och diagram	16

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 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 bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Klosters fäläd får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008-01-01 - 2008-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m. årsstämman</u>
Ulf Myllenberg	Ordförande	Föreningen	2010
Fredrik Haas	Vice ordförande	Föreningen	2009
Margareta Lingärde	Sekreterare	Föreningen	2010
Monica Keidser	Ledamot	Föreningen	2010
Åke Nilsson	Ledamot	Föreningen	2009
Jonas Carlqvist	Ledamot	Föreningen	2009
K Arne Nilsson	Ledamot RB	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Gunilla Hedlund-Mikulasek	Suppleant	Föreningen	2009
Morten Klemme Nielsen	Suppleant	Föreningen	2009
Lars Karlsson	Suppleant	Föreningen	2009
Anders Johnsson	Suppleant	Föreningen	2009
Cecilia Ahnfeldt	Suppleant	Föreningen	2009
Åsa Klausen	Suppleant	Föreningen	2009
Malin Lundin	Suppleant RB	Riksbyggen	

Ordinarie revisorer

Claes Berne	Revisor	Föreningen	
KPMG Rev.byrå	Revisor	Föreningen	

Revisorssuppleant

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

Valberedning

Leif Sundbäck
Kurt Lindh
Kristina Michel
Anne Perna

Studieombud

Cecilia Ahnfeldt

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	325 795 tkr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Sveland.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

Förvaltning/organisationsanslutning

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

Underhåll

Utfört underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört underhåll och reparationer för 5782 tkr varav 2738 avser löpande underhåll och 3044 tkr avser periodiskt underhåll.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen bedömning enl budget visar ett planerat underhållbehov för 2009 på ca 2200 tkr och löpande reparationsbehov av ca 1500 tkr.

Standardförbättringar har skett under året med 3254 tkr såsom fönsterbröstar och asbetssanering. För 2009 kommer aktivering av det fortsatta arbetet med bland annat asbetssanering att ske.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

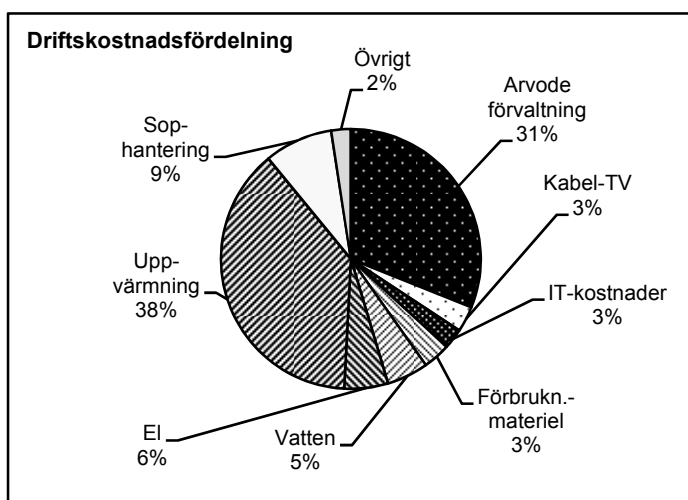
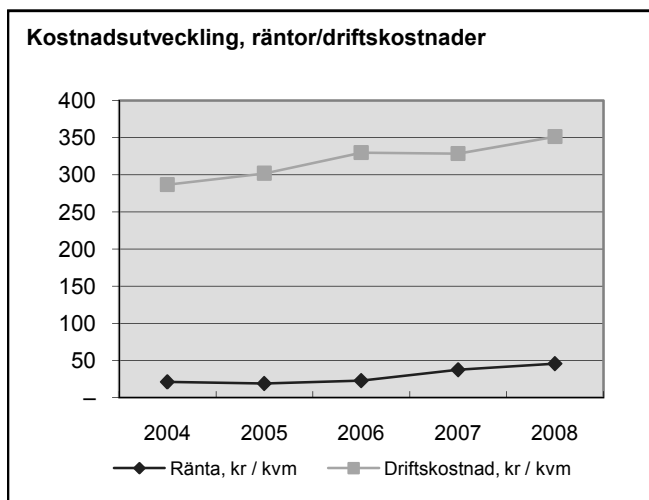
Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 21 maj 2008. Styrelsen har hållit 13 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)

	2008	2007	2006	2005	2004
Rörelsens intäkter	21 314	20 622	20 348	19 737	17 047
Resultat efter finansiella poster	- 1 258	- 344	731	2 763	486
Balansomslutning	38 128	40 126	38 101	37 058	32 825
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	472	458	445	432	398
Bränsletillägg, kr / kvm	125	122	118	116	75
Driftskostnad, kr / kvm	351	329	330	302	287
Ränta, kr / kvm	46	37	23	19	21
Underhållsfond, kr / kvm	-	70	-	758	-
Lån, kr / kvm	1 004	1 024	954	881	763

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har BOA som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga BRA (=BOA + LOA) som beräkningsgrund.



Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2008 då års- och bränsleavgifterna höjdes med 3%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2009 har styrelsen beslutat om höjning av års- och bränsleavgifterna med 4%. Årsavgifterna inkl bränsleavgifterna uppgår i genomsnitt till 621 kr kvm/år för 2009.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under 2008 har 28 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 45 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-983 665
Årets resultat före fondförändring	-1 374 613
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-3 044 033
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 044 033
Summa underskott	<u>-2 358 278</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	<u>-2 358 278</u>

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>2008-01-01 2008-12-31</i>	<i>2007-01-01 2007-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	16 923 513	16 408 477
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 105 588	- 69 577
Bränsleavgifter	3	4 115 582	3 990 438
Övriga förvaltningsintäkter	4	380 811	292 582
		<u>21 314 319</u>	<u>20 621 920</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	5	-2 737 780	-2 723 643
Planerat underhåll	6	-3 044 033	-2 385 051
Fastighetsavgift		- 582 350	- 915 950
Driftskostnader	7	-11 905 241	-11 136 243
Övriga kostnader	8	- 687 060	- 434 485
Personalkostnader	9	- 179 783	- 146 676
Avskrivning av anläggningstillgångar	10	-2 307 152	-2 096 063
		<u>-21 443 399</u>	<u>-19 838 111</u>
Rörelseresultat		- 129 080	783 809
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		304 800	25 400
Ränteintäkter	11	111 786	99 149
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		5 455	14 518
Räntekostnader	12	-1 550 930	-1 266 435
		<u>-1 128 889</u>	<u>-1 127 368</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 257 969	- 343 559
Inkomstskatt		- 116 644	- 37 365
Årets resultat		<u>-1 374 613</u>	<u>- 380 924</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-3 044 033	-2 385 051
lanspråktagande av underhållsfond		3 044 033	2 385 051
Förändring av underhållsfond		0	0
Resultat efter fondförändring		-1 374 613	- 380 924

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-12-31</i>	<i>2007-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	32 862 871	31 891 899
Maskiner och inventarier	14	63 898	88 448
		<u>32 926 769</u>	<u>31 980 347</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Kapitalbevis i RB Intresseförening i Skåne		254 100	254 100
Summa anläggningstillgångar		<u>33 180 869</u>	<u>32 234 447</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	128 116
Kundfordringar	15	0	63 365
Skattefordringar		0	1 835 128
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	136 370	142 205
		<u>136 370</u>	<u>2 168 814</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	17	1 500 000	2 600 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	18	3 310 658	3 122 338
Summa omsättningstillgångar		<u>4 947 028</u>	<u>7 891 152</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>38 127 897</u>	<u>40 125 599</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-12-31</i>	<i>2007-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	19		
<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		- 983 665	- 602 741
Årets resultat		-1 374 613	- 380 924
Avsättning till underhållsfond		-3 044 033	-2 385 051
Uttag ur underhållsfonden		3 044 033	2 385 051
		<u>-2 358 278</u>	<u>- 983 665</u>
<i>Summa eget kapital</i>		403 441	1 778 054
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	20	34 021 856	34 696 196
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förutbetalda månadsavgifter		1 778 000	1 391 878
Leverantörsskulder		1 103 503	1 716 546
Skatteskulder		30 912	0
Medlemmarnas reparationsfond		117 473	179 712
Övriga skulder, kortfristiga	21	8 947	4 308
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	663 765	358 905
		<u>3 702 600</u>	<u>3 651 349</u>
<i>Summa skulder</i>		37 724 456	38 347 545
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 127 897	40 125 599
Ställda säkerheter		37 581 000	37 581 000
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>			
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

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.

Inkomstskatt

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

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

1,5%

Standardförbättringar och markanläggningar

5 eller 10%

Inventarier, fastighetsinventarier

20%

2008-12-31 **2007-12-31**

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder

15 486 619 15 014 091

Årsavgifter, lokaler

739 318 717 784

Hyror, lokaler

287 217 286 235

Hyror, p-platser

410 360 390 367

16 923 513 16 408 477

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler

- 2 425 - 985

Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser

- 103 163 - 68 592

- 105 588 - 69 577

Not 3 Bränsleavgifter

Bränsleavgifter, bostäder

4 021 918 3 899 398

Bränsleavgifter, övrigt

93 664 91 040

4 115 582 3 990 438

Not 4 Övriga förvaltningsintäkter

IT-avgifter

346 523 288 037

Övriga lokalintäkter

333 104

Fakturerade kostnader

0 300

Rörelsens sidointäkter

33 956 4 141

380 811 292 582

Not 5 Reparationer

Bostäder

2 737 780 2 723 643

2 737 780 2 723 643

2008-12-31 2007-12-31

Not 6 Planerat underhåll

Bostäder	3 044 033	2 385 051
	<u>3 044 033</u>	<u>2 385 051</u>

Not 7 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	102 268	96 479
Arvode förvaltning	3 696 860	3 628 126
Kabel-TV	383 902	366 599
IT-kostnader	301 410	252 306
Juridiska kostnader	41 483	5 225
Revisionsarvode, externt	24 750	24 375
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	0	- 109 750
Snöröjning	120 799	115 346
Förbrukningsmateriel	405 142	618 624
Vatten	616 290	519 648
El	647 093	465 444
Uppvärmning	4 553 126	3 879 062
Sophantering	1 012 119	1 274 759
	<u>11 905 241</u>	<u>11 136 243</u>

Not 8 Övriga kostnader

Administrativa kostnader	151 902	167 100
Telefon och porto	18 924	17 049
Konstaterade förluster avgifter	25 570	0
Medlems- och föreningsavgifter	13 184	13 184
Köpta tjänster	402 668	112 152
Konsultarvoden	12 312	125 000
Nedskrivning av kundfordran	62 500	0
	<u>687 060</u>	<u>434 485</u>

Not 9 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	123 000	100 750
Arvode uppdragstagare	12 000	0
Föreningsvald revisor	8 200	8 060
Summa	<u>143 200</u>	<u>108 810</u>
Sociala kostnader	36 583	37 866
	<u>179 783</u>	<u>146 676</u>

Not 10 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	455 951	455 951
Avskrivning om- och tillbyggnader	1 793 635	1 581 250
Markanläggningar	33 016	33 016
Maskiner och inventarier	24 550	25 846
	<u>2 307 152</u>	<u>2 096 063</u>

	2008-12-31	2007-12-31
Not 11 Ränteintäkter		
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	38 551	27 724
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	72 482	70 644
Ränteintäkter	753	780
	<hr/> 111 786	<hr/> 99 149
Not 12 Räntekostnader		
Räntekostnader, fastighetslån	1 548 082	1 265 067
Övriga räntekostnader	567	468
Övriga finansiella kostnader	2 281	900
	<hr/> 1 550 930	<hr/> 1 266 435
Not 13 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	30 396 733	30 396 733
Mark	920 000	920 000
Standardförbättringar	37 485 698	36 005 901
Markanläggning	330 160	330 160
	<hr/> 69 132 590	<hr/> 67 652 793
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	3 253 574	1 479 797
	<hr/> 3 253 574	<hr/> 1 479 797
Summa anskaffningsvärden	<hr/> 72 386 164	<hr/> 69 132 590
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-18 382 978	-17 927 027
Standardförbättringar	-18 725 649	-17 144 399
Markanläggningar	- 132 064	- 99 048
	<hr/> -37 240 691	<hr/> -35 170 474
Årets avskrivning byggnader	- 455 951	- 455 951
Årets avskrivning standardförbättringar	-1 793 635	-1 581 250
Årets avskrivning markanläggningar	- 33 016	- 33 016
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<hr/> -39 523 293	<hr/> -37 240 691
Restvärde enligt plan vid årets slut	<hr/> 32 862 871	<hr/> 31 891 899

	2008-12-31	2007-12-31
<i>Varav</i>		
Byggnader	11 557 804	12 013 755
Mark	920 000	920 000
Standardförbättringar	20 219 987	18 760 048
Markanläggningar	165 080	198 096
Taxeringsvärden		
bostäder	211 000 000	211 000 000
lokaler	6 802 000	6 802 000
Mark	107 993 000	107 993 000
Totalt taxeringsvärde	325 795 000	325 795 000
Not 14 Maskiner och inventarier		
<i>Anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början		
Inventarier och maskiner	794 117	695 744
	794 117	695 744
Årets anskaffningar		
Inventarier och maskiner	0	98 373
	0	98 373
<i>Summa anskaffningsvärden</i>	794 117	794 117
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början		
Inventarier och maskiner	- 705 669	- 679 823
	- 705 669	- 679 823
Årets avskrivningar		
Inventarier och maskiner	- 24 550	- 25 846
	- 24 550	- 25 846
<i>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	- 730 219	- 705 669
Restvärde enligt plan vid årets slut	63 898	88 448
<i>Varav</i>		
Inventarier och verktyg	63 898	88 448
Not 15 Kundfordringar		
Osäkra fordringar	0	63 365
	0	63 365

2008-12-31 2007-12-31

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupet räntebidrag	0	1 976
Förutbetald kabel-tv-avgift	101 198	95 821
Förutbetald accessavgift	25 000	25 000
Upplupna ränteintäkter	10 172	19 408
	<u>136 370</u>	<u>142 205</u>

Not 17 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	1 500 000	2 600 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	500 000	4,65	2009-01-05
90 dagar	500 000	4,15	2009-02-05
90 dagar	500 000	3,85	2009-03-05

Not 18 Kassa och bank

Handkassa	12 500	12 500
Bankmedel	12 792	13 292
Avräkning med Swedbank	3 285 366	3 096 546
	<u>3 310 658</u>	<u>3 122 338</u>

Not 19 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser</i>		
	<i>och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	2 761 719	0	- 983 665
Disposition enl årsstämmobeslut		0	
Förändring av underhållsfond			0
Avsättning till underhållsfond		-3 044 033	
Uttag ur underhållsfond		3 044 033	
Årets resultat			-1 374 613
Vid årets slut	2 761 719	0	-2 358 278

2008-12-31 2007-12-31

Not 20 Fastighetslån

Fastighetslån	34 021 856	34 696 196
Skuld vid årets slut	34 021 856	34 696 196

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB BOLÅN AB	2,22	Rörlig rta	4 150 000		100 000	4 050 000
SEB BOLÅN AB	2,22	Rörlig rta	3 616 380		79 920	3 536 460
SEB BOLÅN AB	2,22	Rörlig rta	6 400 000			6 400 000
SEB BOLÅN AB	2,78	09-12-28	4 900 000		100 000	4 800 000
SEB BOLÅN AB	2,22	Rörlig rta	3 000 000		45 000	2 955 000
SEB BOLÅN AB	2,22	Rörlig rta	3 000 000			3 000 000
SEB BOLÅN AB	2,22	Rörlig rta	6 191 446		262 360	5 929 086
SEB BOLÅN AB	2,52	Rörlig rta	3 438 370		87 060	3 351 310
			34 696 196		674 340	34 021 856

Not 21 Övriga skulder, kortfristiga

Övriga kortfristiga skulder	8 947	4 308
	<u>8 947</u>	<u>4 308</u>

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

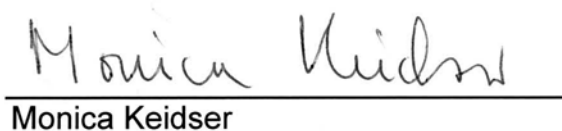
Upplupna löner och sociala avgifter	42 535	35 276
Upplupna räntekostnader	47 456	62 654
Upplupna elkostnader	107 395	49 761
Upplupna värmekostnader	233 449	0
Upplupna kostnader för renhållning	77 230	67 324
Upplupna revisionsarvoden	32 700	32 060
Upplupna styrelsearvoden	123 000	100 750
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	11 080
	<u>663 765</u>	<u>358 905</u>

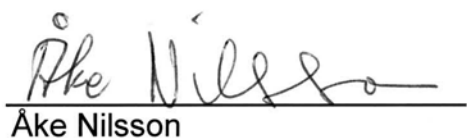
Lund 2009-04-01


Ulf Myllenberg


Fredrik Haas


Margareta Lingärde


Monica Keidser

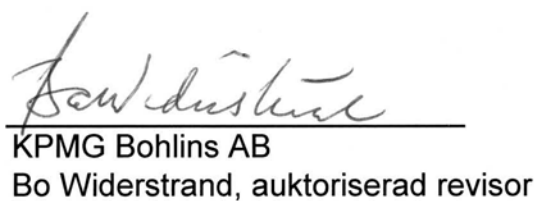

Åke Nilsson


Jonas Carlqvist

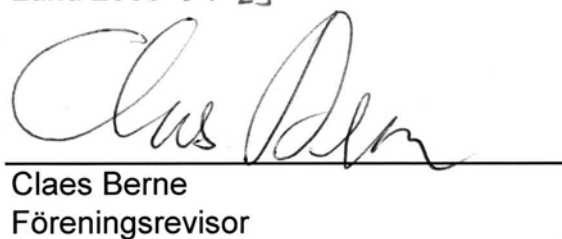

K Arne Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Malmö 2009-04-23

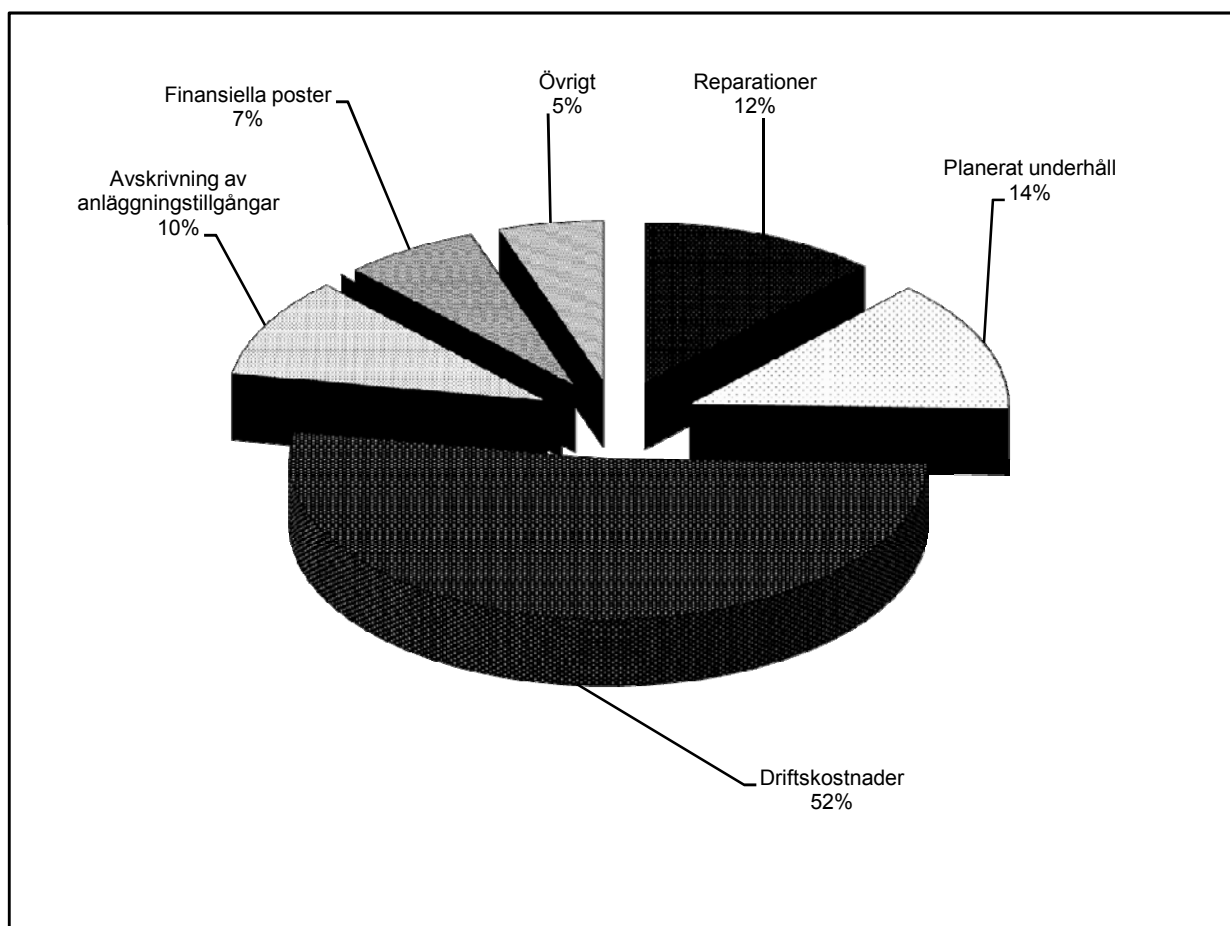

KPMG Bohlins AB
Bo Widerstrand, auktoriserad revisor

Lund 2009-04-23


Claes Berne
Föreningsrevisor

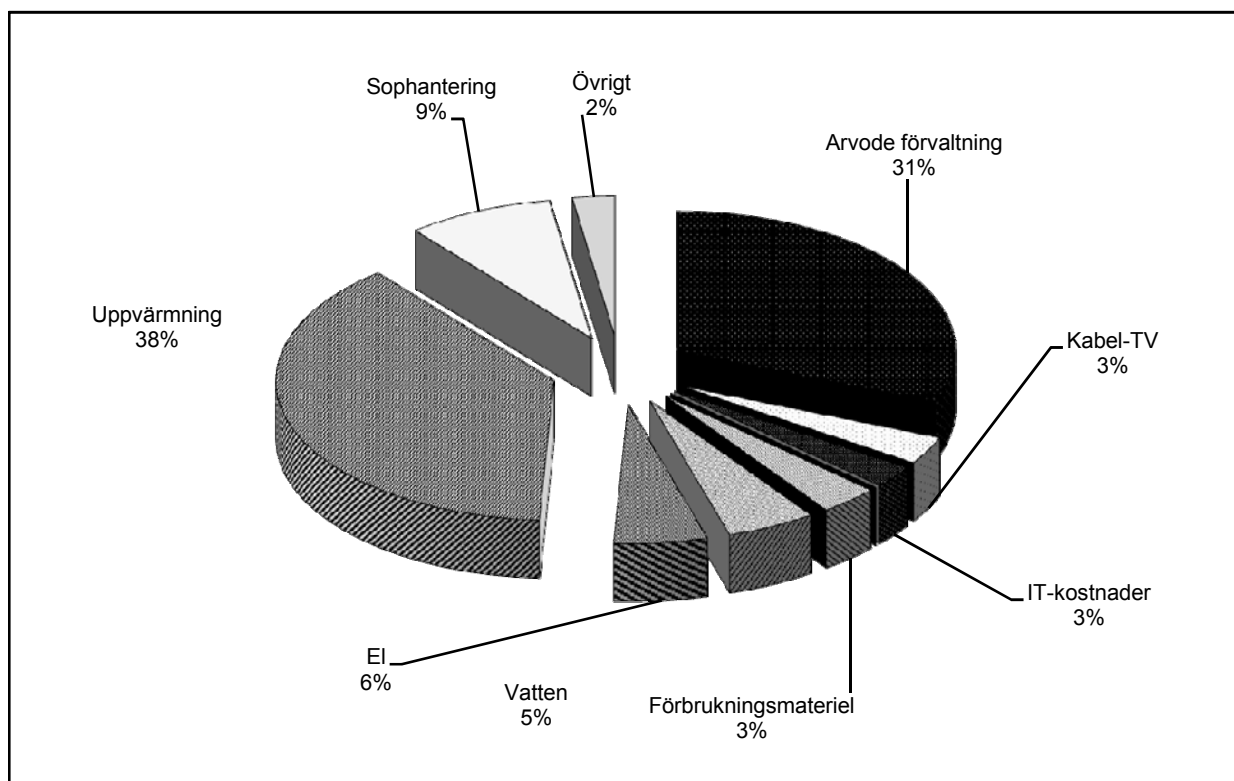
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2008	2007
Reparationer	2 737 780	2 723 643
Planerat underhåll	3 044 033	2 385 051
Fastighetsavgift	582 350	915 950
Driftskostnader	11 905 241	11 136 243
Övriga kostnader	687 060	434 485
Personalkostnader	179 783	146 676
Avskrivning av anläggningstillgångar	2 307 152	2 096 063
Finansiella poster	1 550 930	1 266 435
Inkomstskatt	116 644	37 365
Summa kostnader	23 110 973	21 141 911



Driftskostnadsfördelning

	2008	2007
Fastighetsförsäkring	102 268	96 479
Arvode förvaltning	3 696 860	3 628 126
Kabel-TV	383 902	366 599
IT-kostnader	301 410	252 306
Juridiska kostnader	41 483	5 225
Revisionsarvode, externt	24 750	24 375
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	0	- 109 750
Snöröjning	120 799	115 346
Förbrukningsmateriel	405 142	618 624
Vatten	616 290	519 648
El	647 093	465 444
Uppvärmning	4 553 126	3 879 062
Sophantering	1 012 119	1 274 759
Summa driftskostnader	11 905 241	11 136 243



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

2008

2007

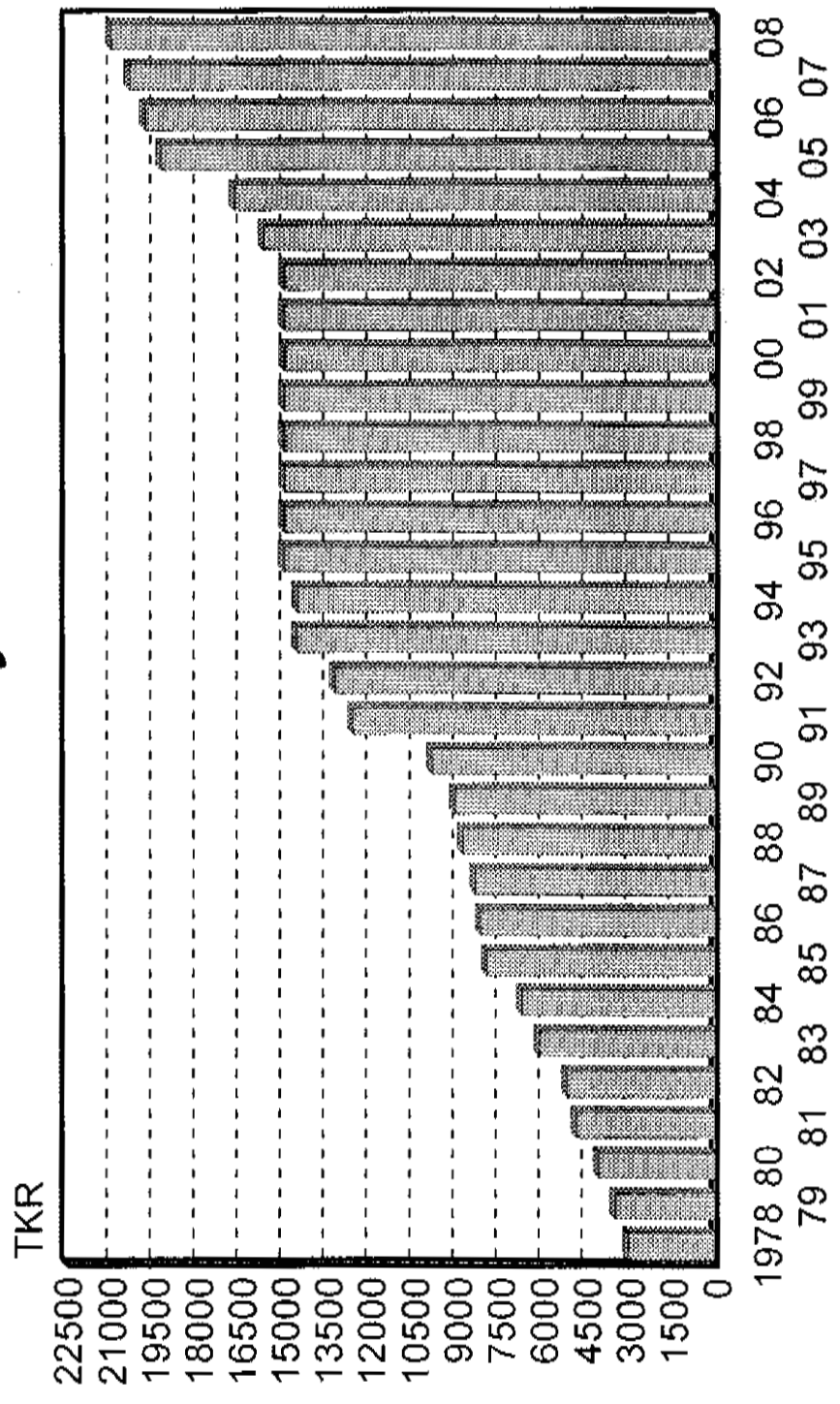
BOA (kvm):

33886	33886
Kr / kvm	Kr / kvm

Fastighetsförsäkring	3	3
Arvode förvaltning	109	107
Kabel-TV	11	11
IT-kostnader	9	7
Juridiska kostnader	1	0
Revisionsarvode, externt	1	1
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	0	-3
Snöröjning	4	3
Förbrukningsmateriel	12	18
Vatten	18	15
El	19	14
Uppvärmning	134	114
Sophantering	30	38
Summa driftskostnader	351	329

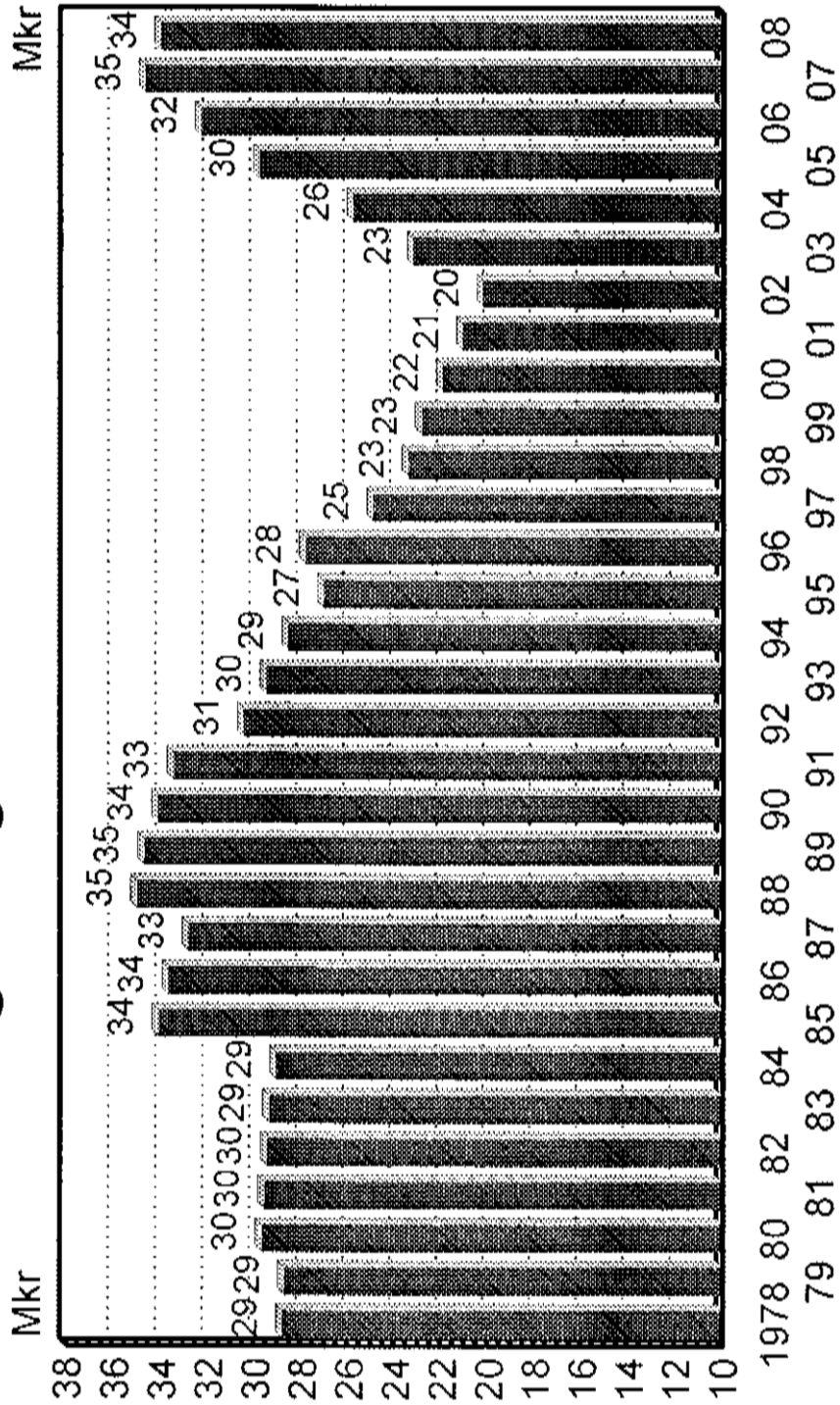
Brf Klosters Fälad

Intäkter /Totalhyra/ 1978 - 2008/



Brf Klosters Fälad

Långfristiga lån /1978 - 2008/



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 2008. 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.

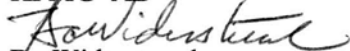
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 ersättningskyldig 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 2009-04-23

KPMG 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 anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

LIKVIDITET

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

RESULTATRÄKNING

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

RÄNTEBIDRAG

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

SOLIDITET

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

