

Brf. Klosters Fälad ÅRSREDOVISNING 2010



*Brf. Klosters
Fälad*



Brf. Klosters Fälad
ÅRSREDOVISNING
1.1 2010 – 31.12 2010



DAGORDNING VID ORDINARIE ÅRSSTÄMMA

- a. Stämmans öppnande.
- b. Fastställande av röstlängd.
- c. Val av stämмоordförande.
- d. Val av stämmosekreterare.
- e. Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f. Val av rösträknare.
- g. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h. Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i. Framläggande av revisorernas berättelse.
- j. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k. Beslut om resultatdisposition.
- l. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- o. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt 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
Revisionsberättelse	17
Nyckeltal och diagram	18

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Klosters Fälad i Lund får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010-01-01 - 2010-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

*Vald t.o.m.
årsstämman*

Ordinarie ledamöter

		<u>Utsedd av</u>	
Ulf Myllenberg	Ordförande	Föreningen	2012
Jonas Carlqvist	Vice ordförande	Föreningen	2011
Margareta Lingärde	Sekreterare	Föreningen	2012
Fredrik Haas	Ledamot	Föreningen	2011
Åke Nilsson	Ledamot	Föreningen	2011
Monica Keidser	Ledamot	Föreningen	2012
Kjell Isberg	Ledamot RB	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Anders Johnsson		Föreningen	2011
Staffan Tjärnström		Föreningen	2011
Zeljko Santrac		Föreningen	2011
Åsa Klausen		Föreningen	2011
Anders Frostin		Föreningen	2011
Albert Toth		Föreningen	2011
Gert-Eve Olsson		Riksbyggen	

Ordinarie revisorer

KPMG	Auktoriserad revisor	Stämman
Claes Berne	Föreningsrevisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Patricia Zajdel	Revisorsuppleant	Stämman
-----------------	------------------	---------

Valberedning

Leif Sundbäck	Sammanställande
Kristina Michel	
Ann Pernar	

Studieombud

Zeljko Santrac

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

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 411 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 1 lokal upplåten med hyresrätt medan övriga är bostadsrättslokaler. Byggnaderna är uppförda 1965. Fastighetens adress är Vildgåsvägen, Gässlingevägen, Doppingvägen och Tordmulevägen i Lund.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
36	57	227	91

Därtill kommer:

Lokaler
12

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

Årets taxeringsvärde	344 274 tkr
Föregående års taxeringsvärde	325 795 tkr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas , kollektivt av föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

Söderlindh & Jeppsson samt Riksbyggens kontor i Malmö 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 och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 725 (2 053) tkr och planerat underhåll för 2 809 (4 118) tkr. Underhållskostnaderna specificeras i not 5 och 6 till resultaträkningen.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

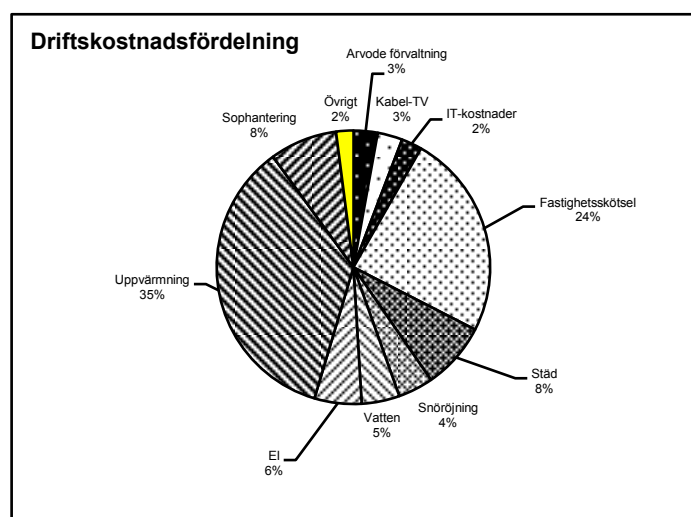
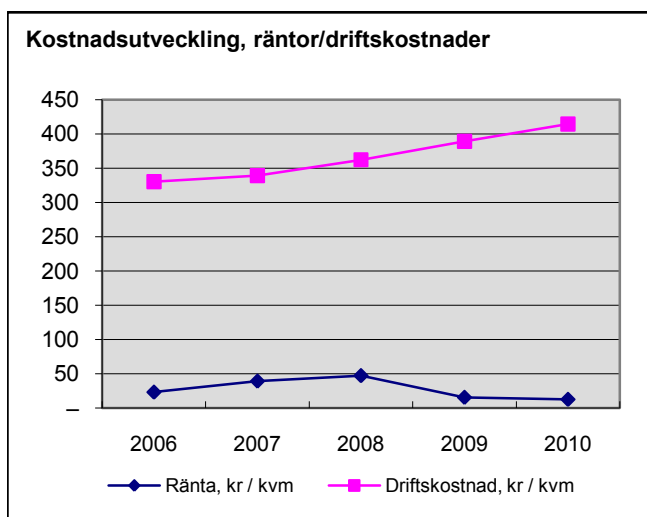
Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 26 maj 2010 . Styrelsen har hållit 13 protokollförda sammanträden. Under året har styrelsen rekommenderat en ny installation för värmeåtervinning. Föreningen antog förslaget under en extrastämma den 8 december 2010. Då investeringen kräver att vissa källarytor måste tas i anspråk ligger ärendet för prövning hos Hyresnämnden i Malmö. Beslut förväntas tas i maj 2011.

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)

	2010	2009	2008	2007	2006
Rörelsens intäkter	22 514	22 115	21 314	20 622	20 348
Årets resultat	1 132	- 889	- 1 375	- 381	- 887
Balansomslutning	37 992	36 882	38 128	40 126	38 010
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	498	491	472	458	445
Bränsletillägg, kr / kvm	129	127	123	119	118
Driftskostnad, kr / kvm	414	389	362	339	330
Ränta, kr / kvm	12	15	47	39	23
Lån, kr / kvm	959	1 014	1 037	1 057	954

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 2010 då avgifterna höjdes med 1,5%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2011 har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning på 1,75 %. Års- och bränsleavgifterna uppgår i genomsnitt till 627 kr kvm/år.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under 2010 har 56 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 39 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	-3 247 172
Årets resultat före fondförändring	1 132 101
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 808 656
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>2 808 656</u>
Summa över/underskott	-2 115 072

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	-2 115 072

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>2010-01-01 2010-12-31</i>	<i>2009-01-01 2009-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	17 819 805	17 618 719
Hyres- och avgiftsbortfall	2	- 79 188	- 137 217
Bränsleavgifter	3	4 340 663	4 277 955
Övriga förvaltningsintäkter	4	432 503	355 967
		<u>22 513 783</u>	<u>22 115 424</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	5	- 724 625	-2 053 865
Planerat underhåll	6	-2 808 656	-4 118 762
Fastighetsavgift/skatt		- 577 587	- 610 742
Driftskostnader	7	-14 034 076	-12 749 115
Övriga kostnader	8	- 399 365	- 505 868
Personalkostnader	9	- 168 189	- 161 010
Avskrivning av anläggningstillgångar	10	-2 309 762	-2 314 637
		<u>-21 022 260</u>	<u>-22 513 999</u>
Rörelseresultat		1 491 523	- 398 574
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		29 464	10 160
Ränteintäkter	11	38 399	40 295
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		2 996	- 4 200
Räntekostnader	12	- 422 532	- 522 659
		<u>- 351 673</u>	<u>- 476 404</u>
Resultat efter finansiella poster		1 139 850	- 874 978
Inkomstskatt		- 7 749	- 13 916
Årets resultat		<u>1 132 101</u>	<u>- 888 894</u>
Tillägg till resultaträkningen			
<i>Avsättning till underhållsfond</i>		-2 808 656	-4 118 761
<i>lanspråktagande av underhållsfond</i>		2 808 656	4 118 761
<i>Förändring av underhållsfond</i>		<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Resultat efter fondförändring</i>		1 132 101	- 888 894

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	28 297 667	30 580 269
Maskiner och inventarier	14	42 128	69 288
Pågående byggnation och förskott		65 625	0
		<u>28 405 420</u>	<u>30 649 557</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	254 100	254 100
Summa anläggningstillgångar		28 659 520	30 903 657
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar	16	83 485	292 170
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	337 879	108 938
		<u>421 364</u>	<u>401 108</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	18	4 500 000	3 500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	19	4 411 175	2 076 794
Summa omsättningstillgångar		9 332 539	5 977 902
SUMMA TILLGÅNGAR		37 992 059	36 881 559

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	20		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 761 719	2 761 719
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 247 172	-2 358 278
Årets resultat		1 132 101	- 888 894
Avsättning till underhållsfond		-2 808 656	-4 118 761
lanspråktagande av underhållsfond		2 808 656	4 118 761
		<u>-2 115 072</u>	<u>-3 247 172</u>
<i>Summa eget kapital</i>		646 647	- 485 453
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	21	31 691 236	32 490 046
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, kortfristiga	21	800 000	790 000
Leverantörsskulder		1 236 126	1 024 251
Skatteskulder		19 530	0
Medlemmarnas reparationsfond		110 851	112 448
Övriga skulder, kortfristiga		15 462	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	3 472 207	2 950 268
		<u>5 654 176</u>	<u>4 876 967</u>
<i>Summa skulder</i>		37 345 412	37 367 013
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 992 059	36 881 559
Ställda säkerheter			
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		39 159 000	39 159 000
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.

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 utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt vinster på inlösta och därefter sålda bostadsrätter. De ränteintäkter som föreningen haft under året anses vara hänförliga till föreningens fastighet, d.v.s. härrör från hyror och årsavgifter som medfört tillfälliga likviditetsöverskott samt likviditetsöverskott till följd av att föreningen avsatt medel för framtida reparationer och underhåll av fastigheten, vilket innebär att de inte ingår i beskattningsunderlaget för inkomstskatt.

Inkomstskatten uppgår till 26,3 % på skattepliktig inkomst.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1,5%
Standardförbättringar och markanläggningar	5 eller 10 %
Inventarier	20%

Belopp i kr om inget annat anges.

2010-12-31 **2009-12-31**

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	16 339 683	16 098 222
Årsavgifter, lokaler	768 890	768 890
Hyror, lokaler	297 526	289 425
Hyror, p-platser	413 707	462 182
	<hr/>	<hr/>
	17 819 805	17 618 719

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 3 715	- 3 350
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 75 473	- 133 867
	<hr/>	<hr/>
	- 79 188	- 137 217

Not 3 Bränsleavgifter

Bränsleavgifter, bostäder	4 243 396	4 180 688
Bränsleavgifter, övrigt	97 267	97 267
	<hr/>	<hr/>
	4 340 663	4 277 955

Not 4 Övriga förvaltningsintäkter

IT-avgifter	375 827	353 212
Övriga lokalintäkter	1 469	362
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	4 016	2 178
Återvunna fordringar	0	215
Återbetalning löneskatt	16 181	0
Erhållen skadeersättning	35 010	0
	<hr/>	<hr/>
	432 503	355 967

2010-12-31 2009-12-31

Not 5 Reparationer

Material gemensamma utrymmen	16 009	22 794
Bostäder	0	609 608
Vattenskador	0	4 223
Tvättstugor	73 355	29 701
Gemensamma utrymmen	43 430	49 386
Reparationer - Installationer	0	1 632
Vatten/Avlopp	378 285	1 070 804
Värme	10 627	86 711
Ventilation	53 508	27 394
Einstallationer	47 483	60 651
Övriga installationer	41 196	24 664
Huskropp	32 587	59 521
Gårdar och grönanläggningar	21 045	5 832
Övriga reparationer	1 938	944
Vandalisering	5 163	0
	<hr/>	<hr/>
	724 625	2 053 865

Not 6 Planerat underhåll

Bostäder	510 460	1 097 252
Lokaler, gemensamma utrymmen	76 347	45 880
Tvättstugor	24 091	17 588
VA/Sanitet	1 410 388	325 047
Värme	36 812	0
Ventilation	61 052	0
Övriga installationer	41 391	0
Huskroppar	45 658	1 857 163
Gårdar och grönanläggningar	567 447	775 832
Övrigt underhåll	35 010	0
	<hr/>	<hr/>
	2 808 656	4 118 762

2010-12-31 2009-12-31

Not 7 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	131 112	111 016
Arvode förvaltning	397 671	414 939
Kabel-TV	409 486	404 792
IT-kostnader	339 506	291 753
Juridiska kostnader	- 2 555	638
Fastighetsskötsel	3 384 227	3 134 723
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 11 000	- 14 600
Städ	1 095 959	866 574
Snöröjning	578 181	328 757
Förbrukningsmateriel	272 265	513 645
Fordons- och maskinkostnader	77	5 313
Vatten	624 981	606 695
El	775 345	659 835
Uppvärmning	4 929 548	4 418 658
Sophantering	1 109 274	1 006 377
	<hr/>	<hr/>
	14 034 076	12 749 115

Not 8 Övriga kostnader

Lokalkostnader	0	85 429
Kreditupplysningar	0	2 625
Revisionsarvode, externt	25 250	25 250
Kontorsmateriel	0	38 673
Telefon och porto	31 452	28 744
Konstaterade förluster hyror/avgifter	13	9
Medlems- och föreningsavgifter	14 008	14 008
Köpta tjänster	117 416	169 996
Konsultarvoden	33 610	17 221
Bankkostnader	1 250	1 070
Advokat och rättegångskostnader	61 250	0
Övriga externa kostnader	115 116	122 844
	<hr/>	<hr/>
	399 365	505 868

Not 9 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	128 400	123 000
Föreningsvald revisor	8 560	8 200
Summa	<hr/>	<hr/>
	136 960	131 200
Sociala kostnader	31 229	29 810
	<hr/>	<hr/>
	168 189	161 010

2010-12-31 2009-12-31

Not 10 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	455 951	455 951
Avskrivning om- och tillbyggnader	1 793 635	1 793 635
Markanläggningar	33 016	33 016
Maskiner och inventarier	27 160	32 035
	<hr/>	<hr/>
	2 309 762	2 314 637

Not 11 Ränteintäkter

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	2 263	4 586
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	34 566	38 169
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	419	- 2 460
Övriga ränteintäkter	1 151	0
	<hr/>	<hr/>
	38 399	40 295

Not 12 Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån	422 532	522 324
Övriga räntekostnader	0	275
Övriga finansiella kostnader	0	60
	<hr/>	<hr/>
	422 532	522 659

	2010-12-31	2009-12-31
Not 13 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	30 396 733	30 396 733
Mark	920 000	920 000
Standardförbättringar	40 739 272	40 739 272
Markanläggning	330 160	330 160
	<hr/> 72 386 164	<hr/> 72 386 164
Summa anskaffningsvärden	72 386 164	72 386 164
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-19 294 880	-18 838 929
Standardförbättringar	-22 312 919	-20 519 284
Markanläggningar	- 198 096	- 165 080
	<hr/> -41 805 895	<hr/> -39 523 293
Årets avskrivningar		
Avskrivning byggnader	- 455 951	- 455 951
Avskrivning standardförbättringar	-1 793 635	-1 793 635
Avskrivning markanläggningar	- 33 016	- 33 016
	<hr/> -2 282 602	<hr/> -2 282 602
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-44 088 497	-41 805 895
Restvärde enligt plan vid årets slut	28 297 667	30 580 269
<i>Varav</i>		
Byggnader	10 645 902	11 101 853
Mark	920 000	920 000
Standardförbättringar	16 632 717	18 426 352
Markanläggningar	99 048	132 064
Taxeringsvärden		
bostäder	339 000 000	317 000 000
lokaler	5 274 000	8 795 000
Totalt taxeringsvärde	<hr/> 344 274 000	<hr/> 325 795 000
<i>varav byggnader</i>	228 016 000	217 802 000

2010-12-31 2009-12-31

Not 14 Maskiner och inventarier

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Inventarier och verktyg

831 542 794 117

831 542 794 117

Årets anskaffningar

Inventarier och verktyg

0 37 425

0 37 425

Summa anskaffningsvärden

831 542 831 542

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Inventarier och verktyg

- 762 254 - 730 219

- 762 254 - 730 219

Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg

- 27 160 - 32 035

- 27 160 - 32 035

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 789 414 - 762 254

Restvärde enligt plan vid årets slut

42 128 69 288

Varav

Inventarier och verktyg

42 128 69 288

Not 15 Långfristiga värdepappersinnehav

508 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen

254 000 254 000

Obligationer, värdepapper [spec]

100 100

254 100 254 100

Not 16 Skattefordringar

Skattefordringar

0 210 056

Skattekonto

83 485 82 114

83 485 292 170

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift

105 941 101 198

Förutbetald försäkring

135 198 0

Övriga förutbetalda kostnader

84 375 0

Upplupna ränteintäkter

11 800 7 000

Upplupna räntebidrag

565 740

337 879 108 938

2010-12-31 2009-12-31

Not 18 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen		4 500 000	3 500 000
Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
180 dagar	4 500 000	1,60	2011-05-03

Not 19 Kassa och bank

Handkassa		10 000	10 000
Avräkning med Swedbank		4 401 175	2 066 794
		<u>4 411 175</u>	<u>2 076 794</u>

Not 20 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	2 761 719	0	-3 247 172
Disposition enl årsstämmobeslut		0	0
Förändring av underhållsfond			0
Avsättning till underhållsfond		2 808 656	
Uttag ur underhållsfond		-2 808 656	
Årets resultat			1 132 101
Vid årets slut	2 761 719	0	-2 115 072

Not 21 Fastighetslån

Fastighetslån, långfristig del av skuld		31 691 236	32 490 046
Avgår nästa års amortering		- 800 000	- 790 000
Skuld vid årets slut		32 491 236	33 280 046

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 1,22%

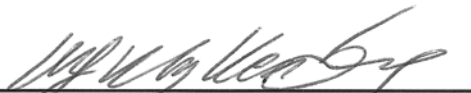
Låneinstitut	Ränta Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB BOLÅN AB	2,30 Rörligt	5 666 726		262 360	5 404 366
SEB BOLÅN AB	2,31 Rörligt	3 000 000		30 000	2 970 000
SEB BOLÅN AB	2,16 Rörligt	3 950 000		100 000	3 850 000
SEB BOLÅN AB	2,16 Rörligt	3 456 540		79 920	3 376 620
SEB BOLÅN AB	2,16 Rörligt	6 304 000		128 000	6 176 000
SEB BOLÅN AB	2,16 Rörligt	2 895 000		45 000	2 850 000
SEB BOLÅN AB	2,39 2012-06-28	3 307 780		43 530	3 264 250
SEB BOLÅN AB	2,30 Rörligt	4 700 000		100 000	4 600 000
		33 280 046		788 810	32 491 236

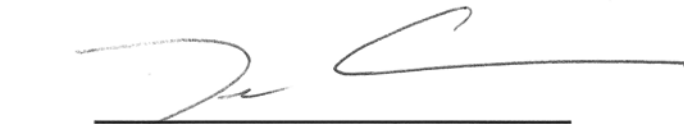
2010-12-31 2009-12-31

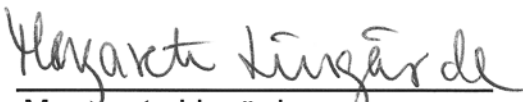
Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

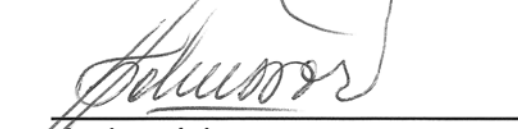
Sociala avgifter	36 214	41 2
Upplupna räntekostnader	42 626	10 3
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	83 771	1 6
Upplupna elkostnader	90 776	72 3
Upplupna värmekostnader	709 807	607 4
Upplupna kostnader för renhållning	79 566	79 5
Upplupna revisionsarvoden	25 000	25 0
Upplupna styrelsearvoden	131 200	131 2
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	446 057	477 9
Förutbetalda hyror och avgifter	1 827 190	1 503 4
	<u>3 472 207</u>	<u>2 950 2</u>


Lund 2011-04-28



Ulf Myllenberg
Ordförande

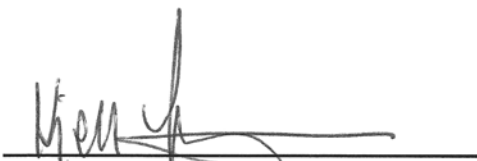

Jonas Carlqvist
Vice ordförande


Margareta Lingärde



Anders Johnsson

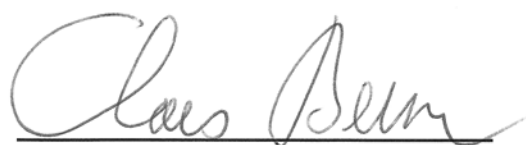

Åke Nilsson


Monica Keidser


Kjell Isberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29/4-11


KPMG AB
Peter Cederblad, Auktoriserad revisor


Claes Berne
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Klosters Fälad i Lund

Org nr 745000-2782

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens Brf Klosters Fälad i Lund för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den 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.

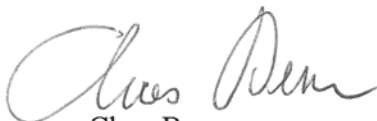
Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö 2011-04-29

KPMG AB



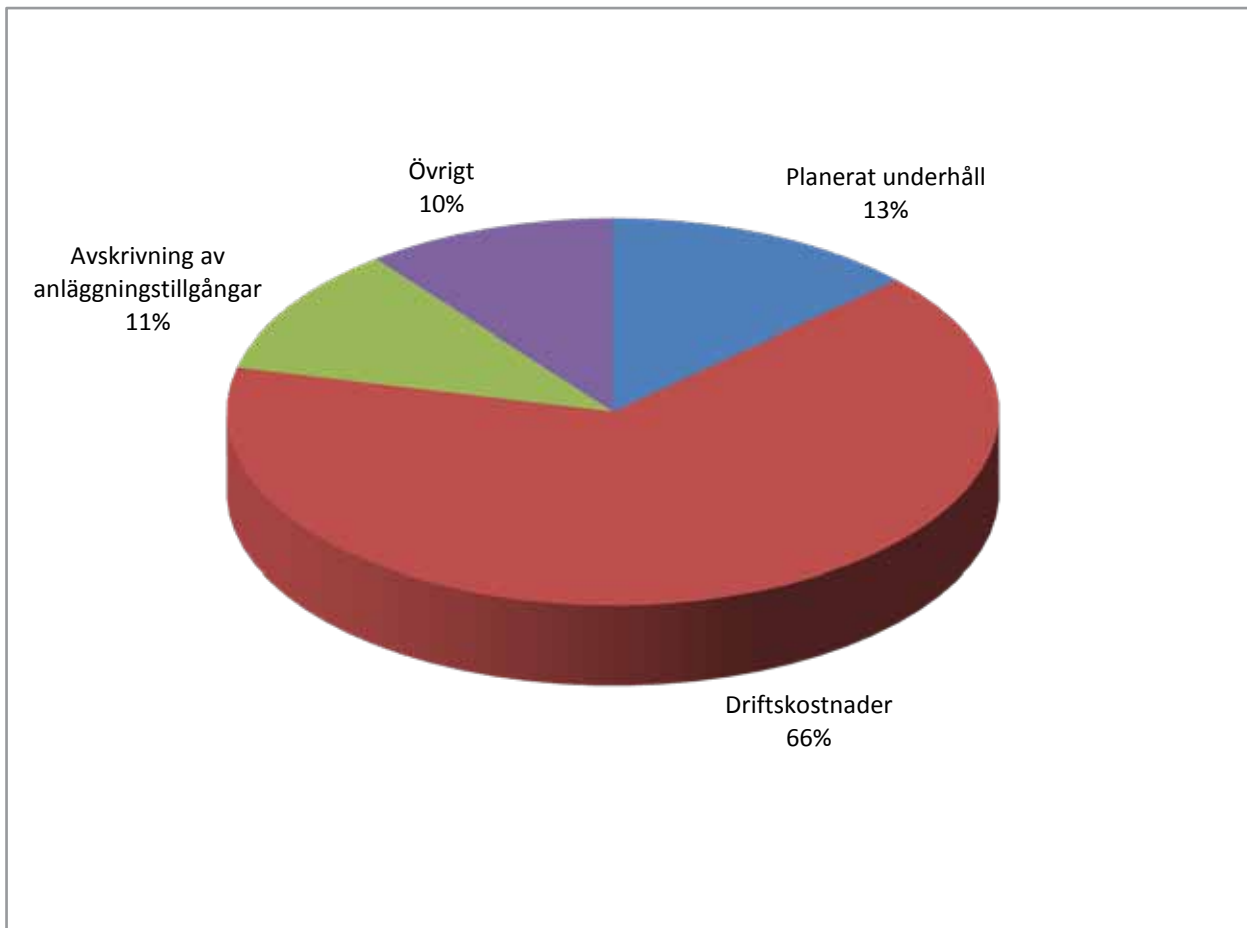
Peter Cederblad
Auktoriserad revisor



Claes Berne
Föreningsrevisor

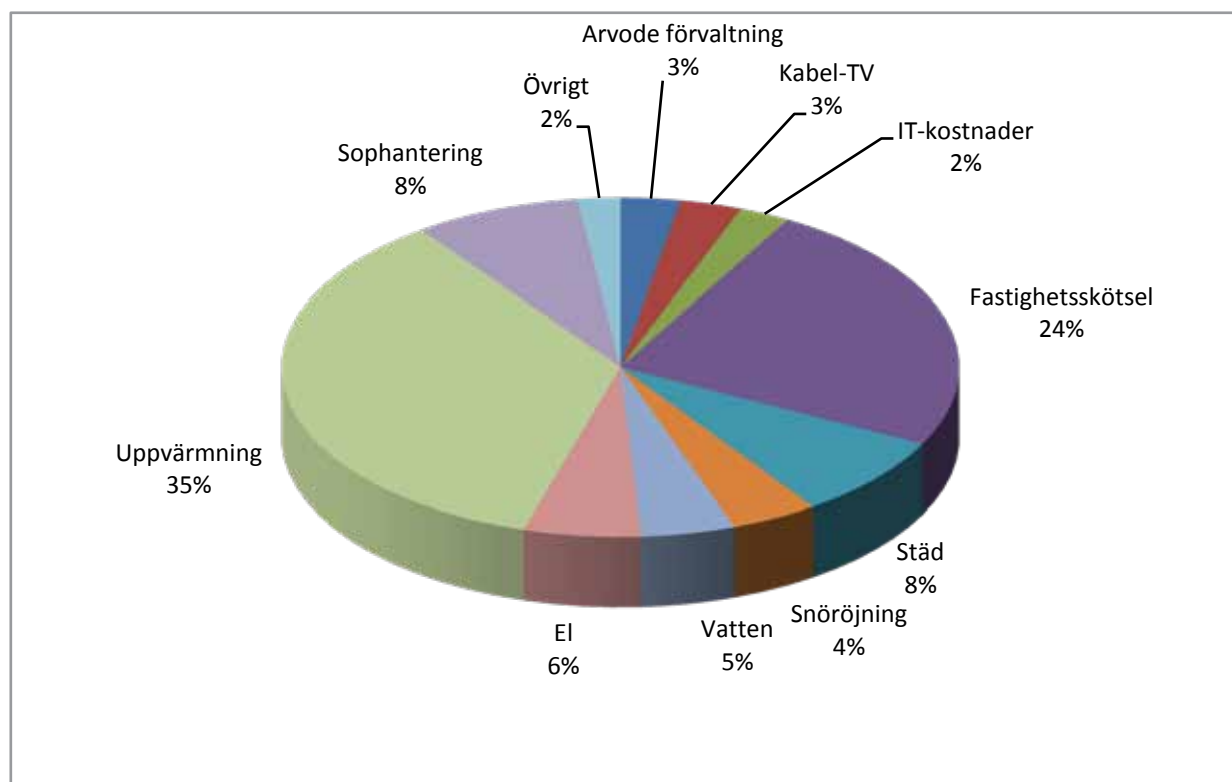
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2010	2009
Reparationer	724 625	2 053 865
Planerat underhåll	2 808 656	4 118 762
Fastighetsavgift/skatt	577 587	610 742
Driftskostnader	14 034 076	12 749 115
Övriga kostnader	399 365	505 868
Personalkostnader	168 189	161 010
Avskrivning av anläggningstillgångar	2 309 762	2 314 637
Finansiella poster	422 532	526 859
Inkomstskatt	7 749	13 916
Summa kostnader	21 452 541	23 054 774



Driftskostnadsfördelning

	2010	2009
Fastighetsförsäkring	131 112	111 016
Arvode förvaltning	397 671	414 939
Kabel-TV	409 486	404 792
IT-kostnader	339 506	291 753
Juridiska kostnader	- 2 555	638
Fastighetsskötsel	3 384 227	3 134 723
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 11 000	- 14 600
Städ	1 095 959	866 574
Snöröjning	578 181	328 757
Förbrukningsmateriel	272 265	513 645
Fordons- och maskinkostnader	77	5 313
Vatten	624 981	606 695
El	775 345	659 835
Uppvärmning	4 929 548	4 418 658
Soppantering	1 109 274	1 006 377
Summa driftskostnader	14 034 076	12 749 115



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

2010

2009

BOA (kvm):

32 815	32 815
Kr / kvm	Kr / kvm

Fastighetsförsäkring	4	3
Arvode förvaltning	12	13
Kabel-TV	12	12
IT-kostnader	10	9
Fastighetsskötsel	103	96
Städ	33	26
Snöröjning	18	10
Förbrukningsmateriel	8	16
Vatten	19	18
El	24	20
Uppvärmning	150	135
Sophantering	34	31
Summa driftskostnader	428	389

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

AVSKRIVNING

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

BALANSRÄKNING

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

BRÄNSLETILLÄGG

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

EKONOMISK FÖRENING

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

FOLKRÖRELSE

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

LIKVIDITET

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

RESULTATRÄKNING

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

RÄNTEBIDRAG

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

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25% och uppåt.

STÄLLDA SÄKERHETER

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

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

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

ÅRSAVGIFT

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

ÅRSREDOVISNING

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

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept, med allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

