

**Riksbyggens Bostadsrättsförening
Stockholmshus nr 37**



**Org nr 716419-1418
Årsredovisning
1/1 2011 - 31/12 2011**

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

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

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



Dagordning § 22

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- o) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- p) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämma i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande.

Innehåll

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

de L V

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Stockholmshus nr 37 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Anita Eriksson	Ordförande	Utsedd av Stämman
Christopher Natzén	Vice ordförande	Stämman
Sten Kjellsson	Sekreterare	Stämman
Ingemar Stenberg	Ledamot	Stämman
Lena Emanuelsson	Ledamot	Stämman
Michael Keller	Ledamot	Stämman
Daniel Eriksson	Ledamot RB	Riksbyggen

Styrelsesuppleanter

Jan Stellan	Stämman
Christina Winberg	Stämman
Viktor Torkelsson	Stämman
Kaj Majuri	Stämman
Yvonne Sedin Blank	Riksbyggen

I tur att avgå är ledamöterna Sten Kjellsson, Ingemar Stenberg och Christopher Natzén samt suppleanterna Christina Winberg och Viktor Torkelsson.

Ordinarie revisorer

Lena Haraldson	Föreningsvald revisor	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Mikael Lundstedt	Revisorsuppleant	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning

Britt Ahlin, sammankallande	Stämman
Jan Kallander	Stämman
Monika Flink	Stämman
Viveka Ahlstedt	Stämman

Studieorganisatör

Michael Keller	Styrelsen
----------------	-----------

Vicevärd

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

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

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

Lägenhetsfördelning:

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

Därtill kommer: 9 lokaler

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

Årets taxeringsvärde	227 800 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	227 800 000 kr

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

Förvaltning/organisationsanslutning

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

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

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

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 442 053 kr och planerat underhåll för 1 587 512 kr. Underhållskostnaderna specificeras i not 5 och 6 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningen har en underhållsplan. Avsättningen för verksamhetsåret 2011 har skett med 920 000 kr. I samband med årsbesiktningen 2012 kommer planen att uppdateras.



Under 2011 byttes samtliga centralfläktar som funnits sedan föreningen bildades och som hade blivit utslitna. Föreningen bytte till mer energieffektiva fläktar vilket redan syntes i resultaträkningen under året.

I anslutning till bytet av centralfläktar genomfördes en OVK (obligatorisk ventilationskontroll). Denna blev däremot inte färdigställd som planerat och görs inte klar förrän 2012 då föreningen inte kom in hos alla boende.

2011 monterades även en röklucka i trapphus nr. 14.

Stadseenlig besiktning gjordes 26 maj 2011 av Christopher Natzén, Jan Stellan och Anita Eriksson från föreningen samt Daniel Eriksson och Peter Krantz från Riksbyggen. Besiktningen omfattade fastighetens yttre och allmänna utrymmen. Sammanfattningsvis var fastigheten i gott skick och välskött.

Under 2012 byts värmeväxlarna i undercentralen ut (även dessa har funnits sedan föreningen bildades). Dessutom införs ett nytt elektroniskt nyckelsystem under 2012. I övrigt räknar styrelsen med löpande underhåll på tvättmaskiner, hissar, ventilation, VVS och klottersanering.

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

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 18 maj 2011. Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Styrelsen har under året noga följt ränteutvecklingen avseende föreningens rörliga lån. I januari 2011 gjordes en extra amortering om 3 miljoner kronor eftersom överlikviditet förelåg på grund av det låga ränteläget under 2010, då föreningen fram till november hade helt rörliga räntor. Under 2011 har föreningen haft ungefär hälften av lånen till bunden ränta, fördelat på två olika löptider. Detta, tillsammans med en ränteuppgång avseende de rörliga räntorna, har gjort att räntekostnaderna jämfört med 2010 är högre, men fortfarande är väldigt låga ur ett historiskt perspektiv. Utöver extraamorteringen i januari 2011 har amorteringsplanen om 1 miljon kronor per år följts.

Styrelsen har öppnat ett bankkonto hos SBAB för att kunna ta del av högre ränta än om alla medel finns på Riksbyggens specialinlåning.

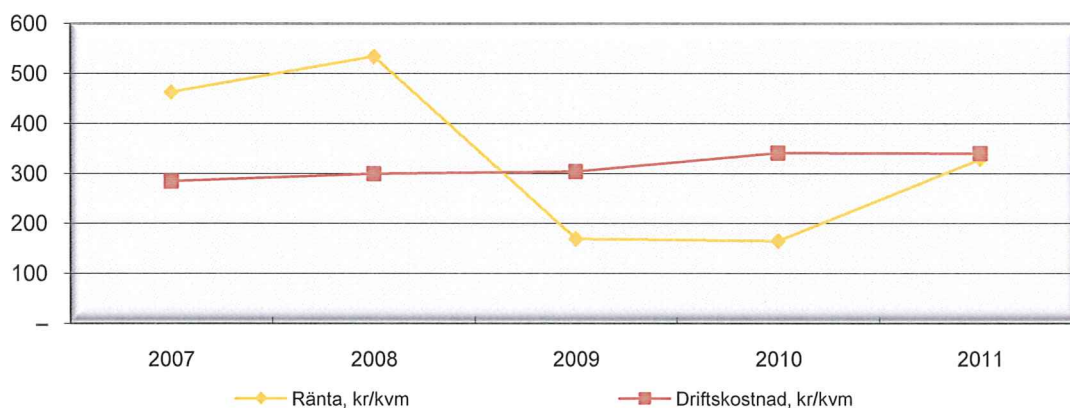


Resultat och ställning (tkr)

	2011	2010	2009	2008	2007
Rörelsens intäkter (tkr)	11 287	11 224	11 074	10 290	10 224
Årets resultat (tkr)	1 034	3 634	4 115	- 57	- 275
Resultat efter fondförändringar (tkr)	1 701	3 153	4 719	241	- 454
Balansomslutning (tkr)	178 168	181 452	179 773	178 819	178 728
Soliditet %	40%	39%	37%	35%	35%
Likviditet %	103%	96%	96%	92%	91%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	820	820	820	746	746
Bränsletillägg, kr/kvm	103	103	103	103	103
Driftskostnad, kr/kvm	339	341	303	299	284
Ränta, kr/kvm	328	164	169	534	463
Underhållsfond, kr/kvm	691	754	709	652	624
Lån, kr/kvm	9 634	10 009	10 234	10 459	10 542

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.
 Driftskostnad kr/kvm, ränta kr/kvm, underhållsfond kr/kvm och lån kr/kvm har samtliga BRA
 (=bostadsarea + lokalarea) som beräkningsgrund.

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2009 då avgifterna höjdes med 10%. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 820 kr/kvm/år. Vilket är ungefär detsamma som årsavgiftsnivån var 1995. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2012 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 16 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 14 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Handwritten signature/initials

Avtal

Föreningen har bl a följande avtal:

Riksbyggen	Fastighetsekonomi och finansiering
Riksbyggen	Fastighetsdrift
Riksbyggen	Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Riksbyggen	Vinterskötsel
Teknostad AB	Städning
Berendsen textil service AB	Entrémattor
Kone AB	Hissar
Com Hem AB	Kabel-TV
Fortum & Vattenfall	Elavgifter
Fortum	Fjärrvärme
Bredbandsbolaget	Bredband
SITA	Sophämtning

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

Händelser under året

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

- Att på trivseldagen f.d. städdagen vår och höst eller vid annat tillfälle gjort fint utomhus och inomhus
- Trädgårdsskötsel såsom planterat lökar och plantor, vattnat, rensat ogräs, klippt gräs mm
- Att skotta snö, sanda och slå larm när det fanns risk för snöras
- Att se till att uteliggare eller andra som inte har legitimt ärende i fastigheten har fått lämna den

Under året har vicevärdsuppgifter varit på halvtid för Jan Stellan och en del vicevärdsuppgifter har utförts av Anita Eriksson, Michael Keller, Christopher Natzén samt Riksbyggen. Styrelsens uppfattning är att det optimala skulle vara att två personer som är lediga på dagtid delar på vicevärdsuppgifterna.

Sedan sommaren 2011 har kostnaden för TV avtalet med ComHem blivit lägre med samma utbud som tidigare, tack vare en omförhandling 2010.

I början av året snöade det mycket och både tak och gårdar fick skottas vid många tillfällen vilket innebar en stor kostnad. En viss kompensation fick föreningen då ingen snö föll under senare delen av året.

I samband med att gemensamma nycklar och lås behövdes ses över enligt underhållsplanen valde styrelsen att undersöka möjligheten att införa ett elektroniskt låssystem. Kontakt togs med APTUS som demonstrerade sina produkter först för styrelsen och sedan innan årsmötet 2011 för hela föreningen. Styrelsen ansåg att det var värt att gå



vidare och tog kontakt med andra bostadsrättsföreningar som är kunder till APTUS som delgav sina erfarenheter både av låssystemet samt de entreprenörer som skött installationerna. Styrelsen skissade på utförande av skalskyddet, gemensamma inre lokaler och bokningsbara lokaler och beslöt att gå vidare med att ta in offerter från ett antal entreprenörer gällande skalskyddet enbart. Efter en urvalsprocess där Säkerhetsintegrering AB från Tyresö stod som vinnare lades en order på ett elektroniskt låssystem. Det innefattar läsare av nyckelbrickor till alla yttre dörrar samt porttelefoner till huvudentréerna. Installationen inleddes i februari 2012 och systemet beräknas kunna tas i bruk mot mitten av mars.

Styrelsen har bl.a.

- Deltagit i kurser, konferenser och seminarier som Riksbyggens intresseförening och Fastighetsägarna har anordnat
- Tagit fram en ny funktionsbeskrivning samt arbetsfördelning för vicevärdskapet
- Infört ett nytt varningssystem ISIDOR med fästen på fasaden för att lätt kunna varna för is- och snöras från taket
- Tagit in offert och sett över möjligheterna till att utöka sopsorteringen inom fastigheten. Arbetet beräknas kunna slutföras under 2012
- Sagt upp avtalet med MASAB, avloppsrensning då styrelsen inte var nöjda med deras arbete. Inget nytt avtal tecknat med annat företag, bättre välja fritt vid behov
- Anlitat entreprenörer som har tagit bort pollarna, flyttat betongblomlådorna till kanten av vår fastighet samt målat plåtdetaljerna och de vita dörrarna i båda portikerna. Detta har gjort att nedskräpningen minskat
- Handlagt ett flertal förfrågningar om renovering av badrum och kök samt ombyggnad av lägenheter

På föreningens hemsida www.stockholmshus37.se under rubriken verksamhetsplan kan man läsa mer om hur styrelsen arbetar.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	10 188 008
Årets resultat före fondförändring	1 033 702
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-920 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 587 312
Summa överskott	<u>11 889 022</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	11 889 022
----------------------------	------------

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



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	9 976 909	9 879 780
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 600	- 1 800
Bränsleavgifter	3	1 005 937	1 005 937
Övriga förvaltningsintäkter	4	305 200	340 450
		<u>11 287 446</u>	<u>11 224 367</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	5	- 442 053	- 612 969
Planerat underhåll	6	-1 587 312	- 439 674
Fastighetsavgift/skatt		- 394 656	- 391 456
Driftskostnader	7	-3 617 780	-3 634 629
Övriga kostnader	8	- 18 733	- 57 340
Personalkostnader	9	- 303 120	- 273 834
Avskrivning av anläggningstillgångar	10	- 466 785	- 466 785
		<u>-6 830 440</u>	<u>-5 876 688</u>
Rörelseresultat		4 457 006	5 347 679
Resultat från finansiella poster			
Utdelning andelar, Riksbyggen		6 400	7 424
Ränteintäkter och liknande poster	11	69 557	30 968
Räntekostnader, fastighetslån		-3 499 261	-1 752 519
		<u>-3 423 304</u>	<u>-1 714 127</u>
Resultat efter finansiella poster		1 033 702	3 633 551
Årets resultat		<u>1 033 702</u>	<u>3 633 551</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 920 000	- 920 000
lanspråktagande av underhållsfond		1 587 312	439 674
Förändring av underhållsfond		<u>667 312</u>	<u>- 480 326</u>
Resultat efter fondförändring		1 701 014	3 153 225

Handwritten signature/initials

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	173 320 107	173 786 892
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	64 000	64 000
Summa anläggningstillgångar		173 384 107	173 850 892
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	14	197 760	140 787
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	330 919	251 985
		528 679	392 772
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	16	1 100 000	5 800 000
Kassa och bank			
Handkassa		4 500	4 500
Bankmedel, SBAB		2 040 510	96
Avräkning med Swedbank		1 110 131	1 403 912
		3 155 141	1 408 508
Summa omsättningstillgångar		4 783 820	7 601 280
SUMMA TILLGÅNGAR		178 167 927	181 452 172

Handwritten signature

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Insatser		51 109 663	51 109 663
Upplåtelseavgifter		1 361 422	1 361 422
Underhållsfond		7 377 483	8 044 796
		<u>59 848 568</u>	<u>60 515 881</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		10 188 008	7 034 782
Årets resultat		1 033 702	3 633 551
Avsättning till underhållsfond		- 920 000	- 920 000
Anspråktagande av underhållsfond		1 587 312	439 674
		<u>11 889 022</u>	<u>10 188 008</u>
Summa eget kapital		71 737 590	70 703 888
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	18	101 799 919	102 799 919
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		1 000 000	4 000 000
Leverantörsskulder		194 413	279 903
Skatteskulder		130 026	81 916
Övriga kortfristiga skulder	19	344 613	314 085
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	2 961 366	3 272 462
		<u>4 630 418</u>	<u>7 948 365</u>
Summa skulder		106 430 337	110 748 284
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		178 167 927	181 452 172

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	136 010 160	136 010 160
--	-------------	-------------

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Handwritten signature

Kassaflödesanalys

	2011-12-31	2010-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 033 702	3 633 551
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	466 785	466 785
	1 500 487	4 100 336
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 500 487	4 100 336
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	- 135 907	84 316
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	- 317 947	680 426
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 046 633	4 865 079
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	0	- 235 120
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	- 235 120
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-4 000 000	-2 400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 000 000	-2 400 000
Årets kassaflöde	-2 953 367	2 229 959
Likvida medel vid årets början	7 208 508	4 978 549
Likvida medel vid årets slut	4 255 141	7 208 508

2011

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 50 690 082 kr.

Därutöver erlägger föreningen en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av 1 302 (1 277) kr per lägenhet eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler. Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

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
Matriella anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	%
Byggnader	Rak	0,25

Belopp i kr om inget annat anges.

2011-12-31 2010-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	7 627 814	7 627 797
Hyror, lokaler	2 349 095	2 251 984
	<u>9 976 909</u>	<u>9 879 780</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyresbortfall, förråd	- 600	- 1 800
	<u>- 600</u>	<u>- 1 800</u>

Not 3 Bränsleavgifter

Bränsleavgifter, bostäder	935 687	935 687
Bränsleavgifter, lokaler	70 250	70 250
	<u>1 005 937</u>	<u>1 005 937</u>

Not 4 Övriga förvaltningsintäkter

Garagesamfällighet	304 880	337 640
Inkassointäkter	320	0
Ersättning från Stokab för nyttjandeavtal	0	2 809
	<u>305 200</u>	<u>340 450</u>

Not 5 Reparationer

Underhållsadministration enligt avtal	1 789	5 723
Reparationer via Riksbyggens felanmälan	44 335	31 363
Vattenskador	38 844	74 322
Lokaler	8 050	15 888
Tvättstugor	9 349	23 338
Gemensamma utrymmen	5 967	69 237
Installationer	5 709	3 725
Vatten/Avlopp	36 386	43 654
Värme	0	18 194
Ventilation	12 072	86 938
Elinstallationer	7 559	16 683
Hissar	70 978	66 866
Övriga installationer	23 239	80 432
Huskropp	128 710	47 310
Gårdar och grönanläggningar	46 376	21 951
Vandalisering	2 691	7 346
	<u>442 053</u>	<u>612 969</u>

Handwritten signature

2011-12-31 2010-12-31

Not 6 Planerat underhåll

Underhållsadministration enligt avtal	66 137	3 027
Tvättstugor, tvättmaskiner och mangel	0	436 647
Ventilation	1 408 694	0
Övriga installationer, brandlarmscentral och ny röklucka	64 981	0
Snörasskydd	47 500	0
	1 587 312	439 674

Not 7 Driftskostnader

Tomträttsavgäld (ny avgäld fr o m 1 juni 2011)	859 624	739 400
Fastighetsförsäkring	74 966	70 686
Arvode förvaltning	256 360	206 579
Kabel-TV	116 061	123 180
Juridiska kostnader	435	0
Revisionsarvode, externt	28 828	28 014
Möteskostnader	15 700	9 988
Övriga förvaltningskostnader	17 519	35 479
Fastighetsskötsel	86 289	84 782
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 12 900	- 14 500
Systematiskt brandskyddsarbete	21 375	0
Städ	134 635	159 471
Obligatoriska besiktningar, hissar	9 509	27 658
Snöröjning	119 169	145 802
Förbrukningsmateriel bl a ventilationsfilter	57 948	53 759
Vatten	127 297	157 381
El	417 344	521 327
Uppvärmning	1 024 416	1 078 983
Sophantering	263 206	206 640
	3 617 780	3 634 629

Not 8 Övriga kostnader

Kreditupplysningar	4 685	1 625
Kontorsmateriel	912	2 389
Telefon och porto	2 945	2 468
Medlems- och föreningsavgifter	10 091	5 040
Köpta tjänster	0	595
Konsultarvoden bl a energideklaration, uppdatering UH-plan	0	45 123
Bankkostnader	100	100
	18 733	57 340

Not 9 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	138 158	148 500
Övriga ersättningar till förtroendevalda	3 385	3 245
Vicevärdsarvode	93 600	93 600
Föreningsvald revisor	3 900	3 600
Utbildning, förtroendevalda	3 275	3 900
Summa	242 318	252 845

Handwritten signature/initials

	2011-12-31	2010-12-31
Sociala kostnader	60 802	59 160
Återbetald löneskatt	0	- 38 171
	303 120	273 834
Not 10 Avskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	466 785	466 785
	466 785	466 785
Not 11 Ränteintäkter och liknande poster		
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 423	1 028
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	23 989	27 793
Övriga ränteintäkter, SBAB	44 144	2 147
	69 557	30 968
Not 12 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	186 713 882	186 713 882
	186 713 882	186 713 882
Summa anskaffningsvärden	186 713 882	186 713 882
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-12 926 990	-12 460 205
	-12 926 990	-12 460 205
Årets avskrivning byggnader	- 466 785	- 466 785
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-13 393 775	-12 926 990
Restvärde enligt plan vid årets slut	173 320 107	173 786 892
Taxeringsvärden		
Bostäder	205 000 000	205 000 000
Lokaler	22 800 000	22 800 000
Totalt taxeringsvärde	227 800 000	227 800 000
varav byggnader	118 200 000	118 200 000
Not 13 Långfristiga värdepappersinnehav		
128 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	64 000	64 000
	64 000	64 000
Not 14 Övriga fordringar		
Skattekonto	191 833	134 860
Andra kortfristiga fordringar	5 927	5 927
	197 760	140 787

Handwritten signature

2011-12-31 2010-12-31

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald vattenavgift	0	5 260
Förutbetald kabel-tv-avgift	27 335	30 795
Förutbetald tomträttsavgäld	236 375	184 850
Förutbetald vinterskötsel	5 103	0
Förutbetald telefon	648	642
Förutbetald sopsug	37 062	0
Upplupna ränteintäkter	5 415	12 417
Förutbetalda försäkringspremier	18 981	18 021
	330 919	251 985

Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	1 100 000	5 800 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	1 100 000	2,85	2012-02-06

Not 17 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt
	Insatser och uppl. avgift	Underhålls fond	Resultat
Vid årets början	52 471 085	8 044 796	10 188 008
Förändring av underhållsfond			667 312
Avsättning till underhållsfond		920 000	
Uttag ur underhållsfond		-1 587 312	
Årets resultat			1 033 702
Vid årets slut	52 471 085	7 377 483	11 889 022

Not 18 Fastighetslån

Fastighetslån	102 799 919	106 799 919
Avgår nästa års amortering	-1 000 000	-4 000 000
Skuld vid årets slut	101 799 919	102 799 919

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,34%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	3,15	2013-08-14	27 899 979		27 899 979
SBAB	3,31	Stibor	27 899 980	3 000 000	24 899 980
SBAB	3,73	Rörlig	27 899 980	600 000	27 299 980
SBAB	3,86	2015-08-14	23 099 980	400 000	22 699 980
			106 799 919	4 000 000	102 799 919

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Övriga skulder till kunder, depositioner	172 004	146 304
Redovisningskonto för moms	168 647	166 213
Skuld sociala avgifter och skatter	3 962	1 568
	344 613	314 085

Handwritten signature

2011-12-31 2010-12-31

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	44 000	51 336
Upplupna räntekostnader	73 237	75 451
Upplupna elkostnader	75 997	61 671
Upplupna värmekostnader	126 351	165 451
Upplupna kostnader för renhållning	6 050	5 930
Upplupna revisionsarvoden	29 500	29 000
Upplupna vicevärdsarvoden	0	27 300
Upplupna styrelsearvoden	140 000	133 200
Upplupna städkostnader	10 375	10 375
Upplupen matthyra	3 357	9 369
Fakturor som tillhör verksamhetsåret	14 543	49 780
Upplupen tomträttsavgäld	1 256 650	1 256 650
Förutbetalda hyror och avgifter	1 181 306	1 396 949
	<u>2 961 366</u>	<u>3 272 462</u>

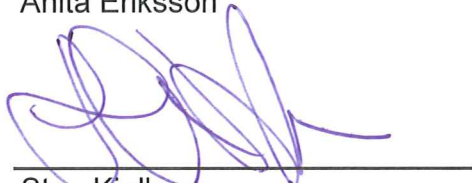
Stockholm 2012-03-28



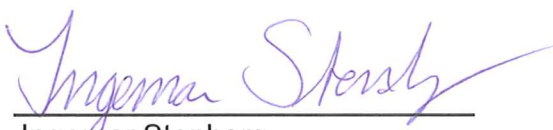
Anita Eriksson



Christopher Natzén



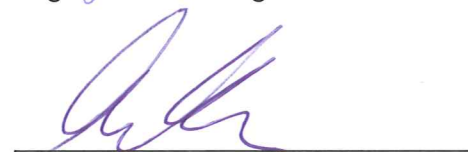
Sten Kjellsson



Ingemar Stenberg



Lena Emanuelsson



Michael Keller



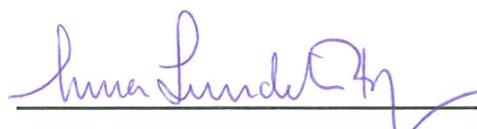
Daniel Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2 april 2012

KPMG AB



Lena Haraldson
Föreningsvald revisor



Anna Lundeborn-Bengtsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Stockholmshus nr 37, org.nr 716419-1418

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Stockholmshus nr 37 för räkenskapsåret 2011-01-01–2011-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2011-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2011-01-01–2011-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 2 april 2012

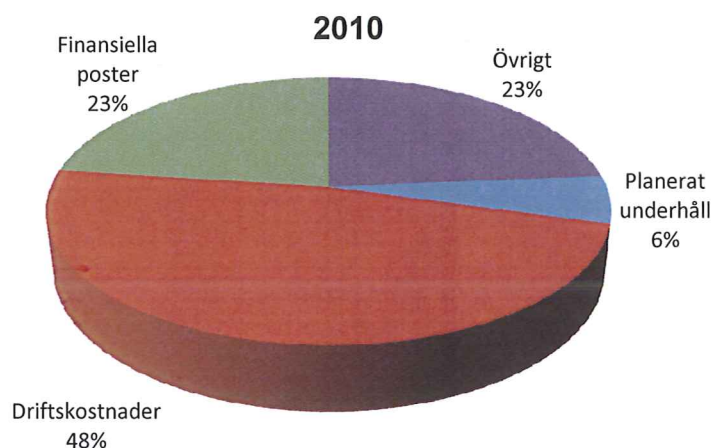
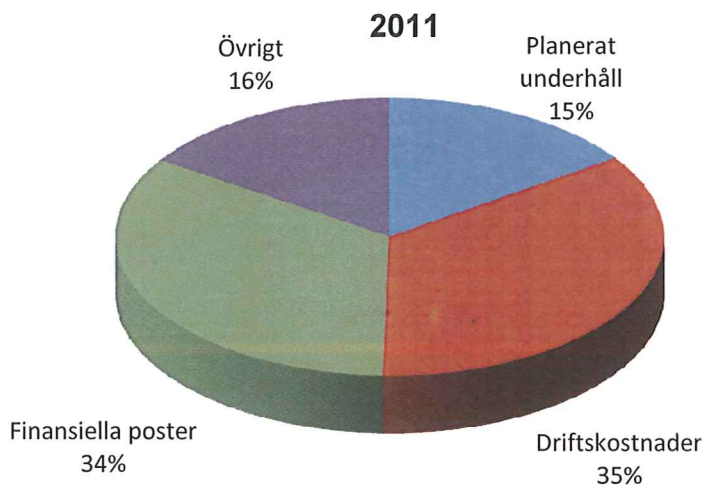
KPMG AB


Anna Lundeborn-Bengtsson
Auktoriserad revisor


Lena Haraldson
Föreningsvald revisor

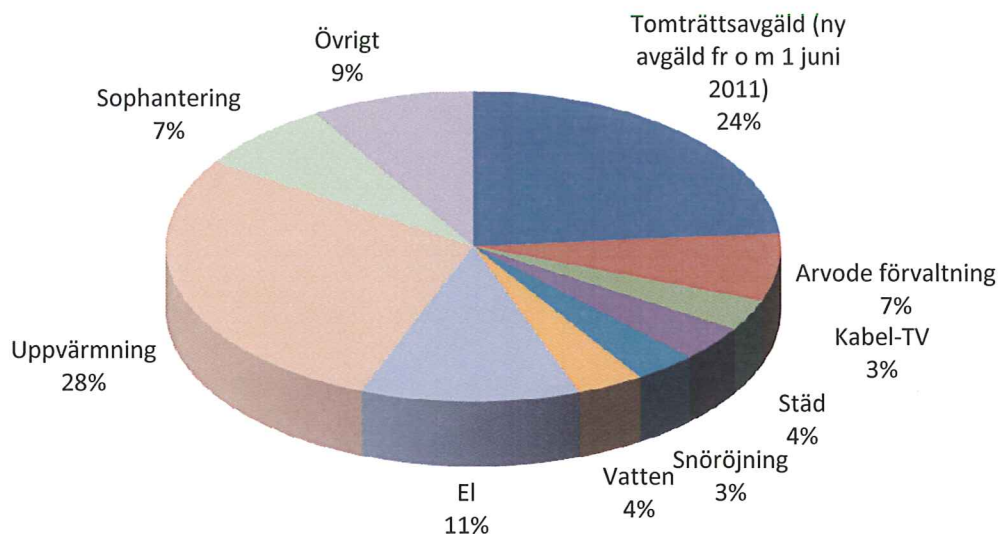
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2011	2010
Reparationer	442 053	612 969
Planerat underhåll	1 587 312	439 674
Fastighetsavgift/skatt	394 656	391 456
Driftskostnader	3 617 780	3 634 629
Övriga kostnader	18 733	57 340
Personalkostnader	303 120	273 834
Avskrivning av anläggningstillgångar	466 785	466 785
Finansiella poster	3 499 261	1 752 519
Summa kostnader	10 329 701	7 629 207



Handwritten signature

Driftskostnadsfördelning



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

2011

2010

BOA (kvm):

9300	9300
Kr / kvm	Kr / kvm

Tomträttsavgäld (ny avgäld fr o m 1 juni 2011)	92	80
Fastighetsförsäkring	8	8
Arvode förvaltning	28	22
Kabel-TV	12	13
Revisionsarvode, externt	3	3
Möteskostnader	2	1
Övriga förvaltningskostnader	2	4
Fastighetsskötsel	9	9
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-1	-2
Systematiskt brandskyddsarbete	2	0
Städ	14	17
Obligatoriska besiktningar, hissar	1	3
Snöröjning	13	16
Förbrukningsmateriel bl a ventilationsfilter	6	6
Vatten	14	17
El	45	56
Uppvärmning	110	116
Sophantering	28	22
Summa driftskostnader	389	391

h/k

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

ANSVARSFÖRBINDELSER

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

AVSKRIVNING

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

BALANSRÄKNING

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

BRÄNSLETILLÄGG

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

EKONOMISK FÖRENING

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

LIKVIDITET

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

RESULTATRÄKNING

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

REVISIONSBERÄTTELSE

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

SOLIDITET

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

STÄLLDA SÄKERHETER

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

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

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

ARSAVGIFT

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

ÅRSREDOVISNING

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



Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Stockholmshus nr 37 i samarbete med Riksbyggen.

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med fastighetsekonomi och finansiering, fastighetsdrift, fastighetsskötsel samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

Riksbyggen
Tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se