



**Riksbyggens Brf Idlängen 21**  
**Org nr 702002-1643**  
**Årsredovisning**  
**1/9 2008 - 31/8 2009**  
**1/9 2008 - 31/8 2009**

## **Att bo i bostadsrätt**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende antingen äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader eller innehar fastigheten med tomt-rätt. 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.

## **Riksbyggen förvaltar**

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller de delar av förvaltningen som styrelsen tecknat avtal om. Riksbyggen är ett folk-rörelseföretag och en kooperativ ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggens två huvudinriktningar är bygg och förvaltning. Riksbyggens förvaltningsverksamhet har huvudfokus på bostadsrätten. Riksbyggen är ett serviceföretag och erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept, med allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift.

Riksbyggen genomför gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex. försäkringstjänster åt de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitetscertifierad enligt SS-EN ISO 9001. Detta innebär högt ställda krav på kvalitet och service i alla delar av arbetet. Riksbyggen arbetar intensivt med miljöfrågor. Miljödiplomering handlar om att ta ett antal steg mot en mer miljömedveten vardag. Miljödiplomet fungerar som ett officiellt erkännande av företagets miljöarbete och en objektiv miljömärkning.

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) 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
Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter	7
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



## Förvaltningsberättelse

---

Styrelsen för Riksbyggens Brf Idlången 21 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008-09-01 - 2009-08-31.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie ledamöter

		<u>Utsedd av</u>
Rikard Gottlieb	Ordförande	Stämman
Mildred Weijnitz	Vice ordförande	Stämman
Richard Andersson	Sekreterare	Stämman
Ulla Gräs	Vice sekreterare	Stämman
Billy Carlsson	Ledamot RB	Riksbyggen

#### Styrelsesuppleanter

Agne Ryding		Stämman
Mikael Thunberg		Stämman
Ryno Alm		Stämman
Eva Zettervall		Riksbyggen

I tur att avgå är ledamöterna Mildred Weijnitz och Richard Andersson samt suppleanten Mikael Thunberg

#### Ordinarie revisorer

Rickard Tillman		Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

#### Revisorssuppleanter

Carin Nord Narbom		Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

#### Valberedning

Kerstin Hultsten (sammankallande)		Stämman
Roland Bea		Stämman
Johan Nord		Stämman

JULIAN NORU

Stämman

#### Studieombud

Ulla Gräs		Styrelsen
-----------	--	-----------

### Firmateckning

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

### Fastigheter och lägenhet/lokaluppgifter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Idlången 4 i Stockholms kommun. På fastigheten har uppförts 2 byggnader med 96 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1963. Fastighetens adress är Sandfjärdsgatan 105 och 109 i Årsta.

*M*

## Riksbyggens Brf Idlången 21

702002-1643

### Lägenhetsfördelning:

3 rok o matrum	4 rok o matrum	5 rok o matrum
88	4	4

Till varje lägenhet hör en parkeringsplats för bil. Dessutom finns 3 gästparkeringsplatser.

Total tomtarea: 7 816 kvm

Total bostadsarea: 7 548 kvm

Årets taxeringsvärde 78 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 78 000 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

### Förvaltning/organisationsanslutning

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

### Underhåll och miljö

#### Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 247 621 kr och planerat underhåll för 82 905 kr. Underhållskostnaderna specificeras i not 3 och 4 till resultaträkningen.

#### Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på ca 16,3 milj kr för de närmaste 10 åren.

Större planerade åtgärder avser omputsning av fasader, byte fönster och renovering balkonger.

### Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

#### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 26 januari 2009. Styrelsen har

#### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 26 januari 2009. Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 127

#### Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)

	2009	2008	2007	2006	2005
Rörelsens intäkter	5 157	5 045	4 825	4 307	4 062
Årets resultat	672	629	359	- 1 824	129
Resultat efter fondförändringar	- 46	393	77	- 9	- 218
Balansomslutning	31 021	30 268	29 639	29 294	9 081
Soliditet %	15%	14%	12%	5%	83%
Likviditet %	375%	332%	267%	223%	388%

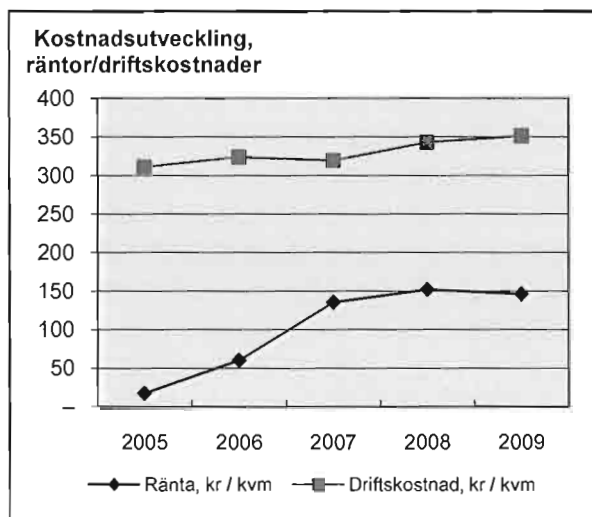


## Riksbyggens Brf Idlängen 21

702002-1643

Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	669	643	617	569	537
Driftskostnad, kr / kvm	351	343	320	324	311
Ränta, kr / kvm	146	152	135	60	17
Underhållsfond, kr / kvm	517	422	351	313	554
Lån, kr / kvm	3 305	3 308	3 311	399	401

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 2009 då avgifterna höjdes med 5%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2009/2010 har styrelsen beslutat om höjning av årsavgifterna med 3 % fr o m 1 oktober 2009.

Avsättningen till medlemmarnas inre fond upphörde 1 september 2008.

### Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under 2008/2009 har 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

### Avtal

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

### Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Fastighetsekonomi
Riksbyggen	Fastighetsteknik
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Thyssen Hiss AB	Hissar
Parkservice Sthlm AB	Trädgårdsskötsel
Ownit AB	Bredband
Com Hem AB	Kabel-TV

## Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	55 824
Årets resultat före fondförändring	671 530
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-800 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	82 905
Summa överskott	<hr/> 10 259

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	10 259
----------------------------	--------

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





## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2008-09-01 2009-08-31	2007-09-01 2008-08-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	5 050 913	4 838 423
Övriga förvaltningsintäkter	2	105 634	206 900
		<u>5 156 547</u>	<u>5 045 323</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	3	- 247 621	- 272 395
Planerat underhåll	4	- 82 905	- 64 456
Fastighetsavgift/skatt		- 119 749	- 156 120
Driftskostnader	5	-2 651 969	-2 588 325
Övriga kostnader	6	- 7 332	- 6 843
Personalkostnader	7	- 183 749	- 177 200
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	- 212 570	- 212 570
		<u>-3 505 895</u>	<u>-3 477 909</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 650 652</b>	<b>1 567 415</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		2 100	63 000
Ränteintäkter	9	91 577	117 768
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		54 966	77 870
Räntekostnader		-1 102 404	-1 147 508
		<u>- 953 761</u>	<u>- 888 870</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>696 891</b>	<b>678 545</b>
Inkomstskatt		- 25 361	- 49 855
<b>Årets resultat</b>		<b><u>671 530</u></b>	<b><u>628 690</u></b>

### Tillägg till resultaträkningen

Avsättning till underhållsfond		- 800 000	- 600 000
Ianspråktagande av underhållsfond		82 905	64 456
Förändring av underhållsfond		<u>- 717 095</u>	<u>- 535 544</u>
Resultat efter fondförändring		- 45 565	93 146

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2009-08-31	2008-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	26 032 787	26 245 357
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	11	52 500	52 500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>26 085 287</b>	<b>26 297 857</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		9 554	9 590
Skattefordringar	12	340 984	128 374
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	229 673	277 988
		<u>580 211</u>	<u>415 952</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	14	3 750 000	2 900 000
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	15	605 709	654 222
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 935 920</b>	<b>3 970 174</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>31 021 206</b>	<b>30 268 030</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2009-08-31	2008-08-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	16		
Bundet eget kapital			
Insatser		889 998	889 998
Underhållsfond		3 899 709	3 182 614
		<u>4 789 707</u>	<u>4 072 612</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		55 824	- 37 322
Årets resultat		671 530	628 690
Avsättning till underhållsfond		- 800 000	- 600 000
lanspråktagande av underhållsfond		82 905	64 456
		<u>10 259</u>	<u>55 824</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 799 966</b>	<b>4 128 436</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	17	24 903 614	24 945 435
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Fastighetslån, kortfristiga		41 808	23 782
Leverantörsskulder		168 544	230 262
Skatteskulder		108 500	0
Medlemmarnas reparationsfond		216 764	242 864
Övriga skulder, kortfristiga	18	1 778	42 384
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	780 232	654 868
		<u>1 317 626</u>	<u>1 194 159</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>26 221 240</b>	<b>26 139 594</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>31 021 206</b>	<b>30 268 030</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>31 021 206</b>	<b>30 268 030</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		25 035 000	25 035 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		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 räkenskaps-året redovisas som intäkt.

### Inkomstskatt

Från och med 1 januari 2007 ska bostadsrättsföreningar inte längre ta upp någon schablonintäkt av fastigheter. Som intäkt ska inte heller erhållna statliga räntebidrag för bostadsändamål tas upp. Avdrag får inte göras för ränta på lånat kapital som lagts ner i fastigheten, reparation och underhåll, återbetalning av statliga räntebidrag eller tomträttsavgäld.

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp ränteintäkter, utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt inlösta och sålda bostadsrätter.

Inkomstskatten uppgår till 28 % 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.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar

Bredbandsinstallation

5 år

Belopp i kr om inget annat anges.

**2009-08-31    2008-08-31**

**Not 1    Årsavgifter och hyror**

Årsavgifter, bostäder

5 050 913    4 855 823

Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfond

0    - 17 400

5 050 913    4 838 423

**Not 2    Övriga förvaltningsintäkter**

Kabel-tv-avgifter

0    72 240

IT-avgifter

105 634    134 660

105 634    206 900

**Not 3    Reparationer**

Underhållsadministration enl avtal

7 926    25 042

Tvättstugor

6 030    8 037

Gemensamma utrymmen  
Tvättstugor

17 704    21 482

Gemensamma utrymmen

17 704    21 482

Vatten/Avlopp

3 036    0

Värme

962    0

Ventilation

40 640    7 663

Elinstallationer

4 492    11 248

Hissar

86 829    96 831

Övriga installationer

9 593    1 819

Huskropp

986    27 462

Gårdar och grönanläggningar

65 500    32 478

Garage och parkeringsplatser

3 204    35 956

Vandalisering

719    4 377

247 621    272 395

2009-08-31 2008-08-31

**Not 4 Planerat underhåll**

ROT-bidrag	- 20 000	0
Underhållsadministration enl avtal	4 325	9 071
Hissar	83 955	0
Gungställning	0	55 385
Parkeringsplatser	14 625	0
	<u>82 905</u>	<u>64 456</u>

**Not 5 Driftskostnader**

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2012)	340 974	340 972
Fastighetsförsäkring	60 734	58 655
Arvode förvaltning	218 151	211 536
Kabel-TV	97 445	91 515
IT-kostnader	137 319	135 211
Juridiska kostnader	0	20 625
Revisionsarvode, externt	23 375	23 250
Övriga förvaltningskostnader	23 648	27 575
Fastighetsskötsel	169 659	164 745
Trädgårdsskötsel	142 756	155 606
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 15 900	- 9 100
Städ	110 727	116 773
Obligatoriska besiktningar	8 075	10 363
Snöröjning	44 716	28 519
Vatten	93 751	98 579
El	172 162	162 502
Uppvärmning	971 906	898 582
Soppantering	52 471	52 417
	<u>2 651 969</u>	<u>2 588 325</u>

**Not 6 Övriga kostnader**

Kreditupplysningar	1 750	1 875
<del>Telefon</del>	<del>1 832</del>	<del>1 896</del>
Kreditupplysningar	1 750	1 875
Telefon	1 832	1 906
Bankkostnader	600	0
Avg miljötillsyn	3 150	3 062
	<u>7 332</u>	<u>6 843</u>

**Not 7 Personalkostnader****Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

Styrelsearvode	109 976	110 605
Övriga ersättningar till förtroendevalda	40 190	29 250
Föreningsvald revisor	3 100	3 000
Utbildning, förtroendevalda	3 875	2 000
Summa	<u>157 141</u>	<u>144 855</u>
Sociala kostnader	26 608	32 345
	<u>183 749</u>	<u>177 200</u>



2009-08-31 2008-08-31

**Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar**

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	153 245	153 245
Bredband	59 325	59 325
	<u>212 570</u>	<u>212 570</u>

**Not 9 Ränteintäkter**

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	2 204	5 489
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	86 083	109 236
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	144	328
Övriga ränteintäkter	3 147	2 715
	<u>91 577</u>	<u>117 768</u>

**Not 10 Byggnader och mark****Anskaffningsvärden**

Vid årets början		
Byggnader	5 999 628	5 999 628
Bredband	291 180	291 180
Standardförbättringar, stambyte	24 305 773	24 305 773
Markanläggning	343 550	343 550
	<u>30 940 131</u>	<u>30 940 131</u>

**Summa anskaffningsvärden****30 940 131 30 940 131****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början		
Byggnader	-3 153 408	-3 000 163
Bredband	- 172 530	- 113 205
Standardförbättringar	- 870 898	- 870 898
Markanläggningar	- 331 250	- 331 250
Styrustrustning	- 166 688	- 166 688
	<u>-4 694 774</u>	<u>-4 482 204</u>
	-4 694 774	-4 482 204

Årets avskrivning byggnader

- 153 245 - 153 245

Årets avskrivning bredband

- 59 325 - 59 325

**Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan****-4 907 344 -4 694 774****Restvärde enligt plan vid årets slut****26 032 787 26 245 357****Taxeringsvärden**

bostäder	78 000 000	78 000 000
lokaler	0	0
Totalt taxeringsvärde	<u>78 000 000</u>	<u>78 000 000</u>
varav byggnader	45 000 000	45 000 000

2009-08-31 2008-08-31

**Not 11 Långfristiga värdepappersinnehav**

105 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen

52 500	52 500
<u>52 500</u>	<u>52 500</u>

**Not 12 Skattefordringar**

Skattefordringar

0 57 443

Skattekonto

340 984	70 931
<u>340 984</u>	<u>128 374</u>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalt förvaltningsarvode

18 396 17 745

Förutbetald vattenavgift

4 100 3 832

Förutbetald renhållning

3 336 0

Förutbetald kabel-tv-avgift

8 274 7 813

Förutbetald kostnad bredbandsanslutning

11 730 45 240

Förutbetald tomträttsavgäld

113 658 113 659

Förutbetald kostnad städning o leasingmattor

9 298 9 070

Upplupna ränteintäkter

2 688 19 058

Upplupna räntebidrag

8 550 12 214

Fastighetsförsäkring

35 384 35 460

Förutbetald kostnad fastighetskötsel

14 259	13 897
<u>229 673</u>	<u>277 988</u>

**Not 14 Likviditetsplacering via Riksbyggen**

Likviditetsplacering via Riksbyggen

3 750 000 2 900 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	250 000	0,2	2009-09-30
30 dagar	700 000	0,2	2009-09-07
90 dagar	2 800 000	0,6	2009-10-07

**Not 15 Kassa och bank**

Handkassa

3 690 3 690

Avräkning med Swedbank

602 019	650 532
<u>605 709</u>	<u>654 222</u>

**Not 16 Eget kapital****Bundet****Bundet****Fritt****Vid årets början**

	Insatser	Underhålls fond	Resultat
	<b>889 998</b>	<b>3 182 614</b>	<b>55 824</b>

Förändring av underhållsfond

- 717 095

Avsättning till underhållsfond

800 000

Uttag ur underhållsfond

- 82 905

Årets resultat

671 530

**Vid årets slut**

<b>889 998</b>	<b>3 899 709</b>	<b>10 259</b>
----------------	------------------	---------------

2009-08-31 2008-08-31

**Not 17 Fastighetslån**

Fastighetslån	24 945 422	24 969 217
Avgår nästa års amortering	- 41 808	- 23 782
<b>Skuld vid årets slut</b>	<b>24 903 614</b>	<b>24 945 435</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	1,38	2010-05-26	1 540 968		12 355	1 528 613
SBAB	1,89	2009-12-17	1 428 249		11 440	1 416 809
SBAB	4,43	2009-11-16	4 000 000			4 000 000
SBAB	4,48	2010-05-06	6 000 000			6 000 000
SBAB	4,58	2012-02-15	6 000 000			6 000 000
SBAB	4,65	2016-12-09	6 000 000			6 000 000
			<b>24 969 217</b>		<b>23 795</b>	<b>24 945 422</b>

**Not 18 Övriga skulder, kortfristiga**

Avräkning LÅN, förfallodag 31/8, bet 1/9		0	42 384
Övriga kortfristiga skulder		1 778	0
		<u>1 778</u>	<u>42 384</u>

2009-08-31 2008-08-31

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	166 633	166 633
Upplupna elkostnader	13 454	12 828
Upplupna värmekostnader	36 361	37 670
Upplupna kostnader för renhållning	0	5 887
Upplupna revisionsarvoden	28 574	28 973
Upplupen kostnad trädgårdsskötsel	0	1 025
Fakturor tillhörande verksamhetsåret	116 110	11 866
Förutbetalda hyror och avgifter	419 100	389 986
	<hr/>	<hr/>
	780 232	654 868

Årsta 2009-10-26



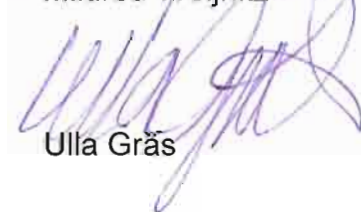
Rikard Gottlieb



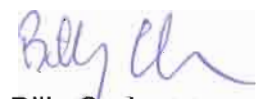
Mildred Weijnitz



Agne Ryding



Ulla Gräs



Billy Carlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2009-11-09

KPMG AB



Per Engzell  
Auktoriserad revisor



Rickard Tillman  
Föreningsvald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Idlången 21

Org nr 702002-1643

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens Bostadsrättsförening Idlången 21 för räkenskapsåret 2008-09-01—2009-08-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt 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, disponerar överskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar överskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 18 november 2009

KPMG AB



Per Engzell  
Auktoriserad revisor



Rickard Tillman  
Föreningens revisor

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## LIKVIDITET

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## RESULTATRÄKNING

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

## RÄNTEBIDRAG

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

## SOLIDITET

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

## STÄLLDA SÄKERHETER

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

## VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

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

## ÅRSAVGIFT

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

## ÅRSREDOVISNING

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





Årsredovisningen är upprättad av Riksbyggens Brf Idlängen 21:s styrelse i samarbete med Riksbyggen.

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

Spara  
Du behöver din årsredovisning bl.a. om du skall sälja din lägenhet eller låna pengar.

Riksbyggen  
Tel. 0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)