



**Riksbyggens Brf Bogesholm**  
**Org nr 716407-0059**  
**Årsredovisning**  
**1/1 2011 - 31/12 2011**

*Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.*

## **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 VID ORDINARIE ÅRSSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Val av stämमosekreterare
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och intern revisorn
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande eller sker vid konstituerande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer externt/internt och revisorsuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till  
föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärende (motioner)
- t) Stämmans avslutande

## Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
<i>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</i>	8
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9

24

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Bogesholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		<i>Utsedd av</i>	<i>Vald t.o.m. årsstämman</i>
<u>Ordinarie ledamöter</u>			
Mattias Larsson	Ledamot	Stämman	2013
Joachim Hansson	Ledamot	Stämman	2013
Birgitta Dahln Mårtensson	Ledamot	Stämman	2012
Nils-Allan Johannesson	Ledamot	Stämman	2012
Stefan Csurolyai (avflyttad)	Ledamot	Stämman	2013
Kasia Rujna	Ledamot RB	Riksbyggen	
<u>Styrelsesuppleanter</u>			
Angelica Holmgren	Suppleant	Stämman	2012
Daniel Lindberg	Suppleant	Stämman	2012
Kerstin Dehlin	Suppleant	Stämman	2012
Viktoria Nebeling	Suppleant RB	Riksbyggen	
<u>Ordinarie revisorer</u>			
Lennart Lundkvist	Föreningsvald	Stämman	2012
Ernst & Young	Auktoriserad	Stämman	2012
<u>Revisorssuppleanter</u>			
Christel Pettersson	Föreningsvald	Stämman	2012
<u>Valberedning</u>			
Olof Samuelsson	Sammanställande	Stämman	2012
Rickard Persson		Stämman	2012
Peter Järvelid		Stämman	2012
<u>Studieorganisatör</u>			
Daniel Lindberg		Styrelsen	2012

### Firmateckning

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

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Bågen 1 och 2 i Kävlinge kommun med därpå uppförda 20 st byggnader med 78 lägenheter och 1 föreningslokal. Byggnaderna är uppförda 1984. Fastighetens adress är Högalidsvägen 51-79 i Kävlinge.

#### Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok
8 st	32 st	38 st

#### Dessutom tillkommer:

Lokal	Garage	P-platser
1	70	39

*RJ*



## Riksbyggens Brf Bogesholm

716407-0059

Total tomtarea:	23 383 kvm
Total bostadsarea:	6 950 kvm
Total lokalarea:	12 kvm

Årets taxeringsvärde	50 821 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	50 821 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

### **Förvaltning/organisationsanslutning**

Riksbyggens kontor i Lund har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i södra och mellersta Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

### **Underhåll**

#### Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 248 tkr och planerat underhåll för 352 tkr. Reparationskostnaderna består främst i flytt av vattenmätare, några mindre rörläckor, justering av radiatorer, byte av golvbrunnar, byte av armaturer samt nya fläktmotorer och kretskort.

Underhållskostnaderna gäller främst indragning av fiberkabel till samtliga lägenheter, asfaltering, omfogning av tegelfasader och byte av cirkulationspump. För att bekosta en ombyggnation av kabel-TV-nätet hade föreningen tidigare satt av 200 tkr vilka nu har använts.

Reparations- och underhållskostnaderna specificeras vidare i not 4 och 5 till resultaträkningen.

#### Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 20 051 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden över tid för föreningen ligger på 1 054 tkr/år (152 kr/kvm). Avsättning för verksamhetsåret sker med 148 kr/kvm.

Större planerade åtgärder så som asfaltering, tak, fasader, fönster och dörrar ligger enligt plan på verksamhetsåret 2014 och uppgår tillsammans till drygt 15 miljoner kronor. Fonderade medel uppgår i dagsläget till knappt 3 miljoner.

För att kunna möta de stora underhållsbehoven arbetar styrelsen med att öka föreningens intäkter succesivt genom att höja årsavgifterna med några procent årligen.

*FX*

## Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 14 april 2011, samt en extra stämma den 17 mars 2011 med anledning av fiberindragningen. Utöver det har styrelsen hållit 10 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 107 (2011-12-31)

### Ekonomi

Årets resultat är lägre än föregående år på grund av att underhålls- och räntekostnaderna stigit. Driftskostnaderna i föreningen har minskat (se diagram) jämfört med föregående år beroende på att snöröjnings- och uppvärmningskostnaderna sjunkit. Räntekostnaderna har ökat (se diagram), då ett av föreningens lån som tidigare varit mycket förmånligt bundet har satts om samt eftersom den rörliga räntan stigit.

Årets resultat blev 104 tkr lägre än budget på grund av att reparations- och räntekostnaderna steg mycket. Nästa års budget visar på en ytterligare minskning av resultatet jämfört med detta års resultat på grund av att underhållskostnaderna väntas stiga samtidigt som driftskostnaderna går upp. Som en följd av detta ger antagen budget för kommande verksamhetsår ej full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förbättrats.

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt RB Brf Bogesholms stadgar, är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger täckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

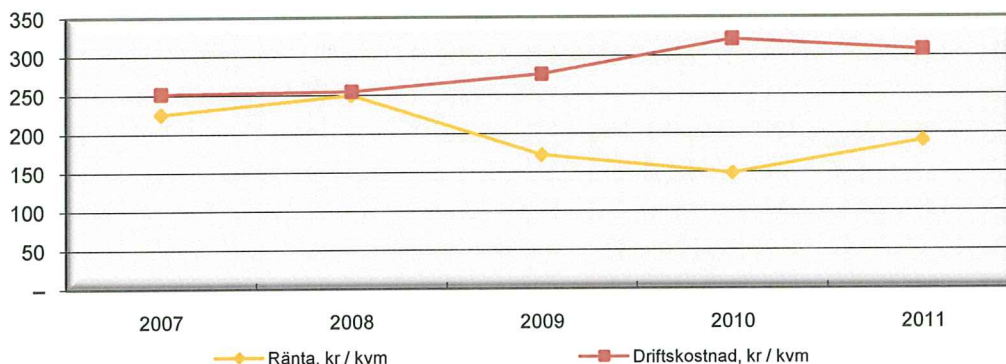
### Resultat och ställning (tkr)

	2011	2010	2009	2008	2007
Rörelsens intäkter	5 328	5 303	5 213	5 096	4 881
Årets resultat	748	1 197	754	- 996	- 1 649
Resultat efter fondförändringar	71	260	320	87	5
Balansomslutning	40 094	39 439	38 415	38 190	39 515
Soliditet %	14%	13%	10%	7%	10%
Likviditet %	517%	509%	408%	264%	342%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	590	579	579	562	562
Bränsletillägg, kr / kvm	142	142	129	129	99
Driftskostnad, kr / kvm	308	321	277	255	252
Ränta, kr / kvm	191	149	173	250	226
Underhållsfond, kr / kvm	421	295	160	98	253
Lån, kr / kvm	4 769	4 809	4 850	4 890	4 930

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.

RJ

Kostnadsutveckling, räntor/drifstkostnader



Förbrukning	2011	2010
Gas	653 MWh	731 MWh
Fastighetsel	53 550 kWh	57 229 kWh

Årsavgifter

Föreningen ändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2011 då de höjdes med 2 %. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2012 har styrelsen beslutat om en avgiftsökning på ytterligare 2 %. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 590 kr/kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel
Riksbyggen	Jour
Riksbyggen	Underhållsplanering
God El	Fastighetsel
Bredbandsbolaget	Bredband, IP-TV och IP-telefoni

Medlemsarrangemang

Föreningen har en hemsida där de boende kan skaffa en inloggning och ta del av aktuell föreningsinformation. [www.bogesholm.se](http://www.bogesholm.se) är adressen.

*[Handwritten signature]*



## Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 833 714
Årets resultat före fondförändring	747 872
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 029 036
Årets ianspråktagande av underhållsfond	152 089
Årets ianspråktagande av övriga avsättningar	200 000
Summa över/underskott	<u>1 904 639</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	1 904 639

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>2011-01-01 2011-12-31</i>	<i>2010-01-01 2010-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	4 280 764	4 261 543
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 1 577	- 1 950
Bränsleavgifter		989 724	989 724
Övriga förvaltningsintäkter	3	59 002	53 808
		<u>5 327 913</u>	<u>5 303 125</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	- 247 564	- 128 530
Planerat underhåll	5	- 352 089	- 103 514
Fastighetsavgift/skatt		- 101 556	- 99 606
Driftskostnader	6	-2 143 965	-2 237 166
Övriga kostnader	7	- 35 555	- 69 383
Personalkostnader	8	- 87 373	- 88 576
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 395 683	- 370 683
		<u>-3 363 785</u>	<u>-3 097 458</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 964 128</b>	<b>2 205 667</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		4 850	5 626
Ränteintäkter och liknande poster	10	107 599	21 027
Räntekostnader och liknande poster	11	-1 328 705	-1 035 285
		<u>-1 216 256</u>	<u>-1 008 632</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>747 872</b>	<b>1 197 035</b>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>747 872</u></b>	<b><u>1 197 035</u></b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Avsättning till underhållsfond		-1 029 036	-1 040 325
lanspråktagande av underhållsfond		152 089	103 514
Förändring av underhållsfond		<u>- 876 947</u>	<u>- 936 811</u>
lanspråktagande av övriga avsättningar		<u>200 000</u>	<u>0</u>
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>70 925</b>	<b>260 224</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	34 143 617	34 539 300
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	48 500	48 500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>34 192 117</b>	<b>34 587 800</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar	14	171 145	173 095
Övriga fordringar	15	22 199	24 553
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	87 352	73 031
		280 696	270 679
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	17	4 650 000	3 800 000
<i>Kassa och bank</i>			
Avräkning med Swedbank		971 656	780 644
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 902 352</b>	<b>4 851 323</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>40 094 469</b>	<b>39 439 123</b>

24

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		916 965	916 965
Underhållsfond		2 929 585	2 052 638
Övriga avsättningar		0	200 000
		<u>3 846 550</u>	<u>3 169 603</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 833 714	1 573 489
Årets resultat		747 872	1 197 035
Avsättning till underhållsfond		-1 029 036	-1 040 325
lanspråktagande av underhållsfond		152 089	103 514
lanspråktagande av övriga avsättningar		200 000	0
		<u>1 904 639</u>	<u>1 833 714</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 751 189</b>	<b>5 003 317</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	19	33 202 647	33 482 647
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		175 084	9 390
Medlemmarnas reparationsfond		0	- 352
Övriga kortfristiga skulder		20 172	41 392
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	945 377	902 729
		<u>1 140 633</u>	<u>953 159</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>34 343 280</b>	<b>34 435 806</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>40 094 469</b>	<b>39 439 123</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		37 481 000	37 481 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

*Handwritten signature*



## 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 ränteutgifter 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 26 514 952 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. 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.



### Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

### 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

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Progressiv	65	2049
Förråd samt cykelförråd	Linjär	15	2021

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

**2011-12-31**    **2010-12-31**

#### Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	4 103 628	4 023 163
Årsavgifter, lokaler	20 900	83 599
Hyror, lokaler	15 066	14 957
Hyror, garage	131 070	131 374
Hyror, p-platser	7 100	5 450
Hyror, övriga	3 000	3 000
	<u>4 280 764</u>	<u>4 261 543</u>

#### Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 827	- 600
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 750	- 1 200
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	0	- 150
	<u>- 1 577</u>	<u>- 1 950</u>

*Handwritten signature*

2011-12-31 2010-12-31

**Not 3 Övriga förvaltningsintäkter**

Kabel-tv-avgifter	52 416	52 416
Fakturerade kostnader	6 602	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 134	1 392
Inkassointäkter	118	0
	<hr/>	<hr/>
	59 002	53 808

**Not 4 Reparationer**

Bostäder	4 138	27 576
Vatten/Avlopp	117 302	20 208
Värme	49 014	10 832
Ventilation	12 143	0
Elinstallationer	25 808	31 156
Tele/TV/Porttelefon	7 356	0
Låssystem	5 960	0
Huskropp	9 644	7 965
Gårdar och grönanläggningar	4 285	6 359
Självrisk	11 914	24 435
	<hr/>	<hr/>
	247 564	128 530

**Not 5 Planerat underhåll**

Bostäder	60 905	87 014
Värme	10 718	0
Tele/TV/Porttelefon	280 466	0
Gårdar och grönanläggningar	0	16 500
	<hr/>	<hr/>
	352 089	103 514

**Not 6 Driftskostnader**

Fastighetsförsäkring	37 994	36 845
Kabel-TV	57 219	57 055
IT-kostnader	5 485	5 984
Juridiska kostnader	1 198	- 2 125
Revisionsarvode, externt	8 750	7 025
Fastighetsförvaltning	557 088	527 236
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 18 000	- 14 200
Systematiskt brandskyddsarbete	831	850
Serviceavtal	450	0
Snöröjning	49 575	99 825
Förbrukningsmateriel	37 392	46 600
Vatten	228 239	222 619
El	78 324	88 766
Uppvärmning	997 688	1 053 705
Sophantering	101 732	106 982
	<hr/>	<hr/>
	2 143 965	2 237 166





2011-12-31 2010-12-31

**Not 7 Övriga kostnader**

Kreditupplysningar	1 200	750
Kontorsmateriel	7 617	6 515
Telefon och porto	8 519	5 216
Konstaterade förluster hyror/avgifter	4 200	0
Medlems- och föreningsavgifter	3 120	2 652
Köpta tjänster	10 899	54 250
	<hr/>	<hr/>
	35 555	69 383

**Not 8 Personalkostnader**

**Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

Styrelsearvode	64 201	63 599
Övriga ersättningar till förtroendevalda	0	800
Föreningsvald revisor	3 000	3 000
Summa	<hr/>	<hr/>
	67 201	67 399
Sociala kostnader	20 172	21 177
	<hr/>	<hr/>
	87 373	88 576

**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	375 000	350 000
Avskrivning om- och tillbyggnader	20 683	20 683
	<hr/>	<hr/>
	395 683	370 683

**Not 10 Ränteintäkter och liknande poster**

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	630	661
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	105 100	20 059
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	208	215
Övriga ränteintäkter	1 661	92
	<hr/>	<hr/>
	107 599	21 027

**Not 11 Räntekostnader och liknande poster**

Räntekostnader, fastighetslån	1 295 349	1 001 160
Övriga räntekostnader	0	489
Övriga finansiella kostnader	33 356	33 636
	<hr/>	<hr/>
	1 328 705	1 035 285

*RH*



2011-12-31 2010-12-31

**Not 12 Byggnader och mark**  
**Anskaffningsvärden**

Vid årets början

Byggnader	37 095 009	37 095 009
Tomtmark	1 401 783	1 401 783
Standardförbättringar	310 250	310 250

**Summa anskaffningsvärden**

**38 807 042 38 807 042**

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början

Byggnader	-4 185 009	-3 835 009
Standardförbättringar	- 82 733	- 62 050

**-4 267 742 -3 897 059**

Årets avskrivning byggnader

- 375 000 - 350 000

Årets avskrivning standardförbättringar

- 20 683 - 20 683

**Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan**

**-4 663 425 -4 267 742**

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

**34 143 617 34 539 300**

Varav

Byggnader	32 535 000	32 910 000
Mark	1 401 783	1 401 783
Standardförbättringar	206 834	227 517

**Taxeringsvärden**

bostäder

50 821 000 50 821 000

Totalt taxeringsvärde

50 821 000 50 821 000

varav byggnader

40 200 000 40 200 000

**Not 13 Långfristiga värdepappersinnehav**

Andelar i Riksbyggen

48 500 48 500

48 500 48 500

**Not 14 Skattefordringar**

Fastighetsavgift/skatt

171 145 173 095

171 145 173 095

**Not 15 Övriga fordringar**

Skattekonto

22 199 20 538

Andra kortfristiga fordringar

0 4 015

22 199 24 553



2011-12-31 2010-12-31

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetald elavgift	14 090	13 810
Förutbetald kabel-tv-avgift	14 618	14 304
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	997
Upplupna ränteintäkter	17 444	5 926
Förutbetalda försäkringspremier	41 200	37 994
	<u>87 352</u>	<u>73 031</u>

**Not 17 Likviditetsplacering via Riksbyggen**

Likviditetsplacering via Riksbyggen	4 650 000	3 800 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	1 500 000	2,85	2012-01-11
90 dagar	1 400 000	2,85	2012-02-12
90 dagar	1 750 000	2,85	2012-03-12

**Not 18 Eget kapital**

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Övriga avsätt- ningar</i>	<i>Resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>916 965</b>	<b>2 052 638</b>	<b>200 000</b>	<b>1 833 714</b>
Disposition enl årsstämmobeslut		0	0	0
Förändring av underhållsfond				- 876 947
Avsättning till underhållsfond		1 029 036		
Uttag ur underhållsfond		- 152 089	- 200 000	
Nya insatser och uppl. Avgifter	0			
Årets resultat				747 872
<b>Vid årets slut</b>	<b>916 965</b>	<b>2 929 585</b>	<b>0</b>	<b>1 704 639</b>

**Not 19 Fastighetslån**

Fastighetslån	33 202 647	33 482 647
<b>Skuld vid årets slut</b>	<b>33 202 647</b>	<b>33 482 647</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK	3,69		9 496 032			9 496 032
SWEDBANK HYPOTEK	3,60		1 981 149			1 981 149
SWEDBANK HYPOTEK	4,04	2013-04-25	12 155 000		130 000	12 025 000
SWEDBANK HYPOTEK	5,06	2012-04-25	9 850 466		150 000	9 700 466
			<u>33 482 647</u>		<u>280 000</u>	<u>33 202 647</u>

RJ

2011-12-31 2010-12-31

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	133 286	100 975
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	- 2 068	0
Upplupna elkostnader	0	9 341
Upplupna värmekostnader	285 353	370 545
Upplupna kostnader för renhållning	727	0
Upplupna revisionsarvoden	20 500	8 750
Upplupna styrelsearvoden	64 201	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	39 541	24 697
Upplupna snöröjningskostnader	0	23 695
Förutbetalda hyror och avgifter	403 837	364 726
	<u>945 377</u>	<u>902 729</u>

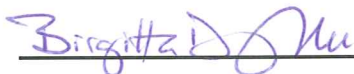
Kävlinge 2012-03-14



Mattias Larsson



Joachim Hansson



Birgitta Dahlén Mårtensson



Nils-Allan Johannesson




Kasia Rujna

Vår revisionsberättelse har lämnats  
2012-04-03



Richard Johnsson  
Auktoriserad revisor, Ernst & Young



Lennart Lundkvist  
Föreningsrevisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Bogesholm, org.nr 716407-0059

### Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Riksbyggens Brf Bogesholm för år 2011.

#### 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. Auktoriserat revisionsbolag 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. Förtroendevald revisor har utfört revisionen enligt god revisions sed för förtroendevalda revisorer i Sverige.

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 den 31 december 2011 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 Riksbyggens Brf Bogesholm för år 2011.

#### 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 av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed 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 ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

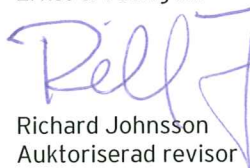
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Uttalanden

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

Lund den 3 april 2012

Ernst & Young AB

  
Richard Johnsson  
Auktoriserad revisor

  
Lennart Lundkvist  
Förtroendevald 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 finansieras (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.



Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Riksbyggens Brf Bogesholm 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](http://www.riksbyggen.se)

