



Riksbyggens Brf Timotejen i Knivsta
Org nr 716401-2010
Årsredovisning
1/1 2008 - 31/12 2008

Att bo i bostadsrätt

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

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Genom föreningsstämman har du möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen. På föreningsstämman väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl.a. årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Som bostadsrättshavare har man vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlätas 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 folkrörelse-företag 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.

ÅRSSTÄMMA

KALLELSE

Härmed kallas medlemmarna i RB Brf Timotejen i Knivsta till ordinarie föreningsstämma.

Tid: Torsdagen den 23 april 2009, kl 19.00.

Lokal: Kvartersgården

Dagordning:

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

Knivsta den 2 april 2009

STYRELSEN

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
<i>Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter</i>	6
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Timotejen i Knivsta får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008-01-01 - 2008-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m. årsstämman</u>
Camilla Hedström	Ordförande	Föreningen	2009
Karin Eriksson	Vice ordförande	Föreningen	2010
Magnus Hellström	Kassör	Föreningen	2010
Mats Strand		Föreningen	2009
Anneli Fors		Föreningen	2009
Gudrun Hedenskog		Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Erica Callerholm	sekreterare	Föreningen	2010
Kjell Svensson		Föreningen	2010
Niklas Palmqvist		Föreningen	2009
Matz Österwall		Riksbyggen	

Ordinarie revisorer

Torbjörn Olsson		Föreningen
KPMG Bohlins AB	Godkänd revisor	Föreningen

Revisorssuppleant

Göran Olsson	Föreningen
--------------	------------

Valberedning

Juha Hankkila	Föreningen
Lars Larsson	Föreningen
Kjell-Åke Magnusson	Föreningen

Vicevärd

Kjell Svensson

Firmateckning

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

Fastigheter och lägenhet/lokaluppgifter

Föreningen äger fastigheten 2:112 i Knivsta kommun. Byggnaderna är uppförda 1976. Fastighetens adress är Timotejvägen i Knivsta.



Lägenhetsfördelning:

3 rok	4 rok	5 rok
16	32	40

I varje bostadsrätt ingår en garageplats
Dessutom finns följande hyresobjekt: 20 st p platser

Total bostadsarea: 9 144 kvm

Årets taxeringsvärde	42 003 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	42 003 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.

Förvaltning/organisationsanslutning

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

Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll

Utfört underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 188 431 kr och planerat underhåll för 874 239 kr. Underhållskostnaderna specificeras i not 3 och 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Avsättning och ianspråktagande enligt underhållplan, vilket revideras under år 2009 sker genom disposition på föreningsstämma.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 17 april 2008. Styrelsen har hållit 12 st protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)

	2008	2007	2006	2005	2004
Rörelsens intäkter	5 427	5 410	5 703	5 210	5 179
Årets resultat	207	419	935	- 295	- 342
Balansomslutning	29 765	29 824	30 082	29 519	30 714
Likviditet %	251%	245%	170%	110%	127%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	590	584	579	565	551

Årsavgifter

Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2009 har styrelsen beslutat om att invänta vad den reviderade underhållplanen kommer att göra.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under 2008 har 16 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 8 st).

Verksamhetsberättelse

Nu har ännu ett år gått och föreningen har gjort en del.

Hösten 2008 blev fönsterrenoveringen i bostadshusen klara. Det som återstår är lokalen och tvättstugan.

Vi har även renoverat duschrummet och satt in ett nytt aggregat i bastun. Köpt in två nya tvättmaskiner som alla verkar vara nöjda med.

Vi färdigställde även baksidan vid 30-41. Bytt garageport på sophuset och köpt in nya möbler till uteplatserna.

Till lokalen köpte vi en kyl- och frys.

Till arbetsdagarna har det varit en bra uppslutning vilket är positivt.

Ingen vattenskada under året.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	898 598
Årets resultat före fondförändring	206 882
Summa över/underskott	1 105 479

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Avsättning till underhållsfond	-1 500 000
lanspråktagande av underhållsfonden	874 239
Att balansera i ny räkning	<u>479 718</u>

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



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-01-01 2008-12-31</i>	<i>2007-01-01 2007-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	5 420 981	5 367 536
Övriga avgifter		- 756	- 756
Övriga förvaltningsintäkter	2	6 776	41 643
		<u>5 427 001</u>	<u>5 408 423</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 188 431	- 252 068
Planerat underhåll	4	- 874 239	- 648 996
Fastighetsavgift		- 315 023	- 284 430
Driftskostnader	5	-2 076 018	-1 983 530
Övriga kostnader	6	- 6 420	- 14 772
Personalkostnader	7	- 262 326	- 218 199
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	- 470 216	- 517 872
		<u>-4 192 673</u>	<u>-3 919 867</u>
Rörelseresultat		1 234 329	1 488 555
Resultat från finansiella poster			
Utdelning andelar Riksbyggen		5 400	1 605
Ränteintäkter	9	98 530	49 595
Räntekostnader	10	-1 131 377	-1 120 923
		<u>-1 027 447</u>	<u>-1 069 723</u>
Resultat efter finansiella poster		206 882	418 832
Inkomstskatt		0	0
Årets resultat		<u>206 882</u>	<u>418 832</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-12-31</i>	<i>2007-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	26 354 604	26 824 819
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga fordringar	12	4 600	4 600
Summa anläggningstillgångar		26 359 204	26 829 419
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		2 906	3 886
Övriga fordringar	13	21 305	20 728
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	117 702	220 141
		141 913	244 755
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	15	2 000 000	1 800 000
<i>Kassa och bank</i>	16		
Kassa och bank		1 264 200	949 525
Summa omsättningstillgångar		3 406 113	2 994 280
SUMMA TILLGÅNGAR		29 765 317	29 823 699

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2008-12-31	2007-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 201 994	1 201 994
Underhållsfond		1 019 584	1 168 580
		<u>2 221 578</u>	<u>2 370 574</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		898 598	330 769
Årets resultat		206 881	418 832
		<u>1 105 479</u>	<u>749 602</u>
Summa eget kapital		3 327 057	3 120 175
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	18	25 081 630	25 480 338
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		261 528	302 624
Leverantörsskulder		310 627	250 660
Skatteskulder		24 425	0
Övriga skulder, kortfristiga	19	0	77 599
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	760 050	592 303
		<u>1 356 630</u>	<u>1 223 186</u>
Summa skulder		26 438 260	26 703 524
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 765 317	29 823 699
Ställda säkerheter		27 873 463	27 873 463
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>			
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga



Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret 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.

Outnyttjade underskott från tidigare år får fortsatt utnyttjas. Föreningens underskottsavdrag har per balansdagen beräknats till 20 131 141 kr, vilket innebär att det inte utgår någon inkomstskatt. Uppskjuten skattefordran redovisas inte på underskottsavdraget.

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 stämman. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.



Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

60 år

Fasadrenovering

50 år

	2008-12-31	2007-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	5 396 881	5 343 536
Hyror, p-platser	24 100	24 000
	5 420 981	5 367 536
Not 2 Övriga förvaltningsintäkter		
Fakturerade kostnader	0	12 075
Ersättning från försäkringsbolag	0	29 568
Övriga rörelseintäkter	6 776	0
	6 776	41 643
Not 3 Reparationer		
Bostäder	84 384	61 233
Vattenskador	0	85 994
Tvättstugor	9 281	26 013
VVS	6 588	14 007
Ventilation	0	10 688
Gårdar och grönanläggningar	59 446	12 008
Garage och parkeringsplatser	28 732	42 125
	188 431	252 068
Not 4 Planerat underhåll		
Lokaler, gemensamma utrymmen	761 407	499 147
Tvättstugor	112 832	69 000
Gårdar och grönanläggningar	0	80 849
	874 239	648 996

	2008-12-31	2007-12-31
Not 5 Driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	70 403	68 382
Arvode förvaltning	86 904	84 909
Kabel-TV	80 256	76 428
Revisionsarvode, externt	7 750	7 000
Möteskostnader	3 971	4 653
Övriga förvaltningskostnader	3 897	29 477
Fastighetsskötsel	16 308	8 719
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 1 600	- 2 625
Obligatoriska besiktningar	4 359	4 179
Snöröjning	5 796	10 238
Förbrukningsmateriel	67 114	25 227
Vatten	429 927	414 699
El	152 940	176 796
Uppvärmning	1 010 649	960 186
Sophantering	137 345	115 262
	2 076 018	1 983 530
Not 6 Övriga kostnader		
Kreditupplysningar	0	1 636
Kontorsmateriel	84	513
Telefon och porto	0	1 500
Medlems- och föreningsavgifter	6 336	6 336
Övriga externa kostnader	0	4 787
	6 420	14 772
Not 7 Personalkostnader		
<i>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</i>		
Styrelsearvode, fast	51 250	50 375
Styrelsearvode, rörligt	49 700	34 650
Arvode vicevärd	74 100	58 750
Föreningsvald revisor	3 000	3 000
Lön till städpersonal	20 340	20 340
Summa	198 390	167 115
Sociala kostnader	63 936	51 084
	262 326	218 199
Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader	330 216	330 216
Avskrivning fasadrenoveringar	140 000	140 000
Avskrivning takrenovering	0	42 914
Maskiner och inventarier	0	4 743
	470 216	517 872

th

	2008-12-31	2007-12-31
Not 9 Ränteintäkter		
Ränteintäkter Nordea	1 627	0
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	21 034	16 903
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	73 214	31 208
Övriga ränteintäkter	2 655	1 484
	<u>98 530</u>	<u>49 595</u>
Not 10 Räntekostnader		
Räntekostnader, fastighetslån	1 130 605	1 120 523
Övriga finansiella kostnader	772	400
	<u>1 131 377</u>	<u>1 120 923</u>
Not 11 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	20 777 183	20 777 183
Mark	3 495 000	3 495 000
Standardförbättringar	8 872 371	8 872 371
Summa anskaffningsvärden	33 144 554	33 144 554
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 936 184	-3 605 968
Standardförbättringar	-2 383 550	-2 200 637
	<u>-6 319 734</u>	<u>-5 806 605</u>
Årets avskrivning byggnader	- 330 216	- 330 216
Årets avskrivning enligt plan	- 140 000	- 140 000
Årets avskrivning standardförbättringar	0	- 42 914
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 789 950	-6 319 735
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	26 354 604	26 824 819
Taxeringsvärden		
bostäder	26 603 000	26 603 000
lokaler	15 400 000	15 400 000
Totalt taxeringsvärde	<u>42 003 000</u>	<u>42 003 000</u>
Not 12 Långfristiga fordringar		
Andelar i Riksbyggen	4 600	4 600
	<u>4 600</u>	<u>4 600</u>

	2008-12-31	2007-12-31
Not 13 Övriga fordringar		
Skattekonto	21 305	20 728
	<u>21 305</u>	<u>20 728</u>

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald kabel-tv-avgift	21 245	20 064
Upplupna ränteintäkter	22 534	10 014
Fastighetsförsäkring	73 923	70 403
Fastighetsskatt	0	119 660
	<u>117 702</u>	<u>220 141</u>

Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen		
Likviditetsplacering via Riksbyggen	2 000 000	1 800 000
Typ	Saldo	Ränta
180 dagar	1 000 000	5,30
180 dagar	1 000 000	4,40
		Slutdatum
		2009-02-27
		2009-05-26

Not 16 Kassa och bank		
Handkassa	2 424	2 424
Bankmedel	104 408	109 107
Avräkning med Swedbank	1 157 368	837 995
	<u>1 264 200</u>	<u>949 525</u>

Not 17 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	1 201 994	1 168 580	749 602
Avsättning till underhållsfond		500 000	- 500 000
Uttag ur underhållsfond		- 648 996	648 996
Årets resultat			206 881
Vid årets slut	1 201 994	1 019 584	1 105 479

Not 18 Fastighetslån		
Fastighetslån	25 343 158	25 782 962
Avgår nästa års amortering	- 261 528	- 302 624
Skuld vid årets slut	25 081 630	25 480 338

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK A	4,50	2008-03-19	7 000 000	löst	7 000 000	
NORDEA HYPOTEK A	4,55	2009-02-18	6 739 679		164 384	6 575 295
STADSHYPOTEK	3,10	2010-09-30	5 218 586		138 240	5 080 346
STADSHYPOTEK	4,87	2012-09-01	6 824 697		137 180	6 687 517
STADSHYPOTEK	4,90	2013-03-30		7 000 000		7 000 000
			25 782 962	7 000 000	7 439 804	25 343 158

	2008-12-31	2007-12-31
Not 19 Övriga skulder, kortfristiga		
Upplupna sociala avgifter och skatter	0	2 327
Avräkning LÅN	0	75 272
	<u>0</u>	<u>77 599</u>
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och sociala avgifter	1 092	3 390
Upplupna räntekostnader	133 263	156 632
Upplupna elkostnader	24 800	13 053
Upplupna värmekostnader	146 503	110 963
Upplupna kostnader för renhållning	0	5 462
Upplupna kostnader för administration	0	6 809
Upplupna revisionsarvoden	11 693	11 973
Upplupna styrelsearvoden	45 537	9 932
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	665	0
Förutbetalda hyror och avgifter	396 497	274 089
	<u>760 050</u>	<u>592 303</u>

Knivsta 2009-03-16


Camilla Hedström


Karin Eriksson


Magnus Hellström


Mats Strand


Anneli Fors


Gudrun Hedenskog

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 mars 2009


Mattias Eklöf
Godkänd revisor
KPMG Bohlins AB


Torbjörn Olsson
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens bostadsrättsförening Timotejen i Knivsta

Org nr 716401-2010

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens bostadsrättsförening Timotejen i Knivsta för år 2008. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

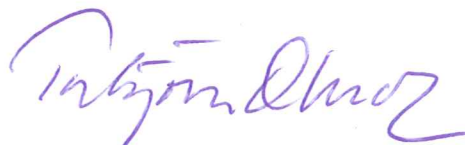
Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 25 mars 2009

KPMG AB

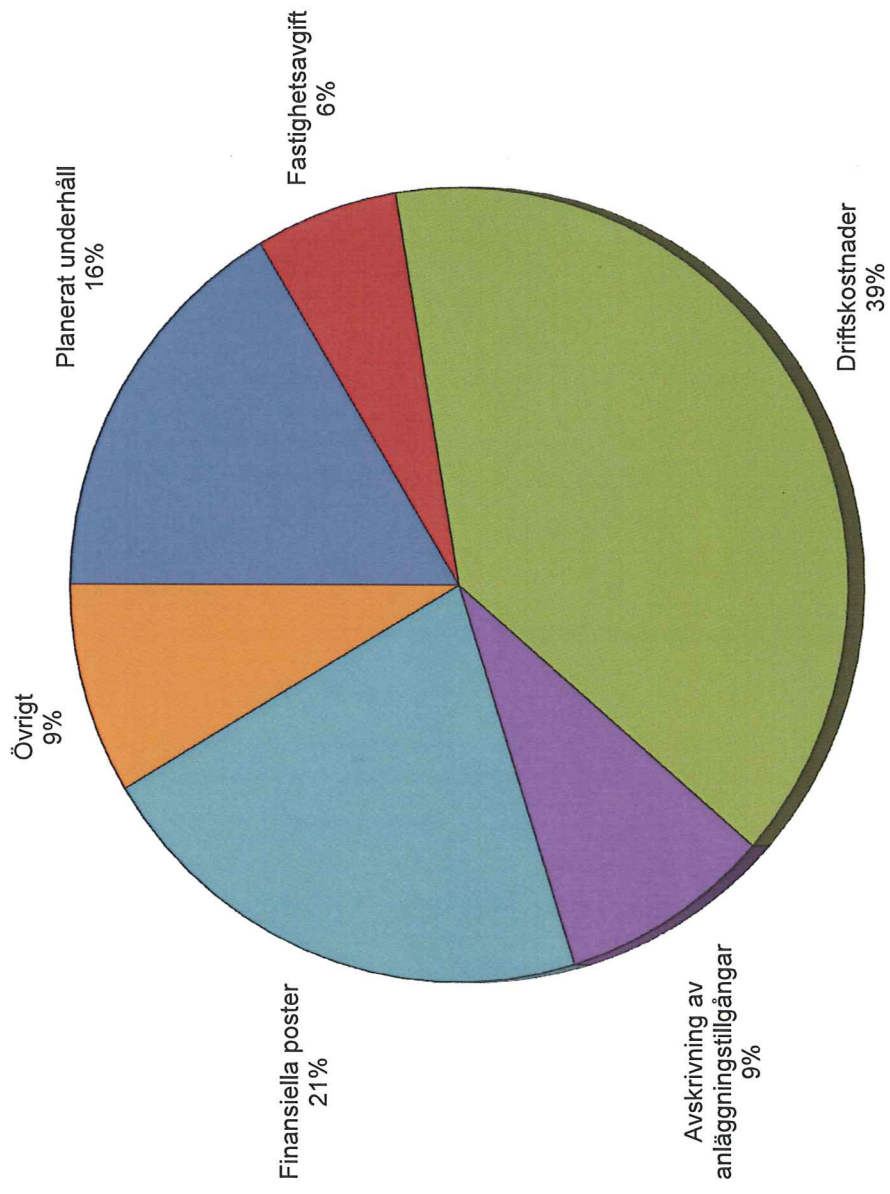


Mattias Eklöf
Godkänd revisor

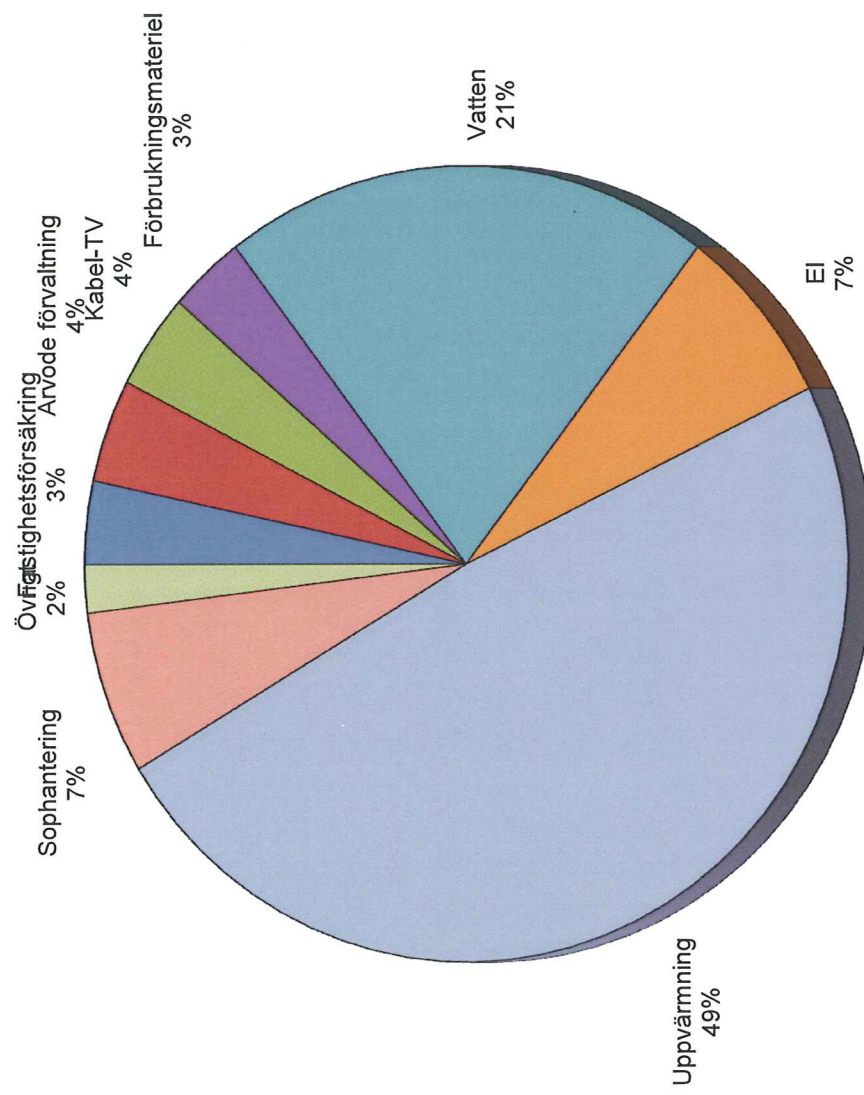


Torbjörn Olsson
Föreningsrevisor

Kostnadsfördelning



Driftkostnadsfördelning



ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

ANSVARSFÖRBINDELSER

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

AVSKRIVNING

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

BALANSRÄKNING

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

BRÄNSLETILLÄGG

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

EKONOMISK FÖRENING

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

FOLKRÖRELSE

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

LIKVIDITET

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

RESULTATRÄKNING

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och 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.

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 Timotejen i Knivsta:s styrelse 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.

Spara

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

Riksbyggen
Tel. 0771-860860
www.riksbyggen.se