



**Riksbyggens Brf Vårstahus 3**  
**Org nr 716418-6129**  
**Årsredovisning**  
**1/1 2011 - 31/12 2011**

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

## Att bo i bostadsrätt

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

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

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

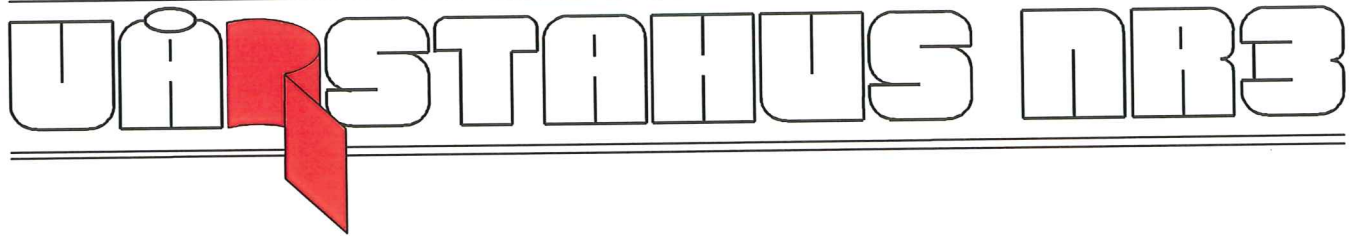
Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra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

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

## Dagordning § 22

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

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



## VERKSAMHETSBERÄTTELSE

Styrelsen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Vårstahus nr 3 får härmed avge berättelse för föreningens förvaltning verksamhetsåret 01.01.2011 – 31.12.2011.

Under det gångna året har föreningen återigen drabbats av några besvärande fuktskador som tyvärr även drabbat några bostadsrätter.

Sedan sju år tillbaka har föreningen haft en fin tradition av att erbjuda sommarjobb till områdets ungdomar. Uppgifterna har bl.a. varit att hålla vårt område snyggt och rent under sommarmånaderna.

Snöskottningen, återigen har vi haft en synnerligen snörik vinter under januari – mars med många extra plogningar och sandningar av våra p-platser.

Tyvärr fick vi en stor extra utgift genom kommunens snabba och överraskande beslut att ej tillåta parkeringar på vägarna. För oss innebar det stora kostnader med markarbeten och asfalteringar. Antalet platser ökade med 14 stycken.

"Styrelsen har även under året fått avsätta mycket tid och kraft på att hantera de situationer som uppstått på grund av ett antal medlemmars diverse egenbyggnationer på föreningens mark."

Styrelsen har fortsatt sitt arbete med en positiv känsla och framtidstro för att skapa ett trivsamt Vårsta Hus 3 för medlemmarna.

Med Vänlig Hälsning

Styrelsen

## Innehåll

---

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
<i>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</i>	6
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Nyckeltal och diagram	Bilaga

*Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av*

## Förvaltningsberättelse

---

Styrelsen för Riksbyggens Brf Vårstahus 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie ledamöter

		<u>Utsedd av</u>
Erik Westerlund	Ordförande	Stämman
Carina Lindqvist	Vice ordförande	Stämman
Agneta Nilsson	Ledamot	Stämman
Magnus Berglund	Ledamot	Stämman
Åsa Gren	Ledamot	Stämman
Sophia Floropoulos	Ledamot RB	Riksbyggen

#### Styrelsesuppleanter

Christer Lindqvist		Stämman
Dana Yamini		Stämman
Margot Jonsson		Stämman
Ingela Jansson		Riksbyggen

I tur att avgå är ledamöterna Carina Lindqvist och Agneta Nilsson samt suppleanten Christer Lindqvist.

#### Ordinarie revisorer

Ossi Nilsson	Revisor	Stämman
KPMG	Auktoriserad revisor	Stämman

#### Revisorssuppleanter

Pontus Tibbling	Revisorsuppleant	Stämman
KPMG	Auktoriserad revisor	Stämman

#### Valberedning

Pernilla Haufman (sammankallande)		Stämman
Anna Gestblom Bottner		Stämman
Niclas Lövgren		

#### Studieorganisatör

Margot Jonsson	Studieorganisatör	Styrelsen
----------------	-------------------	-----------

### Firmateckning

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

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vårsta 2:138 i Botkyrka kommun med därpå uppförda 80 st radhus och parhus med 80 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1986.

#### Lägenhetsfördelning:

---

3 rok	4 rok
22	58

---

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser	Carport
33	61	25

Total bostadsarea: 7 946 kvm

Årets taxeringsvärde 57 840 000 kr  
Föregående års taxeringsvärde 57 840 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

## 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

### Utfört underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 206 969 kr och planerat underhåll för 633 408 kr. Underhållskostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

## Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

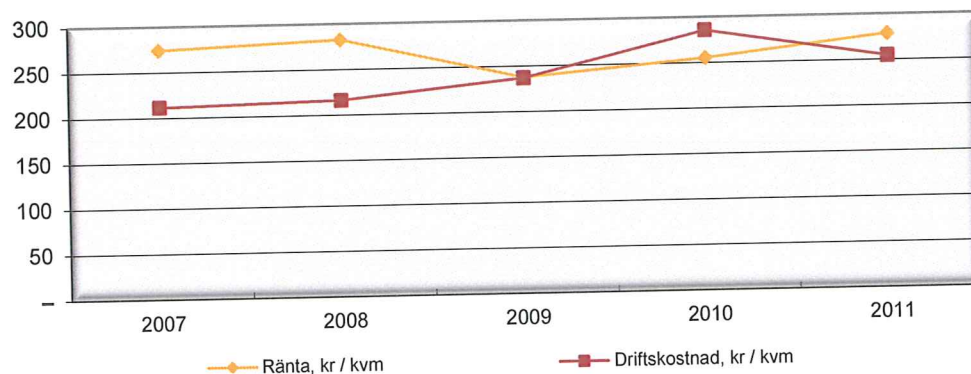
### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 10 Maj 2011. Under året så har 9 st AU-möten hållits och 3 st styrelsemöten.

Resultat och ställning (tkr)	2011	2010	2009	2008	2007
Rörelsens intäkter	6 551	6 506	6 052	6 497	6 492
Årets resultat	481	179	- 219	1 467	1 370
Balansomslutning	59 935	60 009	59 960	60 670	59 579
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	677	677	621	677	677
Bränsletillägg, kr / kvm	111	111	111	111	111
Driftskostnad, kr / kvm	254	286	237	216	211
Ränta, kr / kvm	279	255	238	283	274
Underhållsfond, kr / kvm	645	552	420	393	257
Lån, kr / kvm	6 487	6 538	6 590	6 642	6 694

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.  
Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga BRA  
(=bostadsarea + lokalarea) som beräkningsgrund.

### Kostnadsutveckling, räntor/drifstkostnader



### Överlåtelser

Under 2011 har 6 st överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år 11 st).

### Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Fastighetsekonomi
Riksbyggen	Fastighetsskötsel och Teknisk förvaltning
Com Hem	Kabeltv

### **Förslag till disposition beträffande föreningens resultat**

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-148 788
Årets resultat före fondförändring	480 805
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 373 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	633 408
Summa underskott	<u>-407 575</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	<u>-407 575</u>

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

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	5 596 409	5 552 610
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 6 547	- 4 870
Bränsleavgifter		879 863	879 863
Övriga förvaltningsintäkter	3	80 817	78 534
		6 550 542	6 506 137
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	- 206 969	- 347 054
Planerat underhåll	5	- 633 408	- 443 025
Fastighetsavgift/skatt		- 433 800	- 522 555
Driftskostnader	6	-2 022 038	-2 269 360
Övriga kostnader	7	- 40 901	- 70 634
Personalkostnader	8	- 223 866	- 266 469
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 418 556	- 416 076
		-3 979 538	-4 335 173
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 571 004</b>	<b>2 170 964</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		4 000	4 640
Ränteintäkter och liknande poster	10	120 459	30 952
Räntekostnader och liknande poster	11	-2 214 659	-2 028 054
		-2 090 199	-1 992 462
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>480 805</b>	<b>178 502</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>480 805</b>	<b>178 502</b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Avsättning till underhållsfond		-1 373 000	-1 495 000
Ianspråktagande av underhållsfond		633 408	443 025
Förändring av underhållsfond		- 739 592	-1 051 975
Resultat efter fondförändring		- 258 788	- 873 473

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	12	53 389 552	53 808 108
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	40 000	40 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>53 429 552</b>	<b>53 848 108</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	628
Övriga fordringar		112 536	116 853
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	54 958	50 497
		<u>167 494</u>	<u>167 978</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	15	2 900 000	2 500 000
<b>Kassa och bank</b>			
Handkassa		8 900	6 369
Bankmedel		2 208 707	2 166 565
Avräkning med Swedbank		1 220 564	1 319 608
		<u>3 438 170</u>	<u>3 492 542</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 505 664</b>	<b>6 160 520</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>59 935 217</b>	<b>60 008 628</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	16		
Bundet eget kapital			
Insatser		2 487 999	2 487 999
Underhållsfond		5 128 413	4 388 821
		<u>7 616 412</u>	<u>6 876 820</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 148 788	724 685
Årets resultat		480 805	178 502
Avsättning till underhållsfond		-1 373 000	-1 495 000
Ianspråktagande av underhållsfond		633 408	443 025
		<u>- 407 575</u>	<u>- 148 788</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 208 837</b>	<b>6 728 032</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	17	51 127 607	51 528 844
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Fastighetslån, kortfristiga		421 228	418 547
Leverantörsskulder		254 875	264 567
Skatteskulder		81 978	192 072
Övriga kortfristiga skulder	18	16 807	86 943
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	823 885	789 623
		<u>1 598 773</u>	<u>1 751 752</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>52 726 380</b>	<b>53 280 596</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>59 935 217</b>	<b>60 008 628</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		57 766 000	57 766 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

---

### Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

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

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 41 814 984 kr.

Därutöver erlägger föreningen en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av 1 302 (1 277) kr per lägenhet (alt. 6 512 (6 387) kr per småhus eller 0,75 %) eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler. Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

### Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

### 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.

	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>Not 1 Årsavgifter och hyror</b>		
Årsavgifter, bostäder	5 382 362	5 382 360
Hyror, garage	68 640	68 987
Hyror, p-platser	145 407	101 263
	<hr/> 5 596 409	<hr/> 5 552 610
<b>Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall</b>		
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 6 547	- 4 870
	<hr/> - 6 547	<hr/> - 4 870
<b>Not 3 Övriga förvaltningsintäkter</b>		
Kabel-tv-avgifter	70 752	70 752
Övriga intäkter bla solarieintäkter	8 820	7 782
Inkassointäkter	1 245	0
	<hr/> 80 817	<hr/> 78 534
<b>Not 4 Reparationer</b>		
Bostäder	11 986	6 540
Vattenskador	81 296	68 824
Tvättstugor	1 477	13 983
Gemensamma utrymmen	7 969	22 652
Installationer	22 835	0
Vatten/Avlopp	21 883	135 484
Värme	3 731	10 922
Ventilation	11 590	43 201

**Riksbyggens Brf Vårstahus 3**

716418-6129

**2011-12-31 2010-12-31**

Elinstallationer	2 233	1 611
Övriga installationer	1 764	13 164
Huskropp	3 375	11 849
Gårdar och grönanläggningar	22 818	18 825
Garage och parkeringsplatser	14 013	0
	<hr/>	<hr/>
	206 969	347 054

**Not 5 Planerat underhåll**

Tvättstugor	0	184 250
Ventilation	32 000	0
Huskroppar	160 974	92 149
Garage och parkeringsplatser	440 434	166 626
	<hr/>	<hr/>
	633 408	443 025

**Not 6 Driftskostnader**

Fastighetsförsäkring	70 452	76 411
Arvode förvaltning	185 490	173 655
Kabel-TV	98 511	93 947
Juridiska kostnader	1 481	- 375
Revisionsarvode, externt	25 200	25 880
Möteskostnader	3 000	0
Övriga förvaltningskostnader	19 658	15 657
Fastighetsskötsel	21 488	16 850
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 7 000	- 16 700
Obligatoriska besiktningar	15 488	15 000
Bevakningskostnader	925	0
Snöröjning	117 286	285 338
Förbrukningsmateriel	20 519	55 465
Fordons- och maskinkostnader	4 342	10 757
Vatten	255 704	271 173
El	117 426	109 097
Uppvärmning	950 654	1 017 279
Sophantering	121 413	119 926
	<hr/>	<hr/>
	2 022 038	2 269 360

**Not 7 Övriga kostnader**

Kreditupplysningar	1 250	2 000
Kontorsmateriel	7 485	11 327
Telefon och porto	70	445
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	6 803
Medlems- och föreningsavgifter	3 200	3 200
Konsultarvoden	1 125	4 688
Bankkostnader	3 835	335
Övriga externa kostnader	23 936	41 836
	<hr/>	<hr/>
	40 901	70 634

2011-12-31 2010-12-31

**Not 8 Personalkostnader**

**Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

Lön till fastighetskötsel	31 689	47 401
Feriearbete ungdom	28 950	24 075
Lön till städpersonal	18 000	18 000
Styrelsearvode	43 130	45 782
Övriga ersättningar till förtroendevalda	5 164	10 409
Övriga kostnadsersättningar	1 613	4 333
AU-arvode	46 370	55 244
Föreningsvald revisor	3 325	3 325
Utbildning, förtroendevalda	500	886
Summa	178 741	209 455
Sociala kostnader	45 126	57 013
	<u>223 866</u>	<u>266 469</u>

**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	418 556	416 076
	<u>418 556</u>	<u>416 076</u>

**Not 10 Ränteintäkter och liknande poster**

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 327	2 252
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	63 671	12 674
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	336	473
Övriga ränteintäkter	55 126	15 553
	<u>120 459</u>	<u>30 952</u>

**Not 11 Räntekostnader och liknande poster**

Räntekostnader, fastighetslån	2 202 445	2 028 054
Övriga räntekostnader	12 214	0
	<u>2 214 659</u>	<u>2 028 054</u>

**Not 12 Byggnader och mark**

**Anskaffningsvärden**

Vid årets början		
Byggnader	57 613 756	57 613 756
Mark	2 000 000	2 000 000
	<u>59 613 756</u>	<u>59 613 756</u>

**Summa anskaffningsvärden**

59 613 756 59 613 756

2011-12-31 2010-12-31

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början		
Byggnader	-5 805 648	-5 389 572
	<u>-5 805 648</u>	<u>-5 389 572</u>
Årets avskrivning byggnader	- 418 556	- 416 076
<b>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-6 224 204</b>	<b>-5 805 648</b>

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

Varav	<b>53 389 552</b>	<b>53 808 108</b>
Byggnader	51 389 552	51 808 108
Mark	2 000 000	2 000 000

**Taxeringsvärden**

bostäder	57 840 000	57 840 000
Totalt taxeringsvärde	<u>57 840 000</u>	<u>57 840 000</u>
varav byggnader	34 800 000	34 800 000

**Not 13 Långfristiga värdepappersinnehav**

Andelar i Riksbyggen Intresseförening	40 000	40 000
	<u>40 000</u>	<u>40 000</u>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetald kabel-tv-avgift	24 933	24 468
Upplupna ränteintäkter	12 993	4 906
Förutbetalda försäkringspremier	17 032	19 355
Övrigt	0	1 768
	<u>54 958</u>	<u>50 497</u>

**Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen**

Likviditetsplacering via Riksbyggen	2 900 000	2 500 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dag:	900 000	2,40	2012-01-13
90 dag:	2 000 000	2,85	2012-01-13

2011-12-31 2010-12-31

<b>Not 16 Eget kapital</b>	<b>Bundet</b>	<b>Bundet</b>	<b>Fritt</b>
	Insatser och uppl. avgift	Underhålls fond	Resultat
<b>Vid årets början</b>	<b>2 487 999</b>	<b>4 388 821</b>	<b>- 148 788</b>
Disposition enl årsstämmobeslut		0	0
Förändring av underhållsfond			- 739 592
Avsättning till underhållsfond		1 373 000	
Uttag ur underhållsfond		- 633 408	
Nya insatser och uppl. Avgifter	0		
Årets resultat			480 805
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 487 999</b>	<b>5 128 413</b>	<b>- 407 575</b>

**Not 17 Fastighetslån**

Fastighetslån	51 548 835	51 947 391
Avgår nästa års amortering	- 421 228	- 418 547
<b>Skuld vid årets slut</b>	<b>51 127 607</b>	<b>51 528 844</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	4,33	2016-12-13	11 000 000			11 000 000
SBAB	4,46	2014-11-05	8 142 164		100 000	8 042 164
SBAB	4,65	2017-06-27	4 300 000		80 000	4 240 000
SBAB	3,50	2013-12-13	9 728 000			9 728 000
SBAB	3,88	2012-10-15	1 404 409		32 396	1 372 013
SBAB	3,88	2012-11-16	4 910 000			4 910 000
SBAB	5,57	2012-05-25	7 991 340		86 160	7 905 180
SWEDBANK	4,27	2016-09-26	4 471 478		120 000	4 351 478
			<b>51 947 391</b>		<b>418 556</b>	<b>51 548 835</b>

**Not 18 Övriga kortfristiga skulder**


Skuld sociala avgifter och skatter	16 807	13 915
Avräkning LÅN	0	73 028
	<b>16 807</b>	<b>86 943</b>

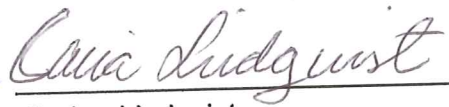
2011-12-31 2010-12-31

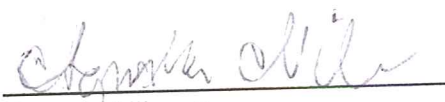
**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	86 060	61 809
Upplupna elkostnader	17 781	17 641
Upplupna värmekostnader	118 738	139 595
Upplupna revisionsarvoden	26 200	26 375
Upplupna styrelsearvoden	3 325	3 325
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 263	42 600
Förutbetalda hyror och avgifter	555 518	498 278
	<u>823 885</u>	<u>789 623</u>

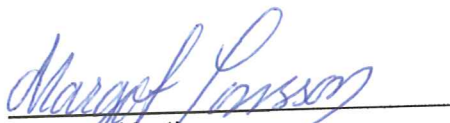
Vårsta 2012- 04- -18

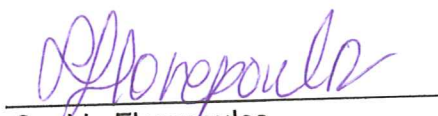
  
Erik Westerlund

  
Carina Lindqvist

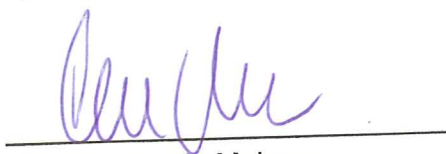
  
Agneta Nilsson


  
Magnus Berglund

  
Margot Hurtig

  
Sophia Floropoulos

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19/4 - 2012 och avviker från standard.

  
KPMG - Catrin Moberg  
Auktoriserad revisor

  
Pontus Tibbling  
Föreningsvald revisor, suppleant



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Vårstahus 3, org.nr 716418-6129

### Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Riksbyggens Brf Vårstahus för räkenskapsåret 2011-01-01–2011-12-31.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

#### *Revisorernas ansvar*

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

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

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

#### *Uttalanden*

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

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

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

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

#### *Styrelsens ansvar*

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

#### *Revisorernas ansvar*

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

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

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

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

#### *Uttalanden*

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar, underskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

#### *Upplysning av särskild betydelse*

Föreningen redovisar för räkenskapsåret i likhet med tidigare år underskott. Enligt föreningens stadgar skall verksamheten drivas med kostnadstäckning. Det är angeläget att föreningen genomför åtgärder för att komma tillrätta med underskotten kommande år.

Stockholm den 19 april 2012

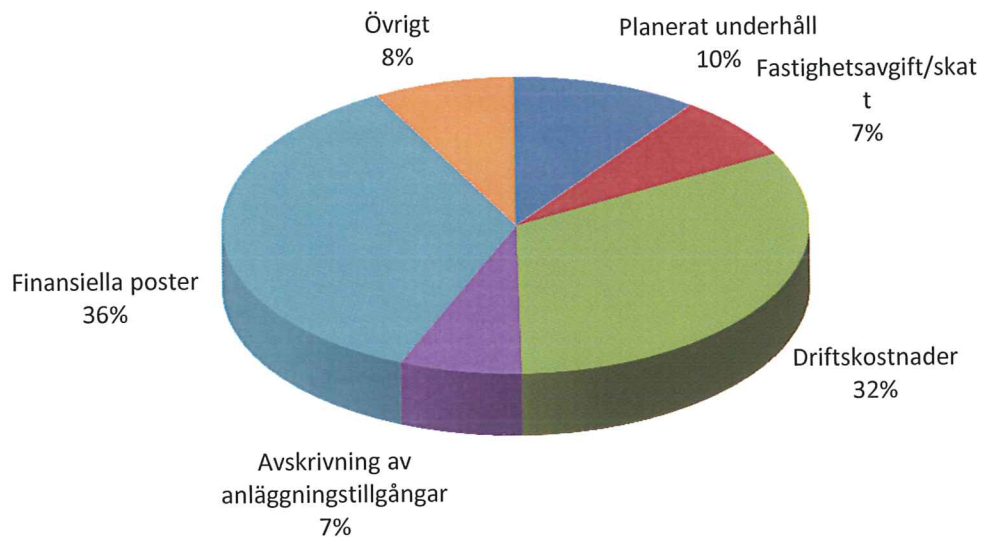
KPMG AB

Catrin Moberg  
Auktoriserad revisor

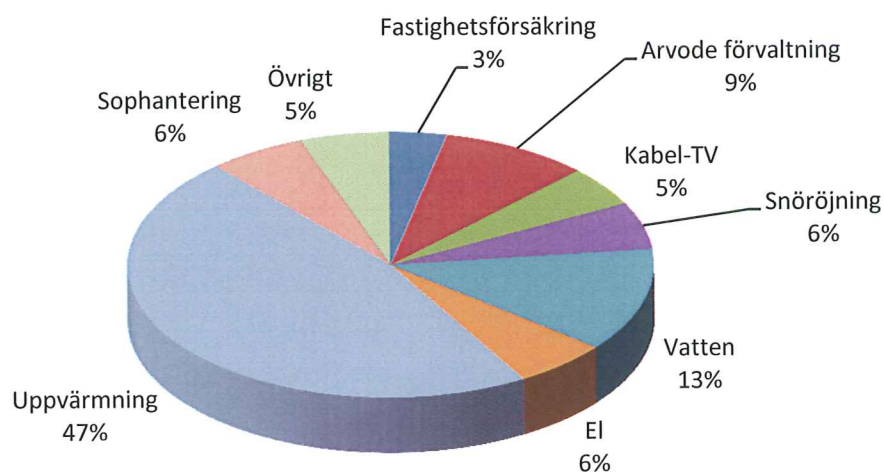
Pontus Tibbling  
Föreningsvald revisor

## Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2011	2010
Reparationer	206 969	347 054
Planerat underhåll	633 408	443 025
Fastighetsavgift/skatt	433 800	522 555
Driftskostnader	2 022 038	2 269 360
Övriga kostnader	40 901	70 634
Personalkostnader	223 866	266 469
Avskrivning av anläggningstillgångar	418 556	416 076
Finansiella poster	2 214 659	2 028 054
<b>Summa kostnader</b>	<b>6 194 197</b>	<b>6 363 227</b>



Driftskostnadsfördelning	2011	2010
Fastighetsförsäkring	70 452	76 411
Arvode förvaltning	185 490	173 655
Kabel-TV	98 511	93 947
Juridiska kostnader	1 481	- 375
Revisionsarvode, externt	25 200	25 880
Möteskostnader	3 000	0
Övriga förvaltningskostnader	19 658	15 657
Fastighetskötsel	21 488	16 850
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 7 000	- 16 700
Obligatoriska besiktningar	15 488	15 000
Bevakningskostnader	925	0
Snöröjning	117 286	285 338
Förbrukningsmateriel	20 519	55 465
Fordons- och maskinkostnader	4 342	10 757
Vatten	255 704	271 173
EI	117 426	109 097
Uppvärmning	950 654	1 017 279
Sophantering	121 413	119 926
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>2 022 038</b>	<b>2 269 360</b>



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

2011

2010

BOA (kvm):

7946	7946
Kr / kvm	Kr / kvm

Fastighetsförsäkring	9	10
Arvode förvaltning	23	22
Kabel-TV	12	12
Juridiska kostnader	0	0
Revisionsarvode, externt	3	3
Möteskostnader	0	0
Övriga förvaltningskostnader	2	2
Fastighetskötsel	3	2
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-1	-2
Obligatoriska besiktningar	2	2
Bevakningskostnader	0	0
Snöröjning	15	36
Förbrukningsmateriel	3	7
Fordons- och maskinkostnader	1	1
Vatten	32	34
El	15	14
Uppvärmning	120	128
Sophantering	15	15
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>254</b>	<b>286</b>

# 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 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 Vårstahus 3 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)