



**Brf Angantyr**  
**Org nr 717600-0474**  
**Årsredovisning**  
**1/1 2010 - 31/12 2010**

*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 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.

# ***KALLELSE***

Härmed kallas medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Angantyr till ordinarie föreningsstämma

**Tid: Tisdagen den 10:e maj 2011, klockan 19.00**

**Lokal: Gillestugan, Norrlandsgatan 34 A**

## DAGORDNING

- A) Stämmans öppnande
- B) Upprättande av röstlängd (förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden)
- C) Val av ordförande vid stämman
- D) Val av sekreterare vid stämman
- E) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet
- F) Val av rösträknare
- G) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
- H) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- I) Föredragning av revisionsberättelsen
- J) Fastställande av resultaträkning och balansräkning
- K) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- L) Fastställande av budget för innevarande år
- M) Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust
- N) Fråga om arvoden åt styrelse, revisorer och valberedning
- O) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- P) Val av styrelseordförande bland styrelsens ledamöter
- Q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- R) Val av valberedning
- S) Stämmans avslutande

**Välkomna**

**STYRELSEN  
2011-04-19**

## Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
<i>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</i>	7
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8
Nyckeltal och diagram	

*Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av*



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Angantyr får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010-01-01 - 2010-12-31.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m. årsstämman</u>
Jan Åke Mehlstrand	Ordförande	Stämman	2011
Östen Back	Vice ordförande	Stämman	2012
Nils Högman	Sekreterare	Stämman	2011
Johanna Penell	Ledamot	Stämman	2011
Mokhles Saghir	Ledamot	Stämman	2011
 <u>Styrelsesuppleanter</u>			
Christina Lindell		Stämman	2012
Lotta Themné		Stämman	2012
Åke Bergbom		Stämman	2012
 <u>Ordinarie revisorer</u>			
Marika Andrae	Föreningsrevisor	Stämman	
KPMG AB	Auktoriserat Revisionsbolag	Stämman	
 <u>Revisorssuppleanter</u>			
Lena Grandin		Stämman	
 <u>Valberedning</u>			
Daniel Jerremalm (sammankallande)		Stämman	
Ravi Meer		Stämman	

### Firmateckning

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

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Luthagen 20:5 i Uppsala kommun med därpå uppförda 3 st byggnader med 60 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1950. Fastighetens adress är Norrlandsgatan i Uppsala.

**Brf Angantyr**

717600-0474

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
18	24	15	3

Därtill kommer:

Garage	P-platser
6	29

Total tomtarea: 6 971 kvm

Total bostadsarea: 4 440 kvm

Årets taxeringsvärde 45 400 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 31 800 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

**Förvaltning**

Riksbyggens kontor i Uppsala har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

**Underhåll och miljö**Årets underhållFöreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för ~~90 684~~ <sup>100 059</sup> kr och planerat underhåll för 430 000 kr. Underhållskostnaderna specificeras i not 3 och 4 till resultaträkningen.



### Tidigare utfört underhåll

Föreningen har genomfört följande större underhållsåtgärder:

- \* 1984 renoverades fasader och tak
- \* 1985 byttes samtliga elinstallationer, i lägenheter såväl som i övriga utrymmen
- \* 1990 byttes fjärrvärmeväxlare och regler-system
- \* 1994 renoverades samtliga yttre fönsterbågar och karmar
- \* 1995 byttes horisontella vattenstammar inklusive asbestsanering
- \* 1996 byttes samtliga lägenheters entrédörrar mot säkerhetsdörrar med nya lås
- \* 1997 renoverades tvättstugorna samt besiktigades och reparerades balkonger
- \* 1998 byttes samtliga balkongräcken samt renoverades föreningens möteslokal
- \* 1999-2000 renoverades öppna spisar och rökgångar
- \* 2000-2001 genomfördes renovering av badrum samt byte av samtliga v/a stammar inklusive yttre avloppsstammar i mark. Husgrunder längs Norrlandsgatan försågs med ny dränering och fuktspärr
- \* 2002 renoverades 36:ans gård inkl. uppförande av pergola samt nya planteringar längs Norrlandsgatan. Vidare byttes stammavstängningsventiler och samtliga radiatorventiler i lägenheterna
- \* 2005 renoverades tvättstugorna med byte av maskinpark. Vidare installerades bredband i alla lägenheter
- \* 2006 utbyttes garageportar, spaltventiler installerades samt ytterportar renoverades
- \* 2007 utfördes diverse plåtarbeten tak
- \* 2009 stödmur till garagedfarten
- \* 2010 renoverades balkongerna, nya dagvattenbrunnar framför garagen samt asfaltering

### Miljö

Följande åtgärder har bostadsrättsföreningen genomfört för att minska miljöbelastningen. Föreningen använder Riksbyggens elektroniska fakturahanteringssystem vilket sparar brevgång och papper. Bokslutet är upprättat i datamiljö utan användande av papper. Samtligt hushållsavfall källsorteras. Föreningen har fjärrvärme som är ett miljövänligt uppvärmningssätt.

### **Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling**

#### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 15 april 2010. Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 84



**Brf Angantyr**

717600-0474

Ekonomi*Resultat och ställning (tkr)*

	2010	2009	2008	2007	2006
Rörelsens intäkter	2 552	2 470	2 349	2 344	2 336
Årets resultat	- 207	180	- 43	22	- 374
Soliditet %	10%	14%	11%	12%	11%
Likviditet %	139%	201%	140%	120%	81%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	558	539	513	513	513
Lån, kr / kvm	1 595	1 447	1 502	1 559	1 615

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2010 då avgifterna höjdes med 3,5%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2011 har styrelsen beslutat om en höjning av avgifterna från den 1 januari 2011 med 3%. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 558 kr kvm/år.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under 2010 har 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk Förvaltning
Riksbyggen	Teknisk Förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Lokalvård
Com Hem	Kabeltv
Returpapperscentralen	Pappersåtervinning
Uppsala Vatten & Avfall	Avfallshantering
Vattenfall	El samt fjärrvärme

**Förslag till disposition beträffande föreningens resultat**

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-58 250
Årets resultat före fondförändring	-207 441
Summa underskott	-265 691

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Avsättning till underhållsfond	- 40 000
Från underhållsfond ianspråktagas	430 000
Att balansera i ny räkning	124 309

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>2010-01-01 2010-12-31</i>	<i>2009-01-01 2009-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	2 552 515	2 469 094
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 73	- 412
Övriga förvaltningsintäkter		43	1 725
		<u>2 552 486</u>	<u>2 470 407</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	3	- 100 059	- 102 317
Planerat underhåll	4	- 430 000	- 106 537
Fastighetsavgift/skatt		- 76 620	- 76 320
Driftskostnader	5	-1 379 497	-1 270 631
Övriga kostnader	6	- 11 071	- 6 234
Personalkostnader	7	- 48 591	- 51 879
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	- 528 991	- 480 468
		<u>-2 574 829</u>	<u>-2 094 386</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>- 22 344</b>	<b>376 021</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter	9	6 256	948
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		5 821	14 439
Räntekostnader		- 197 174	- 211 632
		<u>- 185 097</u>	<u>- 196 245</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>- 207 441</b>	<b>179 775</b>
Inkomstskatt		0	- 247
<b>Årets resultat</b>		<b><u>- 207 441</u></b>	<b><u>179 528</u></b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	6 848 764	5 894 006
Maskiner och inventarier	11	124 450	152 510
		<u>6 973 214</u>	<u>6 046 516</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	500 000	500 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 473 214</b>	<b>6 546 516</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	13	1 026	637
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	126 459	61 248
		<u>127 485</u>	<u>61 885</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	15	670 000	1 200 000
<b>Kassa och bank</b>			
Bankmedel		0	609
Medel på RB's avr.konto med Swedbank		457 712	192 564
		<u>457 712</u>	<u>193 173</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 255 197</b>	<b>1 455 058</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 728 411</b>	<b>8 001 574</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2010-12-31	2009-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		181 150	181 150
Underhållsfond		977 463	1 044 000
		<u>1 158 613</u>	<u>1 225 150</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 58 250	- 304 316
Årets resultat		- 207 441	179 529
		<u>- 265 691</u>	<u>- 124 787</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>892 922</b>	<b>1 100 363</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	16	6 933 306	6 176 641
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, kortfristiga		240 835	246 776
Leverantörsskulder		156 566	38 688
Skatteskulder		6 192	3 959
Övriga skulder, kortfristiga		0	614
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	498 590	434 533
		<u>902 183</u>	<u>724 570</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>7 835 489</b>	<b>6 901 211</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>8 728 411</b>	<b>8 001 574</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		9 872 200	9 872 200
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
		Inga	Inga

## **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.

### **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 planlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

### **Värderingsprinciper m m**

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

#### **Fordringar**

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

#### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

#### **Följande avskrivningstider tillämpas**

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	100 år
Anslutningsavgifter	10 år
Standardförbättringar	20-30 år
Inventarier, fastighetsinventarier	10 år

Belopp i kr om inget annat anges.

	2010-12-31	2009-12-31
<b>Not 1 Årsavgifter och hyror</b>		
Årsavgifter, bostäder	2 475 671	2 392 002
Hyror, garage och p-platser	71 755	71 701
Hyror, övriga	5 089	5 390
	<hr/>	<hr/>
	2 552 515	2 469 094
<b>Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall</b>		
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 60	0
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 13	- 412
	<hr/>	<hr/>
	- 73	- 412
<b>Not 3 Reparationer</b>		
Gemensamma utrymmen	1 238	11 440
Installationer	22 390	26 142
Huskropp	14 557	3 041
Gårdar och grönanläggningar	60 505	60 825
Garage och parkeringsplatser	1 369	869
	<hr/>	<hr/>
	100 059	102 317
<b>Not 4 Planerat underhåll</b>		
Underhåll - Installationer	0	11 250
Huskroppar	400 000	0
Gårdar och grönanläggningar	0	95 287
Garage och parkeringsplatser	30 000	0
	<hr/>	<hr/>
	430 000	106 537
<b>Not 5 Driftskostnader</b>		
Fastighetsförsäkring	30 404	38 066
Arvode förvaltning	337 945	327 215
Kabel-TV	48 710	42 884
Revisionsarvode, externt	6 750	7 500
Övriga förvaltningskostnader	900	0
Köpta tjänster	20 294	5 888
Snöröjning	26 878	14 613
Förbrukningsmateriel	4 561	0
Vatten	104 768	80 382
El	80 775	75 154
Uppvärmning	648 031	608 611
Övrigt	0	1 121
Sophantering	69 482	69 197
	<hr/>	<hr/>
	1 379 497	1 270 631

2010-12-31      2009-12-31

**Not 6    Övriga kostnader**

Kreditupplysningar	0	2 355
Konstaterade förluster hyror/avgifter	1	0
Bankkostnader	320	3 879
Övriga externa kostnader	10 750	0
	<hr/>	<hr/>
	11 071	6 234

**Not 7    Personalkostnader**

***Löner, andra ersättningar och sociala kostnader***

Styrelsearvode	36 000	37 600
Övriga ersättningar till förtroendevalda	2 000	2 000
Föreningsvald revisor	1 000	1 000
Utbildning, förtroendevalda	0	500
Summa	<hr/>	<hr/>
	39 000	41 100
Sociala kostnader	9 591	10 779
	<hr/>	<hr/>
	48 591	51 879

**Not 8    Avskrivning av anläggningstillgångar**

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	15 614	15 614
Anslutningsavgifter	16 125	16 125
Standardförbättringar	469 192	420 669
Maskiner och inventarier	28 060	28 060
	<hr/>	<hr/>
	528 991	480 468

**Not 9    Ränteintäkter**

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	498	188
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	3 636	150
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	49	0
Övriga ränteintäkter	2 073	610
	<hr/>	<hr/>
	6 256	948

	2010-12-31	2009-12-31
<b>Not 10 Byggnader och mark</b>		
<b>Anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
Byggnader	1 561 400	1 561 400
Mark	364 600	364 600
Anslutningsavgifter	161 250	161 250
Standardförbättringar	11 525 252	11 525 252
	<hr/>	<hr/>
	13 612 502	13 612 502
Årets anskaffningar		
Anslutningsavgifter	0	0
Standardförbättringar	1 455 689	0
	<hr/>	<hr/>
	1 455 689	0
<b>Summa anskaffningsvärden</b>	<hr/>	<hr/>
	<b>15 068 191</b>	<b>13 612 502</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början		
Byggnader	-1 310 821	-1 295 207
Anslutningsavgifter	- 80 625	- 64 500
Standardförbättringar	-6 327 050	-5 906 381
	<hr/>	<hr/>
	-7 718 496	-7 266 088
Årets avskrivning byggnader	- 15 614	- 15 614
Årets avskrivning anslutningsavgifter	- 16 125	- 16 125
Årets avskrivning standardförbättringar	- 469 192	- 420 669
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-8 219 427</b>	<b>-7 718 496</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<hr/>	<hr/>
	<b>6 848 764</b>	<b>5 894 006</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	234 965	250 579
Mark	364 600	364 600
Anslutningsavgifter	64 500	80 625
Standardförbättringar	6 184 699	5 198 202
<b>Taxeringsvärden</b>		
bostäder	45 400 000	31 800 000
Totalt taxeringsvärde	<hr/>	<hr/>
<i>varav byggnader</i>	45 400 000	31 800 000
	30 000 000	22 400 000



	2010-12-31	2009-12-31
<b>Not 11 Maskiner och inventarier</b>		
<b>Anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	447 575	447 575
<b>Summa anskaffningsvärden</b>	<b>447 575</b>	<b>447 575</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 295 065	- 267 005
	- 295 065	- 267 005
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 28 060	- 28 060
	- 28 060	- 28 060
<b>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>- 323 125</b>	<b>- 295 065</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>124 450</b>	<b>152 510</b>
Varav		
Inventarier och verktyg	124 450	152 510
<b>Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Handelsbanken LUX ränta	500 000	500 000
	500 000	500 000
<b>Not 13 Övriga fordringar</b>		
Skattekonto	524	637
Andra kortfristiga fordringar	502	0
	1 026	637
<b>Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalt förvaltningsarvode	81 611	0
Förutbetald vattenavgift	0	8 421
Förutbetald renhållning	1 916	6 732
Förutbetald kabel-tv-avgift	11 279	10 721
Periodiserade kostnader leverantörsfakturor	0	4 285
Upplupna ränteintäkter	335	0
Upplupna räntebidrag	0	685
Fastighetsförsäkring	31 318	30 404
	126 459	61 248

2010-12-31      2009-12-31

**Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen**

Likviditetsplacering via Riksbyggen      670 000      1 200 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	670 000	1,20	2011-01-16

<b>Not 15 Eget kapital</b>	<b>Bundet</b>	<b>Bundet</b>	<b>Fritt</b>	<b>Fritt</b>
	<i>Insatser</i>			
	<i>och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls-fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>181 150</b>	<b>1 044 000</b>	<b>- 304 315</b>	<b>179 529</b>
Disposition enl årsstämmobeslut			179 529	- 179 529
Förändring av underhållsfond				0
Avsättning till underhållsfond		40 000	- 40 000	
Uttag ur underhållsfond		- 106 537	106 537	
Årets resultat				- 207 441
<b>Vid årets slut</b>	<b>181 150</b>	<b>977 463</b>	<b>- 58 250</b>	<b>- 207 441</b>

**Not 16 Fastighetslån**

Fastighetslån      7 174 141      6 423 417

Avgår nästa års amortering      - 240 835      - 246 776

**Skuld vid årets slut      6 933 306      6 176 641**

Genomsnittsränta under bokslutsåret är      2,90%

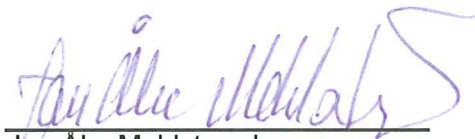
Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	2,01	2011-01-12		1 000 000	2 500	997 500
STADSHYPOTEK	2,39	2011-02-07	2 812 829		129 324	2 683 505
STADSHYPOTEK	4,00	2013-12-30	775 028		23 972	751 056
STADSHYPOTEK	4,11	2011-12-01	2 835 560		93 480	2 742 080
			<b>6 423 417</b>	<b>1 000 000</b>	<b>249 276</b>	<b>7 174 141</b>

2010-12-31      2009-12-31

**Not 17    Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

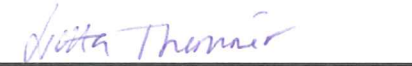
Upplupna löner och sociala avgifter	12 001	0
Upplupna räntekostnader	23 612	14 758
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	15 625
Upplupna elkostnader	21 800	21 690
Upplupna vattenavgifter	6 059	0
Upplupna värmekostnader	147 130	172 449
Upplupna revisionsarvoden	7 875	8 314
Upplupna styrelsearvoden	37 200	43 631
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 738	2 628
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	2 988
Förutbetalda hyror och avgifter	241 175	152 450
	<hr/>	<hr/>
	498 590	434 533

Uppsala 2011-04-10

  
Jan Åke Mehlstrand

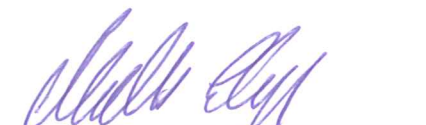
  
Östen Back


  
Nils Högman

  
Lotta Themnér  
Suppleant

  
Mokhles Saghir

Vår revisionsberättelse har lämnats den      20 / 4      2011

  
Mattias Eklöf  
Godkänd Revisor  
KPMG AB

  
Marika Andrae  
Föreningsvald revisor

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Angantyr

Org nr 717600-0474

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Angantyr för räkenskapsåret 2010. 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, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 20 april 2011

KPMG AB



Mattias Eklöf  
Godkänd revisor



Marika Andrae  
Föreningsrevisor

# 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 motsvaras 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

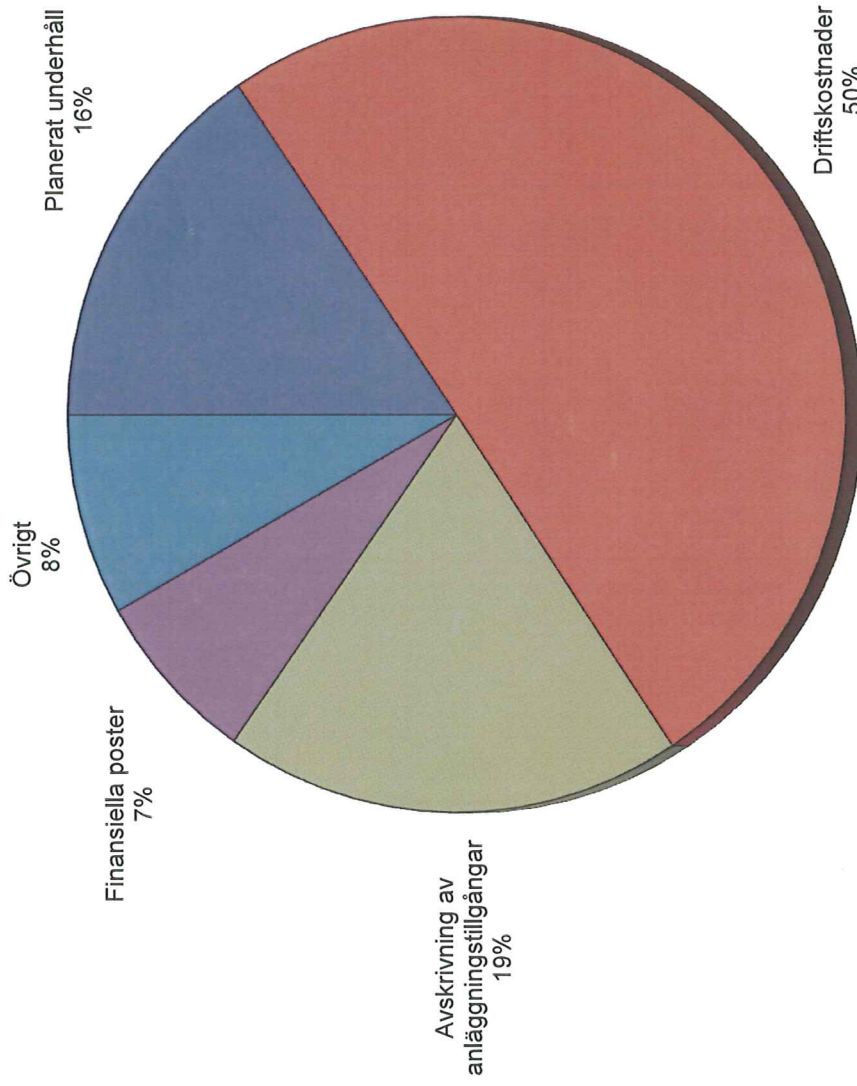
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

## ÅRSREDOVISNING

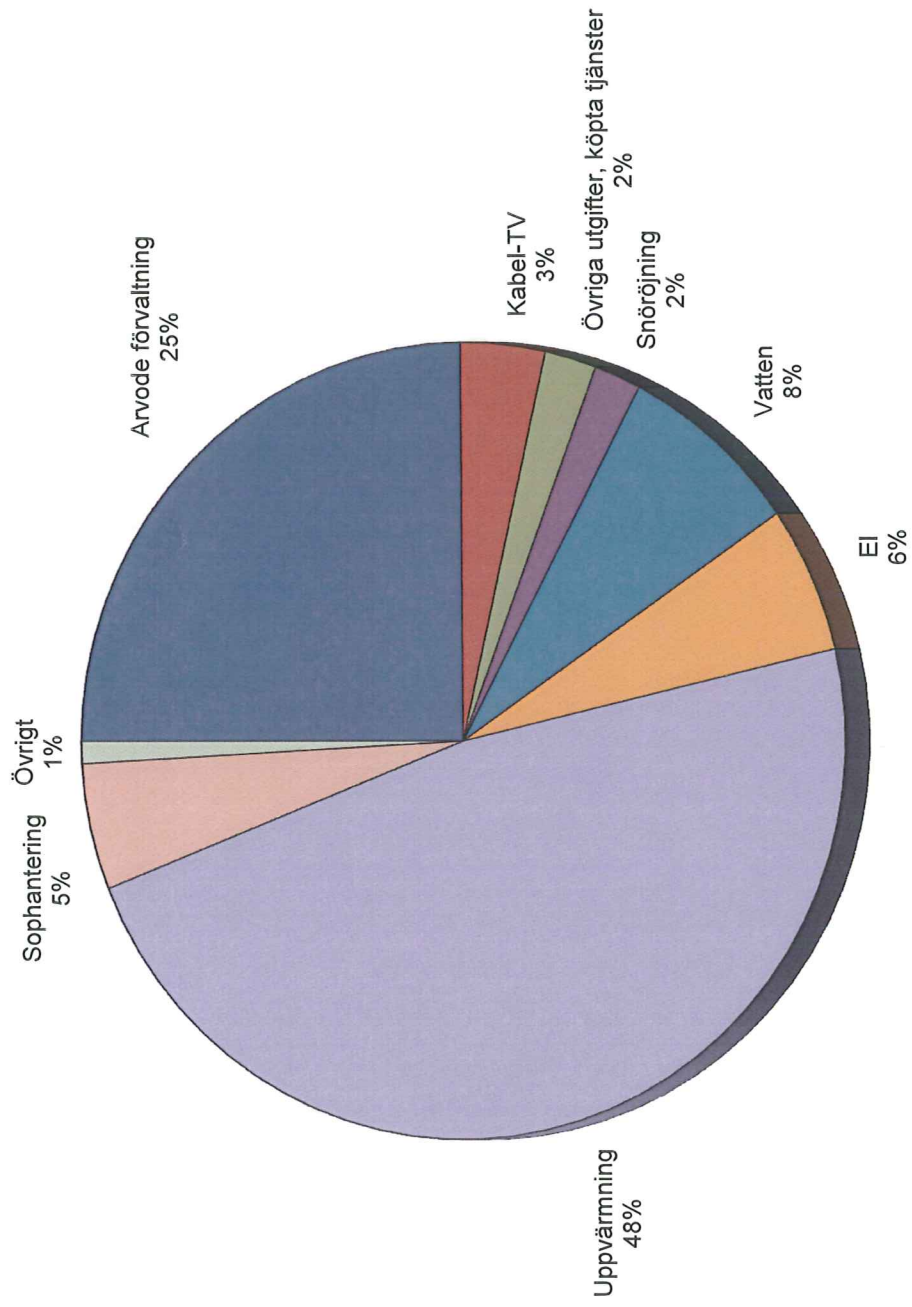
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.



## Kostnadsfördelning



## Driftkostnadsfördelning







Årsredovisningen är upprättad av  
Brf Angantyr 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.

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