



**Brf Angantyr**  
**Org nr 717600-0474**  
**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 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.

## Innehåll

---

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

## Förvaltningsberättelse

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

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie ledamöter

		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m. årsstämman</u>
Jan Åke Mehlstrand	Ordförande	Stämman	2013
Johanna Penell	Vice ordförande	Stämman	2013
Åke Bergbom	Ledamot	Stämman	2012
Mokhles Saghir	Ledamot	Stämman	2013
Therese Salem	Ledamot	Stämman	2013

#### Styrelsesuppleanter

Christina Lindell		Stämman	2012
Lotta Themnér		Stämman	2012
Pål Öhman		Flyttat	2013

#### Ordinarie revisorer

Marika Andrae	Föreningsrevisor	Stämman
KPMG AB	Godkänd revisor	Stämman

#### Revisorssuppleant

Lena Grandin		Stämman
--------------	--	---------

#### Valberedning

Daniel Jerremalm		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.

#### Lägenhetsfördelning:

<u>2 rok</u>	<u>3 rok</u>	<u>4 rok</u>	<u>5 rok</u>
18	24	15	3

#### Dessutom tillkommer:

<u>Garage</u>	<u>P-platser</u>
6	29

Total tomtarea: 6 971 kvm  
Total bostadsarea: 4 440 kvm

Årets taxeringsvärde 45 400 000 kr  
Föregående års taxeringsvärde 45 400 000 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 underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 240 953 kr och planerat underhåll för 200 000 kr. Underhållskostnaderna specificeras i not 3 och 4 till resultaträkningen.

### Tidigare utfört underhåll

Föreningen har gjort följande större underhållsåtgärder:

- 1984 renoverades fasader samt tak
- 1985 byttes samtliga elinstallationer, i lägenheter såväl som övriga utrymmen
- 1990 byttes fjärrvärmväxlare och reglersystem
- 1994 renoverades samtliga yttre fönsterbågar och karmar
- 1995 byttes horisontella vattenstammar inklusive asbestsanering
- 1996 byttes samtliga lägenheters entré dörrar mot säkerhetsdörrar med nya lås
- 1997 renoverades tvättstugorna samt besiktigades och reparerades balkonger
- 1998 byttes samtliga balkongräcken samt renoverades föreningens möteslokal
- 1999-2000 renoverades spisar samt rökgångar
- 2000-2001 genomfördes renovering av badrum samt byte av samtliga v/a stammar inklusive yttre stam 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 tvättstugor 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 garage nedfarten
- 2010 renoverades balkongerna, nya dagvattenbrunnar framför garagen samt asfaltering
- 2011 Målning av fönsterkarm & båge.

### 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. Fastighetsskötseln sköts av Riksbyggen som är miljöcertifierade enligt ISO 14001.

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

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 10maj 2011. Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 82 (den 2011-12-31)

### Ekonomi

#### *Resultat och ställning (tkr)*

	2011	2010	2009	2008	2007
Rörelsens intäkter	2 671	2 552	2 470	2 349	2 344
Årets resultat	- 51	- 207	180	- 43	22
Soliditet %	10%	10%	14%	11%	12%
Likviditet %	143%	139%	201%	140%	120%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	574	558	539	513	513
Lån, kr / kvm	1 538	1 595	1 447	1 502	1 559

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2011 då avgifterna höjdes med 3%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2012 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 574 kr kvm/år.

### Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

### Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk Förvaltning
Riksbyggen	Teknisk Förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Lokalvård
Com Hem	Kabeltv
Returpapperscentralen	Pappersåtervinning
Uppsala vatten & avfall	Avfallshantering
Vattenfall	El samt fjärrvärme

## Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	124 309
Årets resultat	<u>-50 537</u>
Summa överskott	73 772

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Avsättning till underhållsfond	- 40 000
lanspråktagande av underhållsfond	<u>200 000</u>
Att balansera i ny räkning	233 772

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



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-01-01 2011-12-31</i>	<i>2010-01-01 2010-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	2 628 938	2 552 515
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 304	- 73
Övriga förvaltningsintäkter	3	42 395	43
		<u>2 671 030</u>	<u>2 552 486</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	- 240 953	- 100 059
Planerat underhåll	5	- 200 000	- 430 000
Fastighetsavgift/skatt		- 78 120	- 76 620
Driftskostnader	6	-1 370 708	-1 379 497
Övriga kostnader	7	- 5 021	- 11 071
Personalkostnader	8	- 42 986	- 48 591
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 540 491	- 528 991
		<u>-2 478 279</u>	<u>-2 574 829</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>192 751</b>	<b>- 22 344</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande poster	10	8 723	6 256
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		0	5 821
Räntekostnader och liknande poster		- 252 011	- 197 174
		<u>- 243 288</u>	<u>- 185 097</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>- 50 537</b>	<b>- 207 441</b>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>- 50 537</u></b>	<b><u>- 207 441</u></b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	11	6 508 833	6 848 764
Maskiner och inventarier	12	96 390	124 450
		<u>6 605 223</u>	<u>6 973 214</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	500 000	500 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 105 223</b>	<b>7 473 214</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar	14	42 400	0
Övriga fordringar	15	2 818	1 026
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	126 624	126 459
		<u>171 842</u>	<u>127 485</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	17	0	670 000
<b>Kassa och bank</b>			
Avräkning med Swedbank		1 133 835	457 712
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 305 677</b>	<b>1 255 197</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 410 900</b>	<b>8 728 411</b>

1

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		181 150	181 150
Underhållsfond		587 463	977 463
		<u>768 613</u>	<u>1 158 613</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		124 309	- 58 250
Årets resultat		- 50 537	- 207 441
		<u>73 772</u>	<u>- 265 691</u>
<b><i>Summa eget kapital</i></b>		<b>842 385</b>	<b>892 922</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	19	6 658 089	6 933 306
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån, kortfristiga		259 276	240 835
Leverantörsskulder		269 244	156 566
Skatteskulder		4 431	6 192
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	377 475	498 590
		<u>910 426</u>	<u>902 183</u>
<b><i>Summa skulder</i></b>		<b>7 568 515</b>	<b>7 835 489</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>8 410 900</b>	<b>8 728 411</b>

### Ställda säkerheter

*Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån* 9 872 200 9 872 000

### Ansvarsförbindelser

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. Räkna 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.

Därutöver erlägger föreningen en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av 1 302 (1 277) kr per lägenhet eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten, 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.

### 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.

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år
Byggnader	Rak	100
Inventarier, fastighetsinventarier	Rak	10
Standardförbättringar	Rak	15-30
Anslutningsavgifter	Rak	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

	2011-12-31	2010-12-31
<b>Not 1 Årsavgifter och hyror</b>		
Årsavgifter, bostäder	2 549 942	2 475 671
Hyror, garage och p-platser	73 908	71 755
Hyror, övriga	5 089	5 089
	<u>2 628 938</u>	<u>2 552 515</u>
<b>Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall</b>		
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 208	- 60
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 95	- 13
	<u>- 304</u>	<u>- 73</u>
<b>Not 3 Övriga förvaltningsintäkter</b>		
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 5	43
Fodran på Uppsala kommun	42 400	0
	<u>42 395</u>	<u>43</u>
<b>Not 4 Reparationer</b>		
Bostäder	4 770	0
Tvättstugor	4 134	0
Gemensamma utrymmen	8 002	1 238
Installationer	127 895	22 390
Huskropp	14 797	14 557
Gårdar och grönanläggningar	37 288	60 505
Garage och parkeringsplatser	1 668	1 369
Självrisk	42 400	0
	<u>240 953</u>	<u>100 059</u>
<b>Not 5 Planerat underhåll</b>		
Installationer	200 000	0
Huskroppar	0	400 000
Garage och parkeringsplatser	0	30 000
	<u>200 000</u>	<u>430 000</u>

*A*

	2011-12-31	2010-12-31
<b>Not 6 Driftskostnader</b>		
Fastighetsförsäkring	31 318	30 404
Arvode förvaltning	329 435	337 945
Kabel-TV	45 926	48 710
Juridiska kostnader	200	0
Revisionsarvode, externt	7 375	6 750
Möteskostnader	1 789	0
Övriga förvaltningskostnader	900	900
Övriga utgifter, köpta tjänster	22 848	20 294
Snöröjning	52 756	26 878
Förbrukningsmateriel	14 842	4 561
Vatten	122 290	104 768
EI	74 920	80 775
Uppvärmning	596 828	648 031
Sophantering	69 281	69 482
	<u>1 370 708</u>	<u>1 379 497</u>
<b>Not 7 Övriga kostnader</b>		
Kontorsmateriel	2 625	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	1
Bankkostnader	0	320
Övriga externa kostnader	2 396	10 750
	<u>5 021</u>	<u>11 071</u>
<b>Not 8 Personalkostnader</b>		
<b><i>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</i></b>		
Styrelsearvode	30 800	36 000
Övriga ersättningar till förtroendevalda	2 000	2 000
Föreningsvald revisor	1 000	1 000
Utbildning, förtroendevalda	1 000	0
Summa	<u>34 800</u>	<u>39 000</u>
Sociala kostnader	8 186	9 591
	<u>42 986</u>	<u>48 591</u>
<b>Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	15 614	15 614
Anslutningsavgifter	16 125	16 125
Standardförbättringar	480 692	469 192
Maskiner och inventarier	28 060	28 060
	<u>540 491</u>	<u>528 991</u>
<b>Not 10 Ränteintäkter och liknande poster</b>		
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	631	498
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	8 089	3 636
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	0	49
Övriga ränteintäkter	3	2 073
	<u>8 723</u>	<u>6 256</u>

	2011-12-31	2010-12-31
<b>Not 11 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	12 980 941	11 525 252
	<hr/>	<hr/>
	15 068 191	13 612 502
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	172 500	1 455 689
	<hr/>	<hr/>
	172 500	1 455 689
<b>Summa anskaffningsvärden</b>	<hr/> <b>15 240 691</b>	<hr/> <b>15 068 191</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början		
Byggnader	-1 326 435	-1 310 821
Anslutningsavgifter	- 96 750	- 80 625
Standardförbättringar	-6 796 242	-6 327 050
	<hr/>	<hr/>
	-8 219 427	-7 718 496
Årets avskrivning byggnader	- 15 614	- 15 614
Årets avskrivning anslutningsavgifter	- 16 125	- 16 125
Årets avskrivning standardförbättringar	- 480 692	- 469 192
<b>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<hr/> <b>-8 731 858</b>	<hr/> <b>-8 219 427</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<hr/> <b>6 508 833</b>	<hr/> <b>6 848 764</b>
<b>Taxeringsvärden</b>	45 400 000	45 400 000
varav byggnader	30 000 000	30 000 000
<b>Not 12 Maskiner och inventarier</b>		
<b>Anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	447 575	447 575
<b>Summa anskaffningsvärden</b>	<hr/> <b>447 575</b>	<hr/> <b>447 575</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 323 125	- 295 065
	<hr/>	<hr/>
	- 323 125	- 295 065
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 28 060	- 28 060
	<hr/>	<hr/>
	- 28 060	- 28 060
<b>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<hr/> <b>- 351 185</b>	<hr/> <b>- 323 125</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<hr/> <b>96 390</b>	<hr/> <b>124 450</b>

2011-12-31      2010-12-31

**Not 13 Långfristiga värdepappersinnehav**

Handelsbanken LUX ränta(Marknadsvärde 2011-12-31, 572 997kr)	500 000	500 000
	<u>500 000</u>	<u>500 000</u>

**Not 14 Kundfordringar**

Fodran Uppsala kommun	42 400	0
	<u>42 400</u>	<u>0</u>

**Not 15 Övriga fordringar**

Skattekonto	527	524
Andra kortfristiga fordringar	2 291	502
	<u>2 818</u>	<u>1 026</u>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalt förvaltningsarvode	82 358	81 611
Förutbetald renhållning	0	1 916
Förutbetald kabel-tv-avgift	11 695	11 279
Upplupna ränteintäkter	0	335
Förutbetalda försäkringspremier	32 571	31 318
	<u>126 624</u>	<u>126 459</u>

**Not 17 Likviditetsplacering via Riksbyggen**

Likviditetsplacering via Riksbyggen	0	670 000
-------------------------------------	---	---------

**Not 18 Eget kapital**

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>181 150</b>	<b>977 463</b>	<b>- 58 250</b>	<b>- 207 411</b>
Disposition enl årsstämmobeslut			- 207 441	207 441
Avsättning till underhållsfond		40 000	- 40 000	
Uttag ur underhållsfond		- 430 000	430 000	
Årets resultat				- 50 537
<b>Vid årets slut</b>	<b>181 150</b>	<b>587 463</b>	<b>124 309</b>	<b>- 50 507</b>

**Not 19 Fastighetslån**

Fastighetslån	6 917 365	7 174 141
Avgår nästa års amortering	- 259 276	- 240 835
<b>Skuld vid årets slut</b>	<b>6 658 089</b>	<b>6 933 306</b>

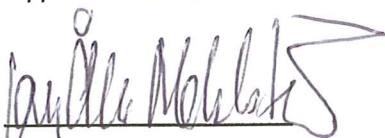
Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	3,24	2012-01-12	997 500		10 000	987 500
STADSHYPOTEK	3,93	2012-02-09	2 683 505		129 324	2 554 181
STADSHYPOTEK	2,89	2014-12-01	2 742 080		93 480	2 648 600
STADSHYPOTEK	4,00	2013-12-30	751 056		23 972	727 084
			<u>7 174 141</u>		<u>256 776</u>	<u>6 917 365</u>

2011-12-31      2010-12-31

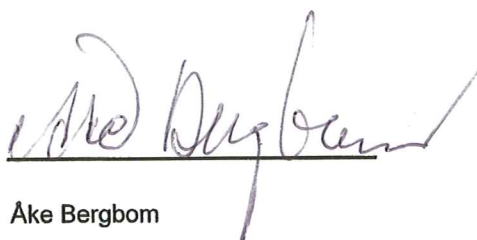
**Not 20    Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna löner och sociala avgifter	8 985	12 001
Upplupna räntekostnader	27 318	23 612
Upplupna elkostnader	20 135	21 800
Upplupna vattenavgifter	0	6 059
Upplupna värmekostnader	64 776	147 130
Upplupna revisionsarvoden	8 125	7 875
Upplupna styrelsearvoden	27 600	37 200
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 738
Förutbetalda hyror och avgifter	220 536	241 175
	<hr/>	<hr/>
	377 475	498 590

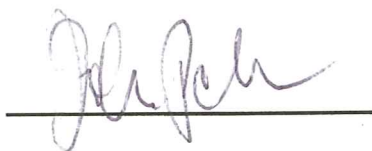
Uppsala 2012-03-31



Jan Åke Mehlstrand



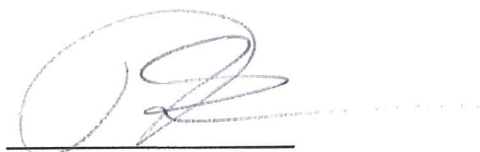
Åke Bergbom



Johanna Penell

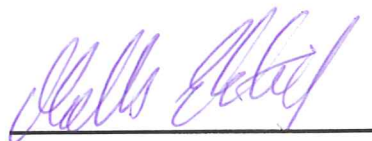


Mokhles Saghir



Therese Salem

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13 / 4 -2012



Mattias Eklöf  
Godkänd Revisor  
KPMG AB



Marika Andrae  
Föreningsrevisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Angantyr, org.nr 717600-0474

### Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för i Brf Angantyr för år 2011.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

#### *Revisorernas ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. 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 och verkställande direktörens 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 år 2011.

#### *Styrelsens ansvar*

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

#### *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 lagen om ekonomiska föreningar.

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

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

#### *Uttalanden*

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

Uppsala den 13 april 2012

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 motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

## RÄNTEBIDRAG

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

## SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25% och uppåt.

## STÄLLDA SÄKERHETER

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

## VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

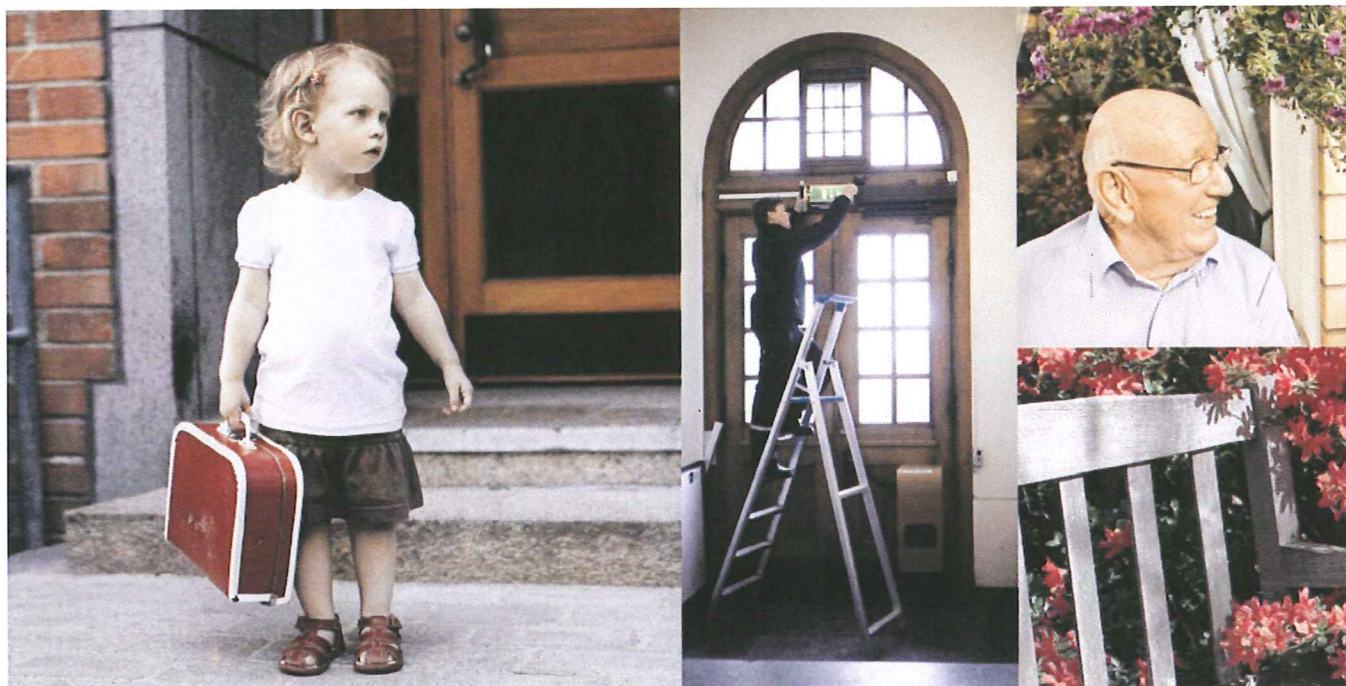
Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

## ÅRSAVGIFT

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

## ÅRSREDOVISNING

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



Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Brf Angantyr i samarbete med Riksbyggen.

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

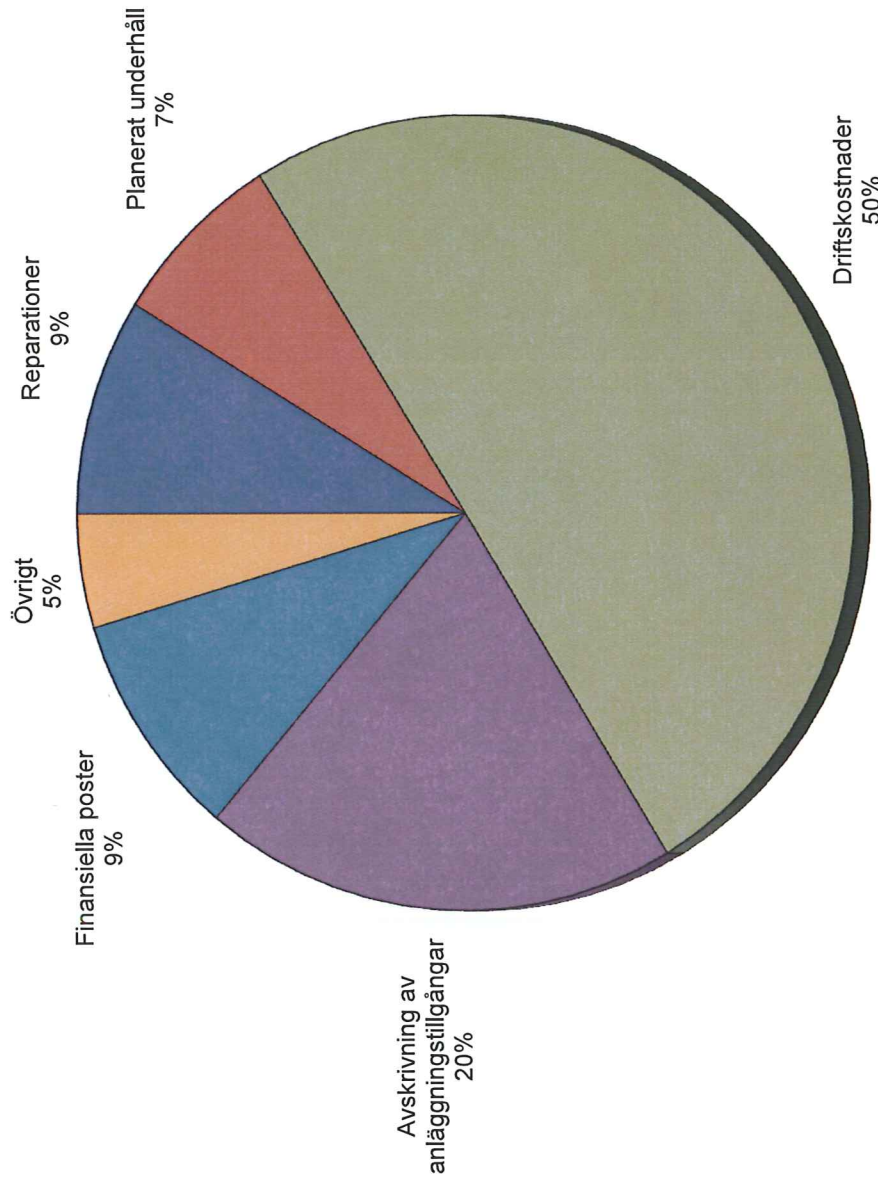
Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

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





## Kostnadsfördelning



## Driftkostnadsfördelning

