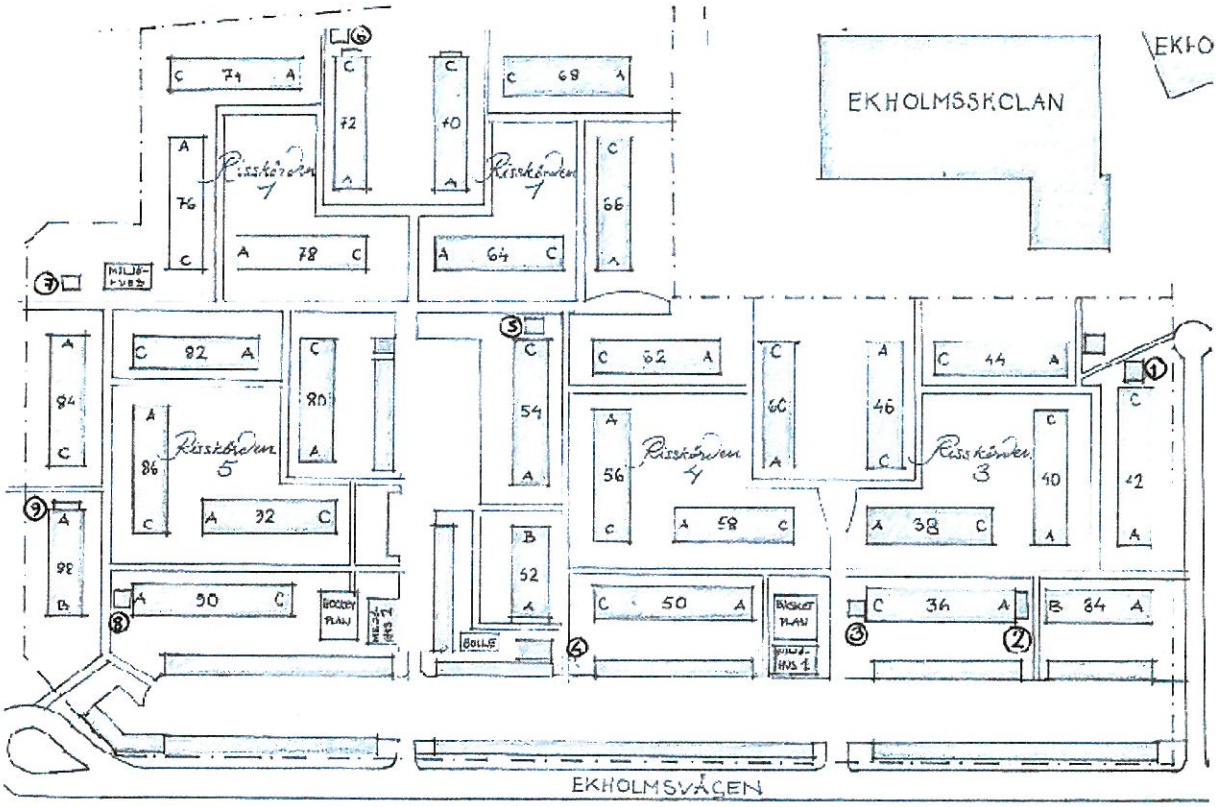
Riksbyggen Bostadsrättsförening
Linköpingshus nummer 21

722000 – 3102

Årsredovisning

För räkenskapsåret

2009-07-01 – 2010-06-30



BRF L21

Årsredovisning

Styrelsen för Riksbyggens Brf Linköpingshus nr 21 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009-07-01 - 2010-06-30.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadlägenheter, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningens stadgar
Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent och Registreringsverket 1997-05-12.

Fastighet och lägenhetsfördelning
Föreningens fastigheter, Risskörden 1,3,4 och 5 bebyggdes 1972-74 av Riksbyggen och är belägna i Linköpingskommun.
På fastigheten finns 29 st bostadshus innehållande 456 lägenheter.
Dessutom finns 277 garage och 335 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

30	st 1 rum och kök	
120	st 2 rum och kök	
174	st 3 rum och kök	
132	st 4 rum och kök	Total bostadsyta: 33 336 kvm

Styrelse
Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2009-11-23 bestått av:

Ordinarie	Claes Konradsson	Ordf.
	Kjell Karlsson	Vice ordf.
	Gunnel Jacobsson	
	Pia Strömberg	
	Örjan Gustavsson	t om 100401
	Stig Aro	Riksbyggen
Suppleanter	Mats Dahlin	
	Tina Hoff	
	Yvonne Karlsson	
	Peter Möller	
	Jan-Åke Willén	ledamot fr om 100401

Fram till föreningsstämman var Per Edoff ordinarie ledamot.

Revisorer

Ordinarie	Mariana Kalmendal Grant Thornton AB	Auktoriserad revisor
Suppleant	Irene Karlsson	
Valberedning	Karin Persson Gunilla Lövgren Annemaj Björnholm	Sammankallande

Fastighetens tekniska status
För fastigheten finns en 10 årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

År	**Åtgärd**	**Omfattning**	**Entrepenör**
2003	Byggnation av cykelhus	8 st cykelhus	Miljöbyggarna
2003	Byggnation av garage	21 st bilgarage, 3 st traktorgarage och 18 p-platser	Miljöbyggarna
2003	Takomläggning	Reparation balksprickor	Takbolaget
2004	Nya undercentraler	Undercentraler, radiatortermostater, styr o regler	NVS AB
2005	Källsorteringshus	3 st nya	AB Östgötabyggen
2005	Fasadrenovering	Byte av träpaneler på fasaderna	Bygg AB B & C
2006	Grundförbättringar	Isolering av grunderna Ekholmsv. 68, 70, 72 o 78	Bygg AB B & C
2006	Källsortering	Hushållsavfall	Tekniska Verken
2006	Källsortering	Fraktioner	IL Recycling
2006	Injusteringsventiler	Värmecirkulation	NVS AB
2006	Sopnedkasten	Igensättning	Lindens Plåtslageri
2006	Områdesskyltar	Uppsättning av områdesskyltar	ISS Facility Services
2007	Nya takfläktar	Nya frånluftsfläktar på taken	LuftTema
2008	Energideklaration	Genomförande av energideklaration	ISS Facility Services
2008	Grundförbättringar	Isolering av grunderna Eklundsv. 86 0 92	ISS Facility Services
2008	Fogmassorna	Undersökning av förekomsten PCB i fogmassorna	BRF L 21
2009	Ombyggn av tvättstuga	Ombyggnad av tvättstuga Ekholmsvägen 78	Bygg AB B & C
2010	Belysningsanläggning	Ny belysningsanlägg. i trapphus, entré & källare	NEA Installation
2010	Egenkontroll	Fastighetsägarens egenkontroll	Linköpings kommun

Lägenhetsöverlåtelser
Under perioden har 16 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 2 st andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 562 medlemmar.

Fastighetsförvaltning
Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Riksbyggen tom 091231 och därefter av ISS Facility Services AB. Lägenhetsförteckningen har hanterats av Riksbyggen tom 091231 och därefter ISS Facility Services AB.
Skötseln har ombesörjts enligt nedan:

- Felavhjälpande underhåll	ISS Facility Services
- Yttre skötsel	Green Landscaping
- Inre skötsel lokalvård	ISS Facility Services
- Ekonomisk- och administrativ förvaltning	ISS Facility Services
- Kabel-tv	Utsikt
- P-övervakning	Parkerings AB Dukaten
- Styr regler och övervakning	Siemens Building

Försäkring
Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Ekonomi
Föreningen har andelar i Riksbyggens intresseförening.

Föreningens fond för yttre underhåll
Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Fastighetsskatt och inkomstskatt
Fastigheten har åsatts värdeår 1973.
Fastigheten är beskattad med hel skatt.

För inkomståret 2010 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 277 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.
Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.
Enligt Bokföringsnämndens rekommendationer skall någon periodisering i redovisningen ej ske, vilket innebär att kostnaden för fastighetsavgift t o m 2010-12-31 belastar detta räkenskapsår.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 26,3 %.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 1 291 310 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 637 871 kronor, vilket har belastat resultatet.

Årsavgifter
Årsavgifterna kommer att höjas med 2 % samt garage och p-plats med 10 kr/månad fr om 20110101.
Genomsnittlig avgift per 2010-07-01 uppgår till 503 kr/kvm.

Övrigt
Enligt styrelsebeslut debiteras säljaren vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2010 = 1060 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2010=424 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

	2009/2010	2008/2009	2007/2008	2006/2007	2005/2006
Nettoomsättning	17 710 163	17 317 375	16 935 785	16 944 625	16 810 101
Årets resultat	2 075 169	1 687 295	2 685 727	-4 019 596	- 831 221
Underhållsfond kronor/kvm	481	481	472	470	572
Driftskostnad kronor/kvm	336	301	287	268	268
Lån per kvm bostad	307	309	492	508	524
Soliditet (%)	65	55	52	45	49
Kassalikviditet (%)	226	114	211	126	188
Årsavgift kronor/kvm bostad	503	494	484	484	484

Flerårsöversikten på driftskostnaden fr.o.m år 2005/2006 tom år 2008/2009 avviker från år 2009/2010 beroende på att uppställningen i resultaträkningen har förändrats.

Förslag till vinstdisposition
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserat resultat	5 474 486
årets resultat	2 075 169
	7 549 655

disponeras så att

till yttre reparationsfond överföres	1 000 000
i ny räkning överföres	6 549 655
	7 549 655

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2009-07-01 -2010-06-30	2008-07-01 -2009-06-30
Föreningens intäkter	1	17 710 163	17 317 375
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-1 929 181	-2 679 786
Driftskostnader	3	-11 205 332	-10 473 999
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-871 349	-708 020
Personalkostnader	5	-300 434	-296 602
Avskrivningar	6	-704 696	-704 696
Resultat före finansiella poster		**2 699 172**	**2 454 272**
Resultat från värdepapper och långfristiga fordringar		0	72 960
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	10 207	262 292
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-631 526	-1 008 567
Resultat efter finansiella poster		**2 077 853**	**1 780 957**
Statlig skatt		-2 684	-93 662
Årets resultat		**2 075 169**	**1 687 295**

Balansräkning

	Not	2010-06-30	2009-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	9	22 558 139	23 148 132
Mark		2 694 950	2 694 950
Markanläggningar	10	4 273 808	4 388 511
		29 526 897	**30 231 593**
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga fordringar		1 824 000	1 824 000
Summa anläggningstillgångar		**31 350 897**	**32 055 593**
Omsättningstillgångar			
Hyres- och avgiftsfordringar		17 913	6 031
Kundfordringar		6 360	0
Övriga fordringar	11	517 174	1 634 096
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	118 846	307 040
		660 293	**1 947 167**
Kassa och bank			
Kassa och bank		98 278	128 039
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		6 324 106	0
Avräkningskonto Swedbank		0	7 803 582
		6 422 384	**7 931 621**
Summa omsättningstillgångar		**7 082 677**	**9 878 788**
Summa tillgångar		**38 433 574**	**41 934 381**

Balansräkning

	Not	2010-06-30	2009-06-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Insatser		1 541 760	1 541 760
Yttre reparationsfond		16 043 095	16 043 095
Summa bundet eget kapital		**17 584 855**	**17 584 855**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 474 486	3 787 192
Årets resultat		2 075 169	1 687 295
Summa fritt eget kapital		**7 549 655**	**5 474 487**
Summa eget kapital		**25 134 510**	**23 059 342**
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14	10 172 119	10 230 839
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		902 978	6 530 912
Övriga skulder	15	58 985	122 925
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	2 164 982	1 990 363
Summa kortfristiga skulder		**3 126 945**	**8 644 200**
Summa eget kapital och skulder		**38 433 574**	**41 934 381**
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		27 593 400	27 593 400
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.
På grund av att föreningen bytt ekonomiskförvaltare under verksamhetsåret kan vissa noter avvika från föregående årsredovisning. Detta på grund av viss avvikelse i kontoplaner etc.
I övrigt är de tillämpade principerna jämförbara mellan åren.

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.
Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.
Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.
Linjär avskrivningsmetod används.
Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	1,5 %
Standardförbättringar	0,42 %
Markanläggning	2,16 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.
Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde.

Finansiella instrument
Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.
Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.
Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.
Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

Inkomstskatter
Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.
Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.
Uppskjuten skatt avseende framtida skatteffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Föreningens fond för yttre underhåll
Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner
Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

	2010-06-30	2009-06-30
1 Föreningens intäkter		
Hyresintäkter förråd	14 100	0
Hyresintäkter lokaler	18 350	28 800
Hyresintäkter garage	620 638	587 520
Hyresintäkter p-platser	248 832	235 050
Hyresbortfall ./.	-12 563	-13 687
Årsavgifter bostäder	16 773 575	16 456 316
Gemensamhetslokal	1 200	2 900
Arrenden	6 000	0
Övernattn/turistlgh	0	2 500
Övriga ersättningar/intäkter	17 559	15 875
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	22 472	0
	17 710 163	**17 315 274**
2 Underhållskostnader		
Löpande reparationer	1 291 310	1 008 683
Reparationer och underhåll enl underh.pl	637 871	1 671 103
	1 929 181	**2 679 786**
3 Driftskostnader		
Fast.skötsel/städning entreprenad	1 642 096	1 445 193
Obligatoriska besiktningar	0	101 250
Yttre renhållning och snöröjning	726 302	121 904
Fastighetsel	2 446 219	2 151 480
Uppvärmning	3 798 720	3 518 747
Vatten	705 001	750 681
Sophämtning	451 732	475 240
Fastighetsförsäkringar	255 181	194 617
Kabel-TV	398 430	413 820
Arvode tekn förvaltn	0	321 713
Fastighetsskatt	656 992	939 214
Övriga driftskostnader	124 659	40 140
	11 205 332	**10 473 999**
4 Förvaltnings- och externa kostnader		
Adm., kontor, övrigt	211 580	170 369
Hyres- och kundförluster	0	11
Revisionsarvode	41 640	30 906
Förvaltningsarvode	584 104	461 944
Övriga externa tjänster	34 026	44 790
	871 350	**708 020**

5 Personalkostnader

Styrelsearvode	92 920	96 728
Löner	113 500	123 312
Kostnadsersättningar	9 488	7 340
Sociala avgifter	60 716	69 222
Övriga personalkostnader	23 810	0
	300 434	**296 602**

6 Avskrivningar

Byggnad	564 692	564 692
Om/tillbyggnad	25 301	25 301
Markanläggning	114 703	114 703
	704 696	**704 696**

7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	10 207	262 292

8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	630 350	1 009 718
Finansiella kostnader ej avdragsgilla	1 176	-1 151
	631 526	**1 008 567**

9 Byggnader

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnad	37 646 140	37 646 140
Ingående anskaffningsvärde standardförbättringar	6 091 700	6 091 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)	**43 737 840**	**43 737 840**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-20 589 708	-19 999 715
Årets avskrivningar enligt plan	-589 993	-589 993
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-21 179 701**	**-20 589 708**
Utgående bokfört värde	**22 558 139**	**23 148 132**
Taxeringsvärden byggnader	208 430 000	178 427 000
Taxeringsvärden mark	87 038 000	57 088 000
	295 468 000	**235 515 000**

I utgående bokfört värde ingår Standardförbättringar med 456 800 kr (482 101).

10 Markanläggningar

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	5 296 079	5 296 079
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)	**5 296 079**	**5 296 079**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-907 568	-792 865
Årets avskrivningar enligt plan	-114 703	-114 703
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-1 022 271**	**-907 568**
Utgående bokfört värde	**4 273 808**	**4 388 511**

11 Övriga fordringar

Avräkn skattekonto	467 870	-277
Skattefordran	49 304	134 373
Övr kortfrist fordr	0	1 500 000
	517 174	**1 634 096**

12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna inkomsträntor	3 721	0
Övriga interimsfordringar	115 125	307 040
	118 846	**307 040**

I övriga interimsfodringar ingår städning med 29 625 kr samt kabel tv med 85 500 kr.

13 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	**Yttre rep. fond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**
Belopp vid årets ingång	1 541 760	16 043 095	3 787 191	1 687 295
Disposition av föregående års resultat			1 687 295	-1 687 295
Årets resultat				2 075 169
Belopp vid årets utgång	**1 541 760**	**16 043 095**	**5 474 486**	**2 075 169**

14 Fastighetslån

Långivare - räntesats - ränteändring		
Handelsbanken - 6,07 % - 2012-03-01	5 387 560	5 446 280
Handelsbanken - 6,17 % - 2012-06-30	2 589 644	4 843 279
Handelsbanken - 6,17 % - 2012-06-30	2 253 635	0
Kort del/långf skuld	-58 720	-58 720
	10 172 119	**10 230 839**

15 Övriga skulder

Kortfristig del av fastighetslån	58 720	58 720
Källskatt	0	64 205
Övr kortfr skulder	265	0
	58 985	**122 925**

16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	200 420	0
Upplupna sociala avgifter	58 516	66 982
Upplupna utgiftsräntor	26 344	0
Förutbetalda hyror och avgifter	1 373 445	1 378 304
Beräknat arvode för revision	26 000	0
Upplupna va-avgifter	58 111	54 125
Upplupen uppvärmning	151 614	153 816
Upplupna elavgifter	171 838	132 323
Upplupen renhållning	36 656	35 338
Upplupna reparationer/underhåll	49 951	0
Upplupna övriga kostnader	12 086	169 475
	2 164 981	**1 990 363**

Linköping den

Claes Konradsson

Kjell Karlsson

Örjan Gustafsson

Gunnel Jacobsson

Pia Strömberg

Stig Aro

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits 2010-10-08

Mariana Kalmendal
Revisor

Grant Thornton AB
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Riksbyggens Bostadsrättsförening Linköpingshus nr 21

Org. nr 722000-3102

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens Bostadsrätts-förening Linköpingshus nr 21 för räkenskapsåret 2009-07-01 – 2010-06-30. 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 fel. 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 de 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, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Norrköping och Linköping den 8 oktober 2010

Perolof Andersson
Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB

Mariana Kalmendal

BRF LINKÖPINGSHUS 21
Org nr 722000-3102

REGISTRERINGSUNDERLAG

		RESULTAT 2008/2009	BUDGET 2009/2010	RESULTAT 2009/2010	**BUDGET 2010/2011**
Hyresintäkter lokaler	**3013**	29	29	18	**0**
Hyresintäkter garage	**3014**	810	856	618	**633**
Hyresintäkter p-platser	**3015**	0	0	240	**260**
Hyresintäkter förråd	**3016**	0	0	14	**28**
Årsavgifter	**3021**	16 449	16 774	16 774	**16 941**
Arrenden	**3221**	0	0	6	**6**
Övriga intäkter	**3290**	22	19	18	**0**
Fakturerade kostnader	**3514-3515**	0	0	22	**0**
RÖRELSENS INTÄKTER		17 310	17 678	17 710	**17 868**
Fastighetsskötsel	**4110**	1 059	1 072	1 011	**1 404**
Fastighetsskötsel extra debitering	**4111**	0	0	243	**100**
Städ	**4120**	387	413	388	**373**
Obligatoriska besiktningar	**4142**	101	0	0	**0**
Snöröjning	**4162**	104	110	726	**200**
Rep/underhåll löpande	**4300**	850	750	1 291	**1 240**
Planenligt underhåll att belasta årets resultat	**4500**	2 000	4 000	638	**2 650**
Avgår erhållna bidrag för rep ./.	**4597**				
Rep enl underhållsplan	**1182**				
.. varav skall aktiveras ./.					
.. varav uttag avsatta medel ./.					
Elavgifter	**4610**	2 353	2 464	2 446	**2 500**
Uppvärmning	**4623**	3 487	3 700	3 799	**3 966**
Vatten & avlopp	**4630**	771	816	705	**740**
Renhållning	**4640**	502	523	452	**523**
Försäkringar	**4711**	195	205	255	**255**
Löpande kostn. kabel-TV	**4760**	373	373	398	**359**
Fastighetsskatt	**4800**	909	676	657	**657**
Övr driftkostnader	**5490**	0	0	125	**70**
Överlåtelser-/pantsättningsavgifter	**6324**	0	0	19	**0**
Styrelsearvode	**6410**	347	267	93	**100**
Revisionsarvode	**6420**	26	26	42	**26**
Förvaltningsarvoden	**6480**	784	813	584	**372**
Övr förvaltningskostnader	**6490**	-19	0	215	**200**
Övriga externa tjänster	**6590**	260	270	34	**30**
Lön	**7020**	0	0	114	**167**
Bilersättning	**7331**	0	0	9	**10**
Arb.giv. avgift.	**7510**	0	84	61	**84**
Avskrivning byggnad	**7821**	565	565	565	**565**
Avskrivning byggnadsinventarier	**7822**	25	25	25	**25**
Avskrivning anläggning	**7826**	115	115	115	**115**
RÖRELSENS KOSTNADER		15 194	17 267	15 010	**16 731**
RÖRELSENS RESULTAT		2 116	411	2 700	**1 137**
Ränteint/övr fin intäkter ./.	**8210-8319**	-335	-55	-10	**-10**
Räntekostn./övr. finans kostn	**8411**	1 003	845	632	**624**
RESULTAT	**899-9**	1 448	-379	2 078	**523**
Tillägg till resultaträkningen					
Avsättning till underhållsfond		-3 000	-3 000	-1 000	**-1 000**
Ianspråktagande yttre reparationsfond		2 850	4 750	0	**0**
Förändring av underhållsfond		-150	1 750	0	**0**
		1 298	1 371	1 078	**-477**

BUDGET INKLUDERAR FÖLJANDE HÖJNINGAR:
ÄRSAVGIFTER: 2% FROM: 2011-01-01
P-PLATSER/GARAGE: 10 KR FROM: 2011-01-01
Boendekostnad juli 2010 för 3 rok 75,5 m2 491,50 kr/m2 och år. SIGN: EE
Genomsnittlig avgift per 10-07-01 uppgår till 503 kr/kvm.

PLANERINGS- OCH STYRINSTRUMENT

Föreningen har arbetat fram en rad planerings- och styrinstrument för verksamheten. Dessa instrument är avsedda att användas av styrelse och förvaltning både i den löpande förvaltningen och i den långsiktiga planeringen.

VERKSAMHETSPLAN

Är föreningens övergripande styrinstrument där syfte, mål, strategi samt handlingsplan anges. Verksamhetsplanen revideras årligen och en ny handlingsplan fastställs varje år.

UNDERHÅLLSPLAN

I underhållsplanen ingår föreningens planerade underhåll. Det planerade underhållet syftar till att erhålla lång livslängd på föreningens tillgångar. Till detta underhåll sker årliga avsättningar i föreningens reparationsfond. Underhållsplanen omfattar tio år och revideras årligen.

INVESTERINGSPLAN

Framtida ny- och reinvesteringar finns med i investeringsplanen. Planen syftar till att erhålla planmässighet även för denna typ av åtgärder som ofta uppgår till stora belopp. Investeringsplanen omfattar tio år och revideras årligen.

FINANSIERINGSPLAN

Denna plan visar föreningens långsiktiga ekonomiska utveckling, bl. a. mot bakgrund av de åtgärder som återfinns i underhållsplan och investeringsplan. Även andra faktorer som påverkar vår ekonomi såsom beräknade intäkts- och kostnadsökningar återfinns i planen. Finansieringsplanen omfattar tio år och revideras årligen. Den utgör ett viktigt instrument för att styrelsen skall kunna fatta långsiktigt korrekta beslut.

Verksamhetsplan

SYFTE

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen ska i sin verksamhet främja bostadsrättens som upplåtelseform.

MÅL

- Att i första hand upplåta ytor till bostäder med bostadsrätt.
- Att vara ett av de bästa bostadsområdena i Linköping och bidraga till en levande stadsmiljö.
- Att via långsiktig teknisk och ekonomisk planering säkerställa teknisk hög standard och god ekonomi samt fortlöpande fastighetsförädling.
- Att den egna förvaltningen skall hålla en hög kvalité och servicenivå vad gäller ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning samt fastighetsservice.
- Att föreningen ska ha en väl fungerande medlemsdemokrati.
- Att medlemmar ska vara väl informerade om föreningens verksamhet.
- Att föreningen i sin verksamhet ska verka för god miljöhänsyn.
- Att föreningen i sin verksamhet ska verka för och iakttaga god etik och moral.

STRATEGI

Upplåtelseformer

- Att verka för en upplåtelse med bostadsrätt, i syfte att skapa en levande stadsmiljö och god boendekvalité.

Boendekvalité

- Att verka för en god boendemiljö genom att fortlöpande underhålla och förädla området så att det är attraktivt för både befintliga och potentiella medlemmar.
- Att i enlighet med medlemmarnas önskemål tillhandahålla gemensamhetslokal för fritidsaktiviteter, träffar och sammankomster.
- Att stödja aktiviteter i syfte att skapa trivsel och samhörighet.

Teknisk planering

- Att upprätta och årligen revidera underhållsplan omfattande tio år.
- Att upprätta och årligen revidera investeringsplan omfattande tio år.

Ekonomisk planering

- Att upprätta och årligen revidera finansieringsplan omfattande tio år.
- Att upprätta och årligen revidera finanspolicy.

Förvaltning

- Att förvaltningen skall verka för både kostnadseffektivitet och kvalitetstänkande i samband med drift samt vid upphandling av entreprenader, varor och tjänster.
- Att utveckla skötselkvalitén i syfte att uppnå och upprätthålla en god skötsel av området.
- Att hålla avgifts- och hyresnivåer som håller rätt nivå.
- Att aktivt verka för en hög uthyrningsgrad av p-platser och garage.
- Att föreningen skall verka för en god arbetsmiljö för medlemmar och entreprenörer.

- Att via god tillgänglighet och servicemedvetenhet hos föreningens samarbetspartners hålla en hög servicenivå till våra medlemmar.
- Att via kompetensutveckling av förtroendevalda och entreprenörer uppnå och upprätthålla en hög kvalité och god service inom förvaltningen.
- Att förvaltningen årligen upprättar en plan för säkerställande av att de av styrelsen satta målen efterlevs.
- Att förvaltningen vid upphandling och i övrigt skall verka för god miljöhänsyn.

Medlemsdemokrati

- Att verka för en god uppslutning på föreningsstämmor.
- Att via informationsmöten och arbetsgrupper verka för en väl fungerande medlemsdemokrati.
- Att vid behov via rådgivande medlemsenkäter kunna fatta väl förankrade beslut.
- Att uppmuntra medlemmarna till att löpande inkomma med förslag och synpunkter.

Information

- Att via föreningsstämmor, informationsmöten, årsredovisning, informationspärm, Riksbyggennytt, informationsbrev och Internet föra ut viktig information om föreningen och dess verksamhet.

Miljö

- Att upprätta och årligen revidera miljöpolicy.

Etik

- Att de fastställda etiska riktlinjerna efterlevs.

Riksbyggen Bostadsrättsförening Linköpingshus nummer 21, BRF L 21
Arbets- och förvaltningsgrupper inom BRF L 21

	Förvaltningsgrupp	**Entreprenör**	**Ansvarig inom BRF l21**
A	Inre skötselavtal	ISS Facility Services	Pia Strömberg
B	Yttre skötselavtal	Green Landscaping	Jan-Åke Willén
C	Ekonomisk och administrativ service avtal	ISS Fastighetsekonomi	Gunnel Jacobsson
D	Felavhjälpande underhåll, fastighetsservice	ISS Facility Services	Peter Möller
E	Avfallshantering, källsortering och sopor	Tekniska Verken och IL Recycling	Pia Strömberg
F	Parkeringsövervakning	Dukaten	Jan-Åke Willén
G	Elhandelsavtal	Bixia	Claes Konradsson
H	Driftövervakning	Siemens Building	Jan-Åke Willén
	Arbetsgrupperna	**Omfattning**	**sammankallande**
I	Aktivitetsgruppen	Sport, grillfest, etc.	Yvonne Karlsson/Kjell K
J	Anläggningsansvar	Fastigheter och anläggningar	Claes Konradsson
K	Anslagstavlorna	I trappuppgångarna	Kjell Karlsson
L	Arkiv	Föreningens handlingar	Pia Strömberg
M	Bodtomte	Anskaffning av förnödenheter	Kjell Karlsson
N	Brand och räddning	Brandskyddsansvarig (SBA)	Kjell Karlsson
O	Byggruppen	Bygg och anläggningsverksamheten	Claes Konradsson
P	Canal Digital	Kabel TV föreningen	Peter Möller
Q	Energi	El, fjärrvärme och vatten	Peter Möller
R	Fritidsgruppen	Resor, aktiviteter etc.	Yvonne Karlsson/Kerstin W
S	Fritidsgrupp nummer 2 (måndagsgruppen)	Aktiviteter, cirklar, föredrag, etc.	Barbro Ohlsson
T	Försäkring	Fastighetsförsäkringen	Peter Möller
U	Informationsbladet	BRF L 21 informationsblad	Mats Dahlin
V	Informationsgruppen	Information till nya medlemmar	Yvonne Karlsson/Kjell Karlsson
W	IS / IT Internet	Kommunikations nätet	Jan-Åke Willén
X	Kvalité		Claes Konradsson
Y	Källsortering, avfall, sophantering	Miljöhanteringen, miljörummen	Pia Strömberg
Z	Lokalen och uthyrningar		Wivi Dahlgren
Å	Miljö	Miljöansvarig	Mats Dahlin
Ä	Nyckelansvarig		Jan-Åke Willén
Ö	Programråd Ekhosat kabel TV	Kabel TV utbudet inom BRF L 21	Kjell Karlsson
AA	Samordningsgruppen	Linköpings kommun	Yvonne Karlsson
AB	Säkerhet och tillträde	Säkerhetsansvarig	Kjell Krlsson
AC	Tvättstugorna		Kjell Karlsson
AD	Underhåll fastigheter och anläggningar	Underhållsplaner	Claes Konradsson