

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Jutamöllan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2009.

### Förvaltningsberättelse

#### Föreningens ändamål

Brf Jutamöllan

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-04-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-11-04 och nuvarande stadgar registrerades 2007-10-02 hos Bolagsverket.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kvranringen 9	2003	Lund

Fastigheten är upplåten med tomträtt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

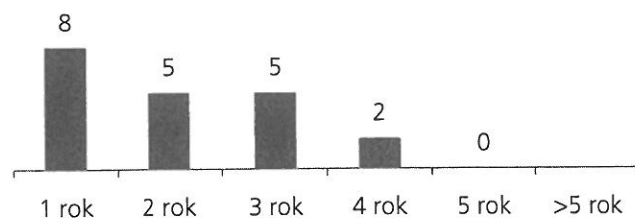
Fastigheten bebyggdes 1906 - 1907 och består av 1 flerbostadshus.  
Fastighetens värdeår är 1970.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1011 kvadratmeter, varav 1011 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt. Föreningen äger lägenhet 13.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter:



## Förvaltning

Avtal

---

Ekonomisk förvaltning

SBC

---

## Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 19 st och 1 st är upplåten som hyresrätt.

Av föreningens medlemslägenheter har 4 överlåtit under året.

Under året har styrelsen beviljat 2 andrahandsuthyrningar.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av: köpare.

## Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Maria Müller	Ledamot
Hanna Sofia Björklund	Ledamot
Emma Sara Carolina Ehrencrona	Ledamot
Pär Ewing	Ordförande
Maria Helen Sandberg	Suppleant
Sara Jessica Carina Andersson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 st protokollförda sammanträden.

## Stämman

Ordinarie 2009-05-10

Extra stämman under november, där det beslutades enhälligt att lägenhet 13 skall avyttras.

## Revisor

Mats P Nilsson

Intern

### Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



#### Intäkter per kvadratmeter

Årsavgifter	659 kr
Övriga intäkter	30 kr
<b>689 kr/kvm</b>	

#### Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	57 kr
Taxebundna kostnader	244 kr
Fastighetsskatt	25 kr
Övrig drift	108 kr
Avskrivningar	91 kr
Kapitalkostnader	177 kr
<b>702 kr/kvm</b>	

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1011 kvm bostäder

Nyckeltal	2009	2008	2007	2006
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	659	631	0	0
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 461	5 406	0	0
Elkostnad/kvm totalyta	29	39	0	0
Värmekostnad/kvm totalyta	162	173	0	0
Vattenkostnad/kvm totalyta	24	23	0	0

#### Skatter och avgifter

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus blir avgiften 1 272 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2009 inkomstbeskattades föreningen med 26,3% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

*Ri*  
*M*

**Dispositionsförslag**

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-16 812
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-266 318
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-28 107
<b>summa fritt eget kapital</b>	<b>-311 237</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråktagas	100 000
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-211 237</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

*RV*  
*M*

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	666 342	648 060
Övriga rörelseintäkter		29 945	29 219
		<u>696 287</u>	<u>677 279</u>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>	Not 2		
Fastighetskostnader		-7 836	-2 143
Reparationer		-57 506	-105 363
Taxebundna kostnader		-246 907	-256 667
Övriga driftskostnader		-36 928	-25 190
Fastighetsskatt		-25 685	-16 742
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-64 120	-32 760
Avskrivningar		-91 922	-101 789
		<u>-530 904</u>	<u>-540 653</u>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>165 383</b>	<b>136 626</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		124	393
Räntekostnader		-179 101	-252 179
		<u>-178 977</u>	<u>-251 786</u>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-13 594</b>	<b>-115 161</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt		-3 218	3
		<u>-3 218</u>	<u>3</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-16 812</b>	<b>-115 158</b>

*Handwritten initials: ru and Mw*

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Byggnader och mark	Not 3	12 945 832	13 037 754
Maskiner och inventarier	Not 4	0	0
		<b>12 945 832</b>	<b>13 037 754</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>12 945 832</b>	<b>13 037 754</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
Skattefordringar		14 563	20 010
Övriga fordringar		120	156
Förutbetalda kostnader	Not 5	26 245	16 909
		<b>40 928</b>	<b>37 075</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa, PlusGiro och bank		716	1 912
SBC klientmedel i SHB		323 818	0
		<b>324 533</b>	<b>1 912</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>365 461</b>	<b>38 987</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>13 311 293</b>	<b>13 076 741</b>

*Handwritten initials/signature*

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 6		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		6 645 638	6 645 638
Upplåtelseavgifter		600 646	600 646
Fond för yttre underhåll	Not 7	480 945	524 731
		<u>7 727 229</u>	<u>7 771 015</u>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-194 425	-123 053
Årets resultat		-16 812	-115 158
		<u>-211 237</u>	<u>-238 211</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>7 515 992</b>	<b>7 532 804</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Checkräkningskredit	Not 8	1 125 954	1 015 702
Skulder till kreditinstitut	Not 9	4 341 000	4 450 000
		<u>5 466 954</u>	<u>5 465 702</u>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	54 500	0
Leverantörsskulder		76 927	24 262
Övriga kortfristiga skulder		91 200	0
Upplupna kostnader	Not 10	56 654	53 973
Förutbetalda avgifter och hyror		49 066	0
		<u>328 347</u>	<u>78 235</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>13 311 293</b>	<b>13 076 741</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 9	6 200 000	6 200 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

### Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

#### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2009	2008
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	0,54%	0,536%
Fastighetsförbättringar	2,5%	2,5%
Inventarier	20,0%	20,0%

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

<b>Not 1</b>	2009	2008
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	615 432	589 872
Hysesintäkter	50 910	58 188
	<b>666 342</b>	<b>648 060</b>

<b>Not 2</b>	2009	2008
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel gård beställ	0	1 451
Myndighetstillsyn	6 678	0
Gård	510	0
Förbrukningsmateriel	648	692
	<b>7 836</b>	<b>2 143</b>

<b>Reparationer</b>		
Hyseslägenheter	2 786	76 737
Brf Lägenheter	3 328	0
Tvättstuga	8 238	1 181
Lås	2 236	3 243
Värmeanläggning/undercentral	0	1 275
Ventilation	39 125	8 900
Elinstallationer	669	0
Huskropp utvändigt	0	8 781
Fönster	0	147
Mark/gård/utemiljö	0	5 099
Skador/klotter/skadegörelse	1 125	0
	<b>57 506</b>	<b>105 363</b>

<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	29 619	39 399
Värme	163 472	175 327
Vatten	24 395	23 312
Sophämtning/renhållning	29 421	18 629
	<b>246 907</b>	<b>256 667</b>

*Handwritten initials/signature*



<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	10 236	-572
Kabel-TV	26 692	25 284
Bredband	0	478
	<b>36 928</b>	<b>25 190</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>25 685</b>	<b>16 742</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Kreditupplysning	2 640	0
Föreningskostnader	3 123	8 102
Förvaltningsarvode	40 973	21 424
Förvaltningsarvoden övriga	275	0
Administration	4 911	3 234
Korttidsinventarier	498	0
Konsultarvode	7 950	0
Medlemsavgift SBC ek för	3 750	0
	<b>64 120</b>	<b>32 760</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	50 290	48 491
Förbättringar	41 632	41 632
Inventarier	0	11 666
	<b>91 922</b>	<b>101 789</b>
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>530 904</b>	<b>540 653</b>
<b>Not 3</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	13 356 123	0
Nyanskaffningar	0	13 356 123
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>13 356 123</b>	<b>13 356 123</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-318 369	0
Årets avskrivningar enligt plan	-91 922	-90 123
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-410 291</b>	<b>-90 123</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>12 945 832</b>	<b>13 037 754</b>
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	2 969 470	2 969 470
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	6 000 000	6 000 000
Taxeringsvärde mark	3 369 000	3 369 000
	<b>9 369 000</b>	<b>9 369 000</b>
<b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</b>		
Bostäder	9 369 000	9 369 000
	<b>9 369 000</b>	<b>9 369 000</b>

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

<b>Not 4</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	58 334	0
Nyanskaffningar	0	58 334
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>58 334</b>	<b>58 334</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-58 334	0
Årets avskrivningar enligt plan	0	-11 666
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-58 334</b>	<b>-11 666</b>
<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>46 668</b>

<b>Not 5</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Kabel-TV	6 673	6 673
Försäkring	10 348	10 236
SBC	9 224	0
	<b>26 245</b>	<b>16 909</b>

<b>Not 6</b>			<b>Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut</b>	
<b>EGET KAPITAL</b>	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>		<b>Belopp vid årets ingång</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	6 645 638	0	0	6 645 638
Upplåtelseavgifter	600 646	0	0	600 646
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	480 945	-43 786	0	524 731
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>7 727 229</b>	<b>-43 786</b>	<b>0</b>	<b>7 771 015</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-194 425	43 786	-115 158	-123 053
Årets resultat	-16 812	-16 812	115 158	-115 158
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-211 237</b>	<b>26 974</b>	<b>0</b>	<b>-238 211</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>7 515 992</b>	<b>-16 812</b>	<b>0</b>	<b>7 532 804</b>

<b>Not 7</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>		
<b>Vid årets början</b>	<b>524 731</b>	<b>0</b>
Reservering enligt stadgar	28 107	28 107
Reservering enligt stämmobeslut	28 107	496 624
lansspråktagande enligt stadgar	0	0
lansspråktagande enligt stämmobeslut	-100 000	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>480 945</b>	<b>524 731</b>

KE  
MM

**Not 8**

**CHECKRÄKNINGSKREDIT**

	Räntesats	2009-12-31	2008-12-31
Beviljad kredit	0,000 %	0	0
Utnyttjat kreditbelopp	0,000 %	0	0
Efter balansdagen har föreningens checkräkningskreditiv utökats med	0,000 %	0	0

**Not 9**

**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats	Belopp 2009-12-31	Belopp 2008-12-31	Villkors- ändringsdag
NORDBANKEN HYPOTEK	1,660 %	1 524 500	1 550 000	9999-12-31
NORDBANKEN HYPOTEK	1,660 %	1 237 500	1 250 000	9999-12-31
NORDBANKEN HYPOTEK	4,220 %	1 633 500	1 650 000	2011-08-26
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>4 395 500</b>	<b>4 450 000</b>	

**Kortfristig del av skulder till kreditinstitut**

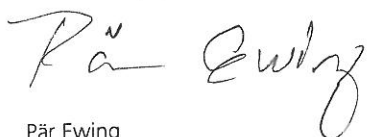
-54 500	0
<b>4 341 000</b>	<b>4 450 000</b>

**Not 10**

**UPPLUPNA KOSTNADER**

	2009-12-31	2008-12-31
Ränta	22 813	42 601
EL	5 353	6 357
Värme	19 264	0
Sophämtning	9 224	1 286
Vatten	0	3 729
	<b>56 654</b>	<b>53 973</b>

LUND den 14 16 2010



Pär Ewing  
Ordförande

  
Hanna Sofia Björklund  
Ledamot



Emma Sara Carolina Ehrencrona  
Ledamot

  
Maria Müller  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 14 2010



Mats Nilsson

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman  
BRF Jutamöllan  
Org.nr: 769609-7076

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i BRF Jutamöllan för räkenskapsåret 20090101 – 20091231. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revision har utförts i enlighet med god revisionssed. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig 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 igår också att pröva redovisningsprinciper och styrelsens tillämpning av dessa samt bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när det upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag också granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättnings skyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid mot bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag har därför tagit del av styrelsens protokoll. Som en del i min revision har jag också till styrelsen påkallat rättelse och korrigeringar och kompletteringar av genomgången revisionsunderlag jämte förvaltningsberättelse.

Styrelsen har därefter meddelat mig att man i väsentliga delar genomfört de av mig föreslagna rättelser, korrigeringar och kompletteringar.

I samband med min revision har jag tillsänt styrelsen ett särskilt upprättat revisions Pm daterat 8 juni 2010, som hjälp till styrelsen vid uppstyrning av verksamheten. Detta Pm ingår som bilaga till min revisionsberättelse.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med de krav som kan ställas och att förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar, varför jag tillstyrker

**att** föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och

**att** resultat disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Styrelsen har inte vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldiga till någon försummelse som enligt min bedömning kan föranleda ersättnings skyldighet mot föreningen, varför jag tillstyrker att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2009.

## Särskilda iakttagelser

Med hänsyn till att föreningens verksamhet går med underskott i kombination med ett uppdämt underhållsbehov, vill jag särskilt påtala vikten av att styrelsen vidtager åtgärder för

att vända denna negativa trend. I detta sammanhang vill jag avråda att intäkten från försäljningen av föreningens bostadsrätt användes till att finansiera de årliga rörelsekostnaderna såsom drift och underhållskostnader. Görs så, finansierar föreningen för lågt satta årsavgifter. Detta undergräver på sikt föreningens långsiktiga verksamhet samt att föreningens kapital förbrukas på ett icke acceptabelt sätt. Underhålls- och driftskostnader skall finansieras via årsavgifter. Därför rekommenderar jag i egenskap av revisor i föreningen dels att försäljningsintäkten från försåld bostadsrätt användes för framtida investeringar, som har en positiv påverkan på framtida rörelse kostnader som tex värme etc alternativt amortering på föreningens lån och d els reviderad budget upprättas för 2010 så att intäkter och utgifter kommer i balans. Budgeten är ett viktig instrument för att planera och följa upp verksamheten. Budgetuppföljning ligger till grund för beslut om ev korrigerande åtgärder. Detta följer en god förvaltar sed. Vidare rekommenderar jag att styrelsen slå fast rutiner för fasta återkommande verksamhetsaktiveter såsom bla fastställande av budget jämte budgetuppföljning, reviderad underhållsplaner. Budgetåret följer resultatperioden 1 januari – 31 december.

Ludvika den 9 juni 2010



Mats P Nilsson  
Av föreningsstämman utsedd revisor

## PM till min revisionsberättelse för verksamhetsåret 2009

Jag rekommendera styrelsen att

- Årligen tillse att besiktning av fastigheten genomförs på ett tillförlitligt sätt minst en ggr per år samt att justerat protokoll över besiktningen upprättas. Om styrelsen saknar egen kompetens för att utföra sådan besiktning bör extern kompetens anlitas. Protokollet skall ange vilka som deltagit i besiktningen samt ge upplysningar om vilka iakttagelser som gjorts.  
Lämpligen anlitas för uppgiften person med bygg och underhålls kompetens. Besiktningen ligger till underlag för underhållsplan samt kommande budgetar.  
*Kommentar;* Detta är en skyddsregel för i första hand föreningens Medlemmar samt långivare, där statusen på fastighet följs upp. Besiktningen ligger till underlag för ev beslut om åtgärder.
- Årligen upprätta/revidera underhållsplanen, vilken förslagsvis omfattar en period mellan 2 till 5 år. Planen bör innehålla besluts datum, prioriterade åtgärder, uppskattad kostnad, datum för genomförande, finansieringsförslag. Planen bör upprättas/revideras i samband med den årlig besiktning av föreningens fastighet. Underhållsplanen skall göra ett naturligt underlag vid upprättande av den årlig kostnadsbudgeten.
- I god tid, dock senast under december månad, upprätta och godkänna en budget för det kommande räkenskapsåret. Vid behov upprätta prognos för innevarande räkenskapsår och då i samband med att ny budget skall läggas. Om möjligt periodisera budgeten månadsvis samt inrapportera budgetssiffrorna till bokföringsfirman samt tillse att budgetuppgifterna medtages i kvartals/halvårs rapporten. I samband med upprättande av budget även fastställa årsavgifter och ev hyresavgifter för kommande räkenskapsår (se nedan rörande plan över årsavgifter).  
*Kommentar;* Detta är av stor hjälp när man skall styra upp verksamheten, få kontroll över intäkter och kostandsutvecklingen. Detta är en förutsättning för att man skall kunna prioritera olika insatser och åtgärder.

Upprätta inventarielista över föreningens inventarier med angivande av inköpsdatum, beskrivning över vad som avses, inköps pris, ev, avskrivningar och restvärde. Inventarielistan skall ingå i revisionsmaterialet.

- Lägenhetsförteckning upprättas och uppdateras. I förteckningen bör uppgifter av väsentlig karaktär medtages som tex lägenhets nr, trappuppgång, antal rum, lägenhetsyta, fördelnings/andelstal, gällande årsavgift jämte ikraftträdande datum, tidigare årsavgift, nuvarande innehavare jämte datum mm.
- Upprätta plan över fastställda årsavgifter över föreningens lägenhetsbestånd utvisande datum för beslut, samt för resp. lägenhet ange nuvarande årsavgift, ökning, ny årsavgift, datum för ikraftträdande av ökningen. Plan över fastställda årsavgifter skall ingå i revisionsmaterialet.

- Upprätta drift och underhållsplan jämte ev. investeringsplan samt revidera dessa vid behov. Dessa planer är till hjälp för verksamhetsstyrningen och vid styrning av det finansiella flödet.
- Genomgång och ev. uppdatering av föreningens försäkringar och skadepolicy är också något som bör göras minst vartannat år.
- Förslagsvis vid upphandling ta in minst tre offerter från skilda aktörer samt vid större upphandlingar skriftligen utvärdera inkomna offerter samt ange vilka hänsynstagande som legat som grund för styrelsens beslut.
- Upprättande en s.k. aktivitetslista över av styrelsen beslutade aktiviteter. Ange datum för beslutet, kort beskrivning vad aktiviteten avser, vem som ansvarar för aktiviteten, kostnad, när aktiviteten skall avrapporteras, vad aktiviteten förväntas resultera i, datum för avrapportering samt utvärdering. Detta är till stor hjälp för att säkerställa kvalitén på styrelsens förvaltningsarbete. Aktivitetslistan bör ingå som en del av styrelseprotokollet. När en fråga är avrapporterad som avslutad strykes den från listan. Beslutas nya aktiviteter föres dessa upp på listan. Ett tips kan vara att ni har löpande paragraf nr under året i protokollen. Då är det enklare att följa upp punkten. Åtgärds/aktivitetslistan.
- Föreslår att man upprättar en plan över årliga återkommande åtgärder som ordförande respektive kassör ansvarar för, som tex budget underhållsplan, årsavgifter etc. Detta är bra vid växlingar i bemanningen i styrelsen..
- I årsberättelsen ange under egen rubrik
  - dels gjorda iakttagelser från besiktning som är av särskild betydelse
  - dels under året genomförda höjningar av årsavgiften jämte beslut om kommande årsavgifter
  - dels vid extra föreningsstämma ange syfte samt vad som beslutats
  - dels större planerade framtida åtgärder för kommande åren.
  - dels vid negativ rörelseresultat ange bakomliggande orsakerna till detta samt vilka åtgärder som styrelsen föreslår för att komma tillrätta med förhållandet..
- Bifoga till fakturaunderlag eventuella specifikationer samt ange konto som information till anlita bokföringsfirma.
- Sätt upp några effektivitetsmål/kostnadsbesparingsmål uttryckt i kronor Detta är av stor betydelse om verksamheten går med negativt resultat.
- I god tid inför årsstämma tillse att alla handlingar är på plats och är tillgängliga, att årsstämman i utlyst på behörigt sätt etc.
- Att styrelsen är väl förtrogen med vad föreningens stadgar innehåller, reglerar och vad dessa innebär i praktiskt handlande.

ma

- Verka för en stabil sammansättning av styrelsen så att en god kontinuitet uppnås samt att en effektiv och tydlig fördelning av styrelsens arbetsuppgifter inom styrelsen göres. Öka kostnadsmedvetenheten hos medlemmarna samt involvera dessa i besparingsaktiviteter som har en positiv påverkan på föreningens kostnadsutveckling.

Avslutningsvis vill jag rekommendera styrelsen, med hänsyn till föreningens ekonomi och kostnadsutveckling samt fastighetens behov av underhåll, särskilt fokuserar på kostnadsutvecklingen. Prioritera underhållsåtgärder och förbättringsaktiviteter som kan dämpa kostnadsutvecklingen och på sikt stärka föreningens ekonomi. Detta kräver att styrelsen håller ”örnfokus” på fastighetens status och kostnadsutveckling samt säkrar upp och prioriterar de nödvändigaste åtgärderna som en effektiv förvaltning kan kräva.

Ludvika den 9 juni 2010



Mats P Nilsson

av föreningsstämman utsedd revisor