
Årsredovisning

BRF DALKULLAN
ÖRGRYTE
1/1 2012 - 31/12 2012
Org nr 769611-0415

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



DAGORDNING VID ÅRSSTÄMMA

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av ordförande vid stämman
4. Anmälan av styrelsens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän
6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Arvode åt styrelsen och revisorerna
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor och suppleant
16. Val av valberedning
17. Ärende enligt § 16
18. Stämmans avslutande

Förvaltnings- berättelse

*Styrelsen för BRF DALKULLAN
ÖRGRYTE får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2012-01-01 - 2012-12-31.*

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Jaan Laussen	Ordförande
Donald Jäggell	Sekreterare
Lena Wigerud	Ledamot

Styrelsesuppleanter

Linda Svedberg
Katarina Jakobsson
Sven Karlsson

Revisor

Eva Lövenholm

Valberedning

Roger Svedberg

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar tomträtten till fastigheten Torp 24:3 med adress Anders Zornsgatan 19 samt Daltorpsgatan 49 A-B. På tomten uppfördes 1946 ett bostadshus i tre våningar.

Totalt finns 18 st. lägenheter med en sammanlagd yta på 1 240,5 m².

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
1	10	2	4	1

Årets taxeringsvärde	13 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	13 000 000 kr

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Förvaltning/organisationsanslutning

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

Underhåll

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 3 340 kr och planerat underhåll för 0 kr.

Ordföranden har ordet

Styrelsen har haft åtta styrelsemöten under året.

Vid årsmötet 2/7 ändrades styrelsens utformning till att Lena Wigerud som tidigare varit suppleant blev ledamot istället för Lizett Andersson. Katarina Jakobsson och Sven Karlsson tillkom som suppleanter.

Ett axplock av de punkter som styrelsen haft fokus på under året som gått är:

1. Ekonomi.
2. Energideklaration.
3. Restpunkter från den renovering som gjordes av badrum, entréer och balkonger.

Ekonomi Prognosen för 2012 ser ut att bli åt plus. Styrelsen har beslutat att ej heller under 2013 höja avgiften.

Styrelsen beslutade i december att lösa ett lån på 400 000.

Ekonomin ser i dagsläget fortsatt positiv ut.

Energideklaration utfördes 2009 av Mölndals Energi (Repab). Styrelsen jobbar med detta dokument och försöker åtgärda de ur föreningens synvinkel mest ekonomiska punkterna först.

Styrelsen beslutade att byta ut lister i fönster och balkongdörrar vilket kommer att göras i alla lägenheter i mars månad i år.

Styrelsen har även gjort vissa "fysiska" ansträngningar i jakten efter möjliga åtgärder av energislöseri.

Man fann att soptunnenedkasterna, som är stängda, stod och "läckte" värme. Detta åtgärdades. Ett element i ett förrådsutrymme saknade termostat? Elementet är nu avstängt! Ventilationen i källaren som funktionsmässigt varit felaktig har åtgärdats.

Restpunkter från den renovering som utfördes av badrum, entréer och balkonger

jobbade styrelsen med redan -09. Det som avslutats -10 var badrum och entréer. Styrelsen hade hoppats på ett "balkongavslut" -11 men tyvärr lyckades det ej. "Balkongavslutet" gjordes under 2012.

Övrigt noterbart är att fyra stycken lägenheter har bytt ägare under 2012.

Styrelsen vill också tacka alla de som hade möjlighet att närvara vid städdagarna, höst och vår.

Höststädningen var rekord i antal deltagare. Alltid lika trevligt att träffa sina grannar samtidigt som de gemensamma utrymmena blir lite vackrare.

Styrelsens ambition för 2013 är fortsatt fokus på ekonomin för att kunna hålla ner föreningens utgifter.

Styrelsen kommer också försöka utveckla/genomföra de idéer som framkommit genom medlemmarna bl.a. på årsmötet.

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)	2012	2011	2010	2009	2008
Rörelsens intäkter	979	978	987	953	876
Årets resultat	174	117	19	70	9
Resultat efter fondförändringar	134	36	18	3	- 8
Balansomslutning	22 348	22 159	22 466	22 456	22 406
Soliditet %	71%	71%	69%	69%	69%
Likviditet %	160%	328%	336%	304%	237%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	779	779	779	757	721
Driftskostnad, kr / kvm	352	349	377	346	344
Ränta, kr / kvm	159	176	199	213	232
Underhållsfond, kr / kvm	166	134	69	68	14
Lån, kr / kvm	4 996	4 996	5 320	5 320	5 320

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-345 573
Årets resultat före fondförändring	174 395
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-40 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa underskott	-211 178

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	-211 178
----------------------------	----------

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

u

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	978 159	977 504
Övriga förvaltningsintäkter		480	160
		<u>978 639</u>	<u>977 664</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer		- 3 340	- 9 253
Planerat underhåll		0	- 40 000
Fastighetsavgift/skatt		- 24 570	- 23 436
Driftskostnader	2	- 436 535	- 433 221
Övriga kostnader		- 3 207	- 1 824
Styrelsearvode	3	- 32 855	- 32 855
Avskrivning av anläggningstillgångar	4	- 107 252	- 102 838
		<u>- 607 759</u>	<u>- 643 427</u>
Rörelseresultat		370 880	334 238
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	5	841	918
Räntekostnader		- 197 326	- 218 568
		<u>- 196 485</u>	<u>- 217 650</u>
Resultat efter finansiella poster		174 395	116 588
Inkomstskatt		0	210
Årets resultat		174 395	116 798
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 40 000	- 81 000
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0
Förändring av underhållsfond		<u>- 40 000</u>	<u>- 81 000</u>
Resultat efter fondförändring		134 395	35 798

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	6	21 295 915	21 395 661
Inventarier	7	41 756	49 262
		<u>21 337 671</u>	<u>21 444 923</u>
Summa anläggningstillgångar		21 337 671	21 444 923
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	100
Skattekonto		5 909	6 145
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	<u>30 406</u>	<u>22 403</u>
		36 315	28 648
Kassa och bank			
Avräkning med Swedbank		<u>974 025</u>	<u>685 260</u>
Summa omsättningstillgångar		1 010 340	713 908
SUMMA TILLGÅNGAR		22 348 011	22 158 831

u

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Insatser		15 888 966	15 888 966
Upplåtelseavgifter		32 000	32 000
Underhållsfond		206 100	166 100
		<u>16 127 066</u>	<u>16 087 066</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 345 573	- 381 370
Årets resultat		174 395	116 798
Avsättning till underhållsfond		- 40 000	- 81 000
		<u>- 211 178</u>	<u>- 345 573</u>
Summa eget kapital		15 915 888	15 741 493
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	10	5 800 000	6 200 000
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		400 000	0
Leverantörsskulder		35 412	32 933
Skatteskulder		48 006	46 422
Övriga kortfristiga skulder		15 355	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	133 350	137 983
		<u>632 123</u>	<u>217 338</u>
Summa skulder		6 432 123	6 417 338
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 348 011	22 158 831
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		8 600 000	8 600 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

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

”Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av”

1 365 kr per lägenhet eller 0,4 % av taxerat värde för bostäder, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker

genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

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

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.

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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Progressiv	60	2064
Inventarier	Rak	10	2019

Belopp i kr om inget annat anges.

2012-12-31 2011-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	967 824	966 824
Hyror, lokaler	7 575	7 920
Hyror, p-platser	2 760	2 760
	<u>978 159</u>	<u>977 504</u>

Not 2 Driftskostnader

Tomträttsavgäld (löptid till 2015-05-22)	63 012	63 012
Fastighetsförsäkring	12 179	11 005
Arvode förvaltning	42 992	42 184
Kabel-TV	15 520	17 416
Revisionsarvode	3 213	2 994
Trädgårdsskötsel	13 751	13 751
Städning	11 756	10 688
Övriga köpta tjänster	7 557	7 245
Förbrukningsmateriel	1 479	1 913
Vatten	46 218	42 045
El	17 110	19 189
Uppvärmning	189 140	186 085
Sophantering	12 608	15 694
	<u>436 535</u>	<u>433 221</u>

Not 3 Styrelsearvode

Arvode, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	25 000	25 000
Summa	<u>25 000</u>	<u>25 000</u>
Sociala kostnader	7 855	7 855
	<u>32 855</u>	<u>32 855</u>

Not 4 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader	99 746	95 332
Inventarier	7 506	7 506
	<u>107 252</u>	<u>102 838</u>

Not 5 Ränteintäkter

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	796	829
Ränteintäkter avgifts- och hyresfordringar	45	53
Övriga ränteintäkter	0	36
	<u>841</u>	<u>918</u>

Not 6 Byggnader

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	22 018 446	22 018 446
Summa anskaffningsvärden	22 018 446	22 018 446
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 622 785	- 527 453
	- 622 785	- 527 453
Årets avskrivning byggnader	- 99 746	- 95 332
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 722 531	- 622 785
Restvärde enligt plan vid årets slut	21 295 915	21 395 661
Taxeringsvärden		
Byggnader	7 800 000	7 800 000
Mark	5 200 000	5 200 000
Totalt taxeringsvärde	13 000 000	13 000 000

Not 7 Inventarier

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier	75 054	75 054
Summa anskaffningsvärden	75 054	75 054
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier	- 25 792	- 18 286
	- 25 792	- 18 286
Årets avskrivningar	- 7 506	- 7 506
Inventarier	- 7 506	- 7 506
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 33 298	- 25 792
Restvärde enligt plan vid årets slut	41 756	49 262

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift	3 897	3 880
Förutbetald tomträttsavgäld	15 753	15 753
Förutbetalda försäkringspremier	3 136	2 770
Övrigt	7 620	0
	30 406	22 403

Not 9	Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt
		Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Resultat
Vid årets början		32 000	15 888 966	166 100	- 345 573
Förändring av underhållsfond					- 40 000
Avsättning till underhållsfond				40 000	
Uttag ur underhållsfond				0	
Årets resultat					174 395
Vid årets slut		32 000	15 888 966	206 100	- 211 178

Not 10 Fastighetslån

Fastighetslån				6 200 000	6 200 000
Avgår nästa års amortering				- 400 000	0
Skuld vid årets slut				5 800 000	6 200 000

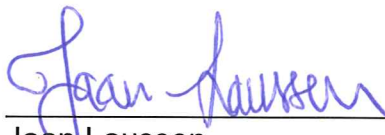
Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK	2,57%	2013-03-28	3 000 000		3 000 000
SWEDBANK HYPOTEK	2,38%	2013-01-28	2 800 000		2 800 000
SWEDBANK HYPOTEK	3,01%	2013-01-15	400 000		400 000
			6 200 000		6 200 000

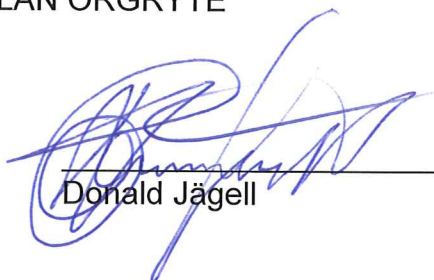
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader		14 800	21 000
Upplupna elkostnader		2 592	2 904
Upplupna vattenavgifter		7 630	8 152
Upplupna värmekostnader		32 028	24 127
Upplupna kostnader för renhållning		1 950	2 660
Upplupna revisionsarvoden		3 100	2 950
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		0	93
Förutbetalda hyror och avgifter		71 250	76 097
		133 350	137 983

Göteborg den 15 maj 2013

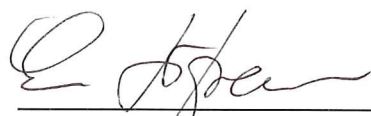
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DALKULLAN ÖRGRYTE


Jaan Laussen


Donald Jägell


Lena Wigerud

Min revisionsberättelse har avgivits den 22 maj 2013


Eva Löfvenholm
Av föreningen utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Dalkullan Örgryte

Org.nr 769611-0415

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Dalkullan Örgryte för räkenskapsåret 2012.

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.

Revisorns ansvar

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

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Dalkullan Örgryte för räkenskapsåret 2012.

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.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

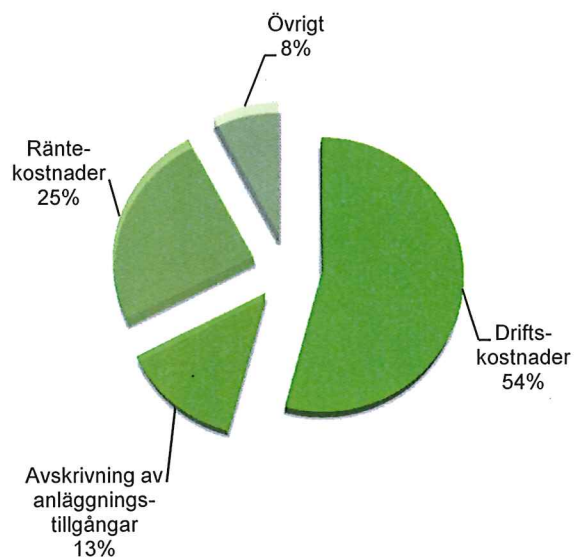
Göteborg den 22 maj 2013



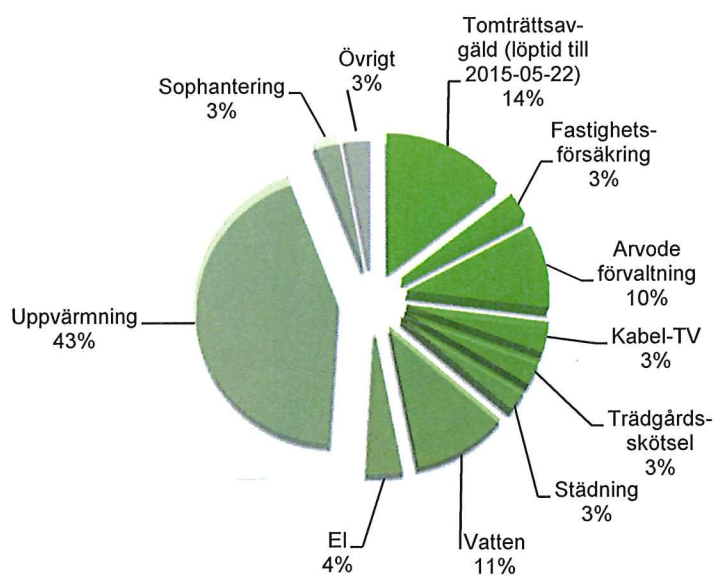
Eva Löfvenholm
Revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2012	2011
Reparationer	3 340	9 253
Planerat underhåll	0	40 000
Fastighetsavgift/skatt	24 570	23 436
Driftskostnader	436 535	433 221
Övriga kostnader	3 207	1 824
Styrelsearvode	32 855	32 855
Avskrivning av anläggningstillgångar	107 252	102 838
Räntekostnader	197 326	218 568
Inkomstskatt	0	- 210
Summa kostnader	805 085	861 785



Driftskostnadsfördelning	2012	2011
Tomträttsavgäld (löptid till 2015-05-22)	63 012	63 012
Fastighetsförsäkring	12 179	11 005
Arvode förvaltning	42 992	42 184
Kabel-TV	15 520	17 416
Revisionsarvode	3 213	2 994
Trädgårdsskötsel	13 751	13 751
Städning	11 756	10 688
Övriga köpta tjänster	7 557	7 245
Förbrukningsmateriel	1 479	1 913
Vatten	46 218	42 045
El	17 110	19 189
Uppvärmning	189 140	186 085
Sophantering	12 608	15 694
Summa driftskostnader	436 535	433 221



Nyckeltalsanalys för driftskostnader 2012 2011

BOA (kvm):	1 241	1 241
	Kr / kvm	Kr / kvm
Tomträttsavgäld (löptid till 2015-05-22)	51	51
Fastighetsförsäkring	10	9
Arvode förvaltning	35	34
Kabel-TV	13	14
Revisionsarvode	3	2
Trädgårdsskötsel	11	11
Städning	9	9
Övriga köpta tjänster	6	6
Förbrukningsmateriel	1	2
Vatten	37	34
El	14	15
Uppvärmning	152	150
Sophantering	10	13
Summa driftskostnader	352	349

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse 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 resultat-räkningen) 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 bostadsrätts-havarnas 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 tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rättshavaren 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.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter. Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll. Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

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.