



**Brf Gränden
Org nr 769604-2238
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. 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. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
<i>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</i>	8
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9

Detta material är tillsammans med styrelsen framtaget av

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Gränden 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>
Dag Selstam	Ordförande	Stämman	2012
Carina Eriksson	Ledamot	Stämman	2013
Göran Eliasson	Ledamot	Stämman	2012
Ronny Rosberg	Kassör	Stämman	2013

Styrelsesuppleanter

Sofie Lindström		Stämman	2012
Micael Runnström		Stämman	2012
Johan Roos		Stämman	2012

Ordinarie revisorer

Kenneth Persson	Revisor	Stämman	2012
-----------------	---------	---------	------

Revisorssuppleanter

Astrid Kander	Revisorsuppleant	Stämman	2012
---------------	------------------	---------	------

Valberedning

Seth Mattson	Valberedning	Stämman	2012
Cecilia Martinsson	Valberedning	Stämman	2012

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två i förening av styrelseledamöterna.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Riksmötet 1 & Riksdagsmannen 1 i Lunds kommun med därpå uppförda 16 st parhus med 32 lägenheter och friliggande förråd. Byggnaderna är uppförda 1999. Fastighetens adress är Talmansgatan 1-32 i Lund.

Lägenhetsfördelning:

4 rok	5 rok
14	18

Total bostadsarea: 3 708 kvm

Årets taxeringsvärde 48 144 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 48 144 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Skåne.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

Förvaltning/organisationsanslutning

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

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 37,9 tkr och planerat underhåll för 644 tkr. Underhållskostnaderna avser avslutning av fönsterbyte (567 tkr), målning av sopstationer avslutades (19,7 tkr) och målning av fönster (57,2 tkr).

Underhållsplan och kommande års underhåll

Under 2011 har Riksbyggen uppdaterat föreningens underhållsplan. Underhållsarbetet under 2012 kommer att fokuseras på att avsluta målningar av fönster samt målning av dörrar och rep av träfasader. Avsättning för verksamhetsåret 2011 sker med 410 tkr.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 17 maj 2011. Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 59

Resultat och ställning (tkr)

	2011	2010	2009	2008	2007
Rörelsens intäkter	2 836	2 783	2 796	2 672	2 588
Årets resultat	- 220	- 434	151	- 121	85
Resultat efter fondförändringar	14	- 0	58	- 214	- 92
Balansomslutning	55 438	55 856	56 047	56 162	56 613
Soliditet %	38%	38%	38%	38%	38%
Likviditet %	184%	185%	438%	438%	423%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	750	750	750	721	697
Driftskostnad, kr / kvm	220	235	240	246	165
Ränta, kr / kvm	333	321	336	409	429
Underhållsfond, kr / kvm	107	170	287	262	237
Lån, kr / kvm	9 186	9 186	9 232	9 317	9 393

Styrelsens förvaltningsberättelse för 2011

Under 2011 slutfördes fönsterbyten i föreningen. Besiktning och justering jämte vissa andra arbeten hann dock ännu inte avslutas under året.

På underhållssidan noteras att föreningen bytt ett antal takfläktar under året. Målning av 5:ornas stora fönsterpartier är utförda. Resterande målning kommer att ske under 2012.

Fjärrvärmekostnaderna minskade med 7.4 % jämfört med 2010 förmodligen beroende på den milda vintern men även utbytta fönster och därmed bättre täthet kan ligga bakom detta.

Under året kunde också ett flerårigt problem med dålig varmvattenförsörjning till ett par lägenheter lösas. Problemet visade sig vara en felande backventil i en annan lägenhet.

Det lån som förfaller den 1 juni 2012 har en låg ränta vilken kommer att bli högre vid nytecknande.

Styrelsen har för avsikt att återigen amortera på föreningens lån. Amorteringen stoppades i samband med att föreningen gjorde stora investeringar vid byte av fönster. Styrelsen arbetar med att aktualisera underhållsplanen för att densamma bättre skall motsvara föreningens behov av underhåll.

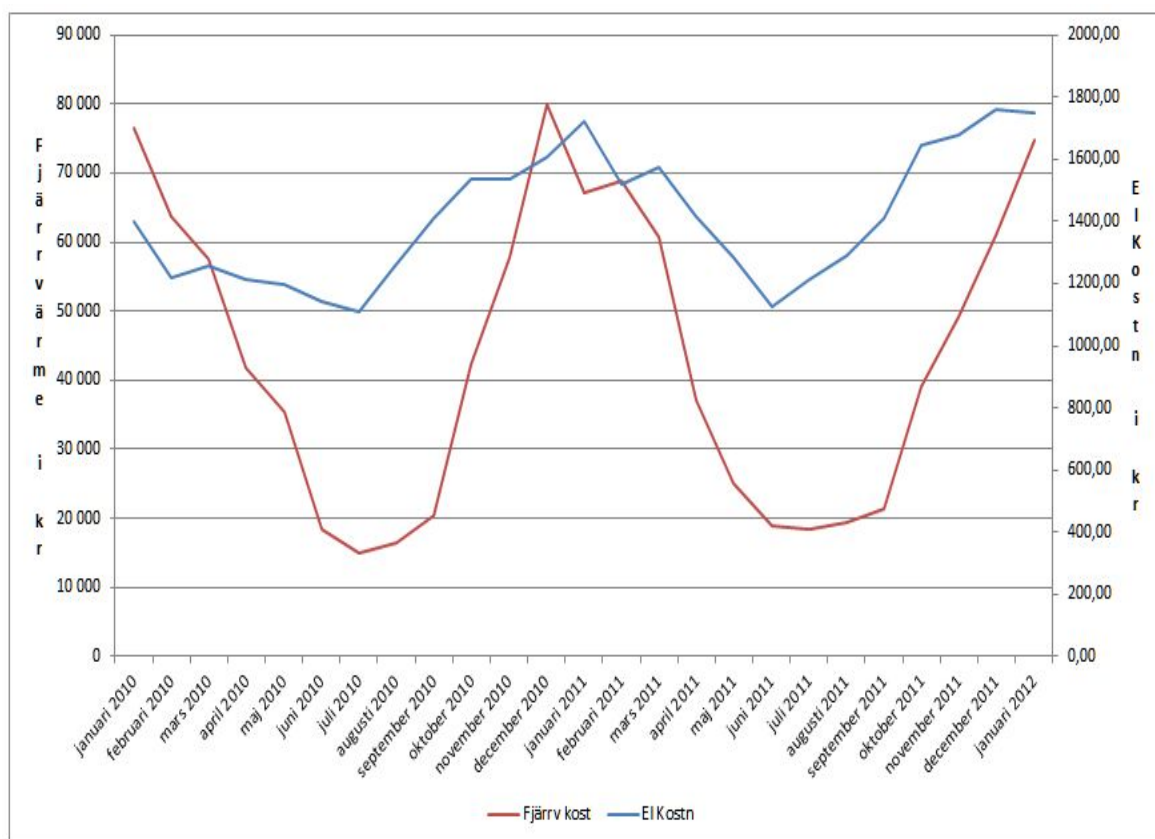
Stadgarna ändrades under året för att förtydliga medlemmarnas respektive föreningens ansvar gällande underhåll av lägenheterna.

Två förråd hyrs ut till medlemmarna.

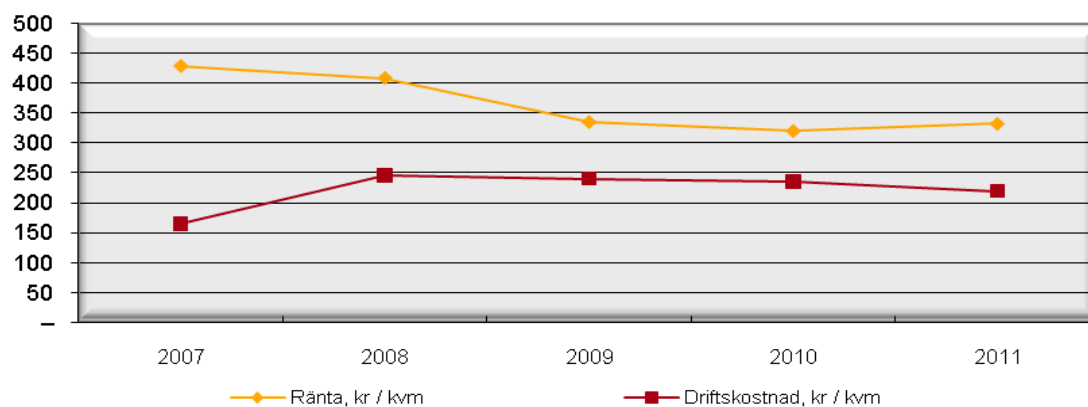
Under året hälsade föreningen sju stycken inflyttade välkomna. Dessa återfinns på Talmansgatan 3, 6, 7, 10, 19, 24 och 28.

Den övervägande delen av styrelsens information till medlemmarna sker via mail; i vissa fall kombinerat med utskick i brevlåda eller direktkontakt med berörda.

Kostnad fjärrvärme och el.



Kostnadsutveckling, räntor/drifstkostnader



Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 jan 2012 då avgifterna höjdes med 3 %. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 773 kr kvm/år.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Fastighetsekonomi
Riksbyggen	Fastighetsutveckling, uppdatering uh-plan
Com Hem AB	Kabeltv

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-3 895
Årets resultat före fondförändring	-220 216
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-93 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	644 058
Summa över/underskott	<u>326 946</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>317 000</u>
Att balansera i ny räkning	<u>9 946</u>

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>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	2 788 113	2 782 688
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 600	0
Övriga förvaltningsintäkter	3	48 245	- 56
		<u>2 835 758</u>	<u>2 782 632</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 37 976	- 16 528
Planerat underhåll	5	- 644 058	- 812 614
Fastighetsavgift/skatt		- 208 384	- 204 384
Driftskostnader	6	- 814 115	- 870 598
Övriga kostnader	7	- 33 295	- 61 118
Personalkostnader	8	- 41 082	- 53 437
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 49 873	- 49 873
		<u>-1 828 783</u>	<u>-2 068 551</u>
Rörelseresultat		1 006 975	714 081
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		2 272	0
Ränteintäkter och liknande poster	10	6 802	7 150
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		0	36 570
Räntekostnader och liknande poster	11	-1 236 265	-1 191 524
		<u>-1 227 192</u>	<u>-1 147 805</u>
Resultat efter finansiella poster		- 220 216	- 433 723
Årets resultat		<u>- 220 216</u>	<u>- 433 723</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 410 000	- 378 891
Ianspråktagande av underhållsfond		644 058	812 614
Förändring av underhållsfond		<u>234 058</u>	<u>433 723</u>
Resultat efter fondförändring		13 842	- 0

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	54 385 754	54 435 627
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga fordringar	13	2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		54 388 554	54 438 427
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	14	40 974	1 225
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	25 664	34 984
		66 638	36 209
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	16	700 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Bankmedel	17	20 135	1 177 396
Avräkning med Swedbank		262 745	203 733
		282 880	1 381 129
Summa omsättningstillgångar		1 049 518	1 417 338
SUMMA TILLGÅNGAR		55 438 072	55 855 765

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		20 400 000	20 400 000
Underhållsfond		395 837	629 895
		<u>20 795 837</u>	<u>21 029 895</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 3 895	- 3 895
Årets resultat		- 220 216	- 433 723
Avsättning till underhållsfond		- 410 000	- 378 891
Ianspråktagande av underhållsfond		644 058	812 614
		<u>9 946</u>	<u>- 3 895</u>
Summa eget kapital		20 805 783	21 026 000
 Långfristiga skulder			
Fastighetslån	19	34 063 000	34 063 000
 Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		113 754	277 821
Skatteskulder		125 136	83 560
Övriga kortfristiga skulder	20	39 587	16 912
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	290 812	388 473
		<u>569 289</u>	<u>766 766</u>
Summa skulder		34 632 289	34 829 766
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 438 072	55 855 765
 Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		36 100 000	36 100 000
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. 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår enligt taxeringen för 2011 till 5 660 592 kr.

Därutöver erlägger föreningen en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av 1 302 (1 277) kr per lägenhet (alt. 6 512 (6 387) kr per småhus eller 0,75 %) 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.

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.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

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.

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år
Byggnader	Rak	90

Ny avskrivningsplan framtagna av styrelsen 2010, avskrivning 49 873 kr per år.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

	2011-12-31	2010-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	2 782 088	2 782 088
Hyror, övriga	6 025	600
	<u>2 788 113</u>	<u>2 782 688</u>
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 600	0
	<u>- 600</u>	<u>0</u>
Not 3 Övriga förvaltningsintäkter		
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 55	- 56
Återbetalning av utfall från skadeförsäkring	48 300	0
	<u>48 245</u>	<u>- 56</u>
Not 4 Reparationer		
Vatten/Avlopp	2 750	0
Värme	12 486	0
Ventilation	0	928
Elinstallationer	3 734	11 825
Huskropp	19 006	0
Självrisk	0	3 775
	<u>37 976</u>	<u>16 528</u>

2011-12-31 2010-12-31

Not 5 Planerat underhåll

Bostäder	644 058	812 614
	644 058	812 614

Not 6 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	24 724	24 058
Arvode förvaltning	50 832	48 085
Kabel-TV	34 944	33 324
IT-kostnader	625	1 350
Juridiska kostnader	0	12 500
Fastighetsskötsel	2 118	6 203
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	1 867
Snöröjning	7 096	19 032
Drift och förbrukning, övrigt	6 960	0
Förbrukningsmateriel	11 729	17 498
Fordons- och maskinkostnader	0	160
Vatten	83 439	82 368
El	30 161	26 594
Uppvärmning	486 682	525 645
Sophantering	74 805	71 914
	814 115	870 598

Not 7 Övriga kostnader

Lokalkostnader	1 020	2 000
Annonsering	809	0
Kreditupplysningar	700	467
Kontorsmateriel	1 062	2 398
Telefon och porto	1 350	0
Medlems- och föreningsavgifter	0	4 530
Köpta tjänster	0	50 725
Konsultarvoden	26 494	0
Bankkostnader	1 860	998
	33 295	61 118

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	26 051	25 551
Arvode vicevärd	0	10 000
Föreningsvald revisor	5 210	5 110
Summa	31 261	40 661
Sociala kostnader	9 821	12 776
	41 082	53 437

2011-12-31 2010-12-31

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning

49 873	49 873
49 873	49 873

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning med Swedbank

399	370
-----	-----

Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen

6 241	141
-------	-----

Övriga ränteintäkter

162	6 639
-----	-------

6 802	7 150
-------	-------

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån

1 236 265	1 191 285
-----------	-----------

Övriga finansiella kostnader

0	239
---	-----

1 236 265	1 191 524
-----------	-----------

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader

46 800 000	46 800 000
------------	------------

Mark

9 600 000	9 600 000
-----------	-----------

56 400 000	56 400 000
------------	------------

Summa anskaffningsvärden

56 400 000	56 400 000
------------	------------

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader

-1 964 373	-1 914 500
------------	------------

-1 964 373	-1 914 500
------------	------------

Årets avskrivning byggnader

- 49 873	- 49 873
----------	----------

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-2 014 246	-1 964 373
------------	------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

54 385 754	54 435 627
------------	------------

Varav

Byggnader

44 785 754	44 835 627
------------	------------

Mark

9 600 000	9 600 000
-----------	-----------

Not 13 Långfristiga fordringar

Långfristiga fordringar

2 800	2 800
-------	-------

2 800	2 800
-------	-------

Not 14 Övriga fordringar

Skattekonto

40 974	1 225
--------	-------

40 974	1 225
--------	-------

2011-12-31 2010-12-31

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift	8 885	8 628
Upplupna räntebidrag	0	10 021
Förutbetalda försäkringspremier	16 779	16 335
	<u>25 664</u>	<u>34 984</u>

Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	700 000	0
-------------------------------------	---------	---

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	700 000	2,65	2012-02-10

Not 17 Bankmedel

Bankmedel	20 135	1 177 396
	<u>20 135</u>	<u>1 177 396</u>

Not 18 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	20 400 000	629 895	- 3 895
Förändring av underhållsfond			234 058
Avsättning till underhållsfond		410 000	
Uttag ur underhållsfond		- 644 058	
Nya insatser och uppl. Avgifter	0		
Årets resultat			- 220 216
Vid årets slut	20 400 000	395 837	9 946

Not 19 Fastighetslån

Fastighetslån	34 063 000	34 063 000
Skuld vid årets slut	34 063 000	34 063 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
DANSKE BANK			7 220 000		7 220 000	
DANSKE BANK	4,09	2014-03-31		12 635 000		12 635 000
DANSKE BANK	4,35	2013-06-28	10 598 000			10 598 000
SPARBANKEN FINN			5 415 000		5 415 000	
SPARBANKEN FINN	2,50	2012-06-01	10 830 000			10 830 000
			34 063 000	12 635 000	12 635 000	34 063 000

2011-12-31 2010-12-31

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

Övriga skulder	39 587	0
Skuld sociala avgifter och skatter	0	16 912
	<u>39 587</u>	<u>16 912</u>

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	2 716	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	69 810
Upplupna elkostnader	1 759	1 606
Upplupna värmekostnader	60 902	79 916
Upplupna kostnader för renhållning	5 860	5 722
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 900	22 079
Förutbetalda hyror och avgifter	<u>216 675</u>	<u>209 340</u>
	290 812	388 473

Lund 2012-

Dag Selstam

Carina Eriksson

Göran Eliasson

Ronny Rosberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den
Lund 2012-

Kenneth Persson

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.

