
Årsredovisning

Brf Gränden
1/1 2012 - 31/12 2012
Org nr 769604-2238

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



Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt

av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8

Styrelsens förvaltningsberättelse för 2012

Under 2012 har Brf Gränden genomfört ett relativt omfattande underhållsarbete bestående av Elitfönsterpartierna i norr-, öster- och västerläge (alla Elitfönster i söderläge byttes till aluminiumfönster 2010/2011) samt byte av samtliga dörrblad till ytterdörrarna. Dessutom har femmornas återbruksfönster i öster- och västerläge renoverats och målats (fyornas återbruksfönster renoverades 2010). Efter de senaste årens betydande underhåll kan vi känna oss trygga med att vi nu har hus i gott skick. För 2013 är det planerat målning och viss renovering av våra lägenhetsförråd och fyornas plank. Dessutom kommer vi att underhållsspola vårt avloppssystem.

Styrelsen har arbetat med att ta fram en underhållsstrategi som säkrar skicket på föreningens hus på ett kostnadseffektivt sätt. Underhållsplanen kommer att uppdateras löpande och därigenom ge oss en god framförhållning av vårt underhållsbehov.

Under årets första halva förde vi en givande och intressant kapitaltillskottsdiskussion, som väckte stort engagemang bland föreningens medlemmar. Den främsta anledningen till att frågan rests var att styrelsen uppfattat att föreningens belåningsgrad var för hög enligt vissa kreditinstitut. Vid omsättningen av ett av föreningens större lån bedömdes emellertid vår belåningsgrad som klart tillfredställande och vi fann efter detta besked ingen anledning att arbeta vidare med frågan.

På grund av en allmän kostnadsökning och för att öka vårt amorteringsutrymme höjs avgiften med 2 % från den 1 januari 2013. Amorteringarna upphörde under en period då vi hade stora reparationskostnader för fönster. Ambitionen att amortera kommer vägas mot vårt likviditetsbehov. Räntekostnaderna har ökat marginellt under året p.g.a. omsatt lån. Under 2013 förväntar vi oss att kostnaderna kommer att minska något.

Styrelsen har under året tittat på möjligheterna att sänka föreningens uppvärmningskostnader. Ett förslag som utreds är att installera individuell värme-/kallvattenmätare. Beslut i denna fråga kommer att tas under 2013 och vägas mot andra energibesparande åtgärder.

Föreningen har haft två trädgårdsdagar, en på våren och en på hösten, med fin uppslutning från medlemmarna. Dagarna var fyllda med arbetslust och god gemenskap.

Två lägenheter har under året bytt ägare.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

			Vald t.o.m.
Ordinarie ledamöter			årsstämma
			Utsedd av
Ronny Rosberg	Kassör	Stämman	2013
Göran Eliasson	Ordförande	Stämman	2014
Astrid Kander	Ledamot	Stämman	2014
Karl Wittenmark	Ledamot	Stämman	2014
Carina Eriksson	Ledamot	Stämman	2013
			under perioden 1/1-30/11
Styrelsesuppleanter			
Sofie Lindström	Suppleant	Stämman	2013
Micael Runnström	Suppleant	Stämman	2013
Ordinarie revisorer			
Kenneth Persson	Föreningsrevisor	Stämman	2013
Revisorssuppleanter			
Dag Selstam	Revisorsuppleant	Stämman	2013
Valberedning			
Ingela Carlsson	Valberedning	Stämman	2013
Seth Mattson	Valberedning	Stämman	2013

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen, av två av styrelsen därtill utsedda styrelseledamöter i förening eller av en av styrelsen därtill utsedd styrelseledamot i förening med annan av styrelsen därtill utsedd person.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Riksmötet 1 och 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 54 178 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 48 144 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna 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

Under 2012 har Elitfönsterpartierna i norr-, öster- och västerläge målats. Dessutom har femmornas återbruksfönster i öster- och västerläge renoverats och målats. Utöver fönsterunderhåll har samtliga dörrblad till ytterdörrarna bytts ut.

Utfört underhåll	År
Fönsterrenovering och målning	2012
Nya ytterdörrar	2012

Underhållsplan

Under 2013 är det planerat målning och viss renovering av lägenhetsförråden och fyrornas plank samt underhållsspolning av föreningens avloppssystem.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 9 maj 2012. Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden.

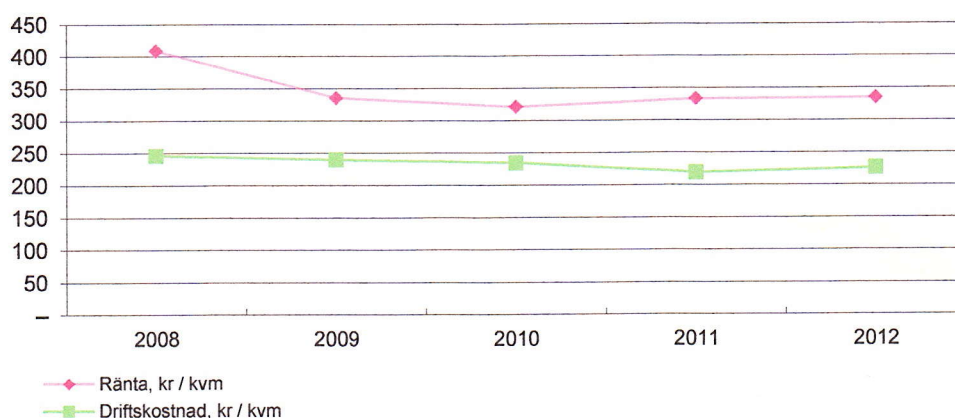
Antal medlemmar: 59 (2012-12-31)

Ekonomi

Årets resultat har blivit något bättre än föregående år. Kostnaderna som styrelsen har kunnat påverka har hållits efter, för att kunna tillskjuta pengar från de löpande intäkterna så att vi skulle kunna göra den renovering av fönster som planerats. Detta innebär att ytterligare 200 000 kronor från resultatet behövdes utöver de pengar som fanns i underhållsfonden.

Driftkostnadernas ökning följer inexistensräkningar. Räntekostnaderna ligger på en stabil nivå jämfört med tidigare år.

Kostnadsutveckling, räntor/driftkostnader



Resultat och ställning (tkr)	2012	2011	2010	2009	2008
Rörelsens intäkter	2 875	2 836	2 783	2 796	2 672
Årets resultat	- 187	- 220	- 434	151	121
Resultat efter fondförändringar	209	14	-0	58	- 214
Balansomslutning	55 169	55 438	55 856	56 047	56 162
Soliditet %	37%	38%	38%	38%	38%
Likviditet %	171%	184%	185%	438%	438%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	773	750	750	750	721
Driftskostnad, kr / kvm	226	220	235	240	246
Ränta, kr / kvm	335	333	321	336	409
Underhållsfond, kr / kvm	107	107	170	287	262
Lån, kr / kvm	9 186	9 186	9 186	9 232	9 317

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga bostadsarea som beräkningsgrund.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2012 då avgifterna höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för kommande verksamhetsår har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 2 %.

Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 773 kr/kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	9 946
Årets resultat före fondförändring	-186 574
Förändring av underhållsfond	395 837
Summa överskott	219 210

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	200 000
Att balansera i ny räkning	19 210

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	2 870 650	2 788 113
Hyses- och avgiftsbortfall		0	- 600
Övriga förvaltningsintäkter	2	4 050	48 245
		<u>2 874 700</u>	<u>2 835 758</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 23 531	- 37 976
Planerat underhåll		- 631 613	- 644 058
Fastighetsavgift/skatt		- 218 400	- 208 384
Driftskostnader	4	- 839 500	- 814 115
Övriga kostnader	5	- 27 062	- 33 295
Personalkostnader	6	- 43 053	- 41 082
Avskrivning av anläggningstillgångar		- 49 873	- 49 873
		<u>-1 833 032</u>	<u>-1 828 783</u>
Rörelseresultat		1 041 668	1 006 975
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		2 921	2 272
Ränteintäkter och liknande poster	7	10 129	6 802
Räntekostnader och liknande poster	8	-1 241 291	-1 236 265
		<u>-1 228 241</u>	<u>-1 227 192</u>
Resultat efter finansiella poster		- 186 574	- 220 216
Årets resultat		- 186 574	- 220 216
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 200 000	- 410 000
Ianspråktagande av underhållsfond		595 837	644 058
Förändring av underhållsfond		<u>395 837</u>	<u>234 058</u>
Resultat efter fondförändring		209 263	13 842

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	54 335 881	54 385 754
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga fordringar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		54 338 681	54 388 554
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		80 097	40 974
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	26 984	25 664
		107 081	66 638
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	11	300 000	700 000
Kassa och bank			
Bankmedel		19 548	20 135
Avräkning med Swedbank		404 072	262 745
		423 620	282 880
Summa omsättningstillgångar		830 701	1 049 518
SUMMA TILLGÅNGAR		55 169 382	55 438 072

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
Bundet eget kapital			
Insatser		20 400 000	20 400 000
Underhållsfond		0	395 837
		<u>20 400 000</u>	<u>20 795 837</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		9 946	- 3 895
Årets resultat		- 186 574	- 220 216
Avsättning till underhållsfond		- 200 000	- 410 000
Ianspråktagande av underhållsfond		595 837	644 058
		<u>219 210</u>	<u>9 946</u>
Summa eget kapital		20 619 210	20 805 783
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13	34 062 986	34 063 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		60 764	113 754
Skatteskulder		84 891	125 136
Övriga kortfristiga skulder		39 587	39 587
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	301 930	290 812
		<u>487 172</u>	<u>569 289</u>
Summa skulder		34 550 158	34 632 289
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 169 368	55 438 072
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		36 100 000	36 100 000
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 aviserar 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 fastigheten,

6 825 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten,

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 anläggnings-tillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år
Byggnader	Rak	90

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2012-12-31 2011-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	2 865 550	2 782 088
Hyror, övriga	5 100	6 025
	<u>2 870 650</u>	<u>2 788 113</u>

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	50	- 55
Erhållna statliga bidrag/ skattereduktion	4 000	48 300
	<u>4 050</u>	<u>48 245</u>

Not 3 Reparationer

Vatten/Avlopp	1 594	2 750
Värme	0	12 486
Elinstallationer	1 522	3 734
Husropp	11 409	19 006
Övrigt	9 006	0
	<u>23 531</u>	<u>37 976</u>

Not 4 Driftskostnader

Vägavgifter, arrende	3 000	0
Fastighetsförsäkring	25 513	24 724
Arvode förvaltning	9 632	0
Ekonomisk förvaltning	50 340	50 832
Kabel-TV	35 540	34 944
IT-kostnader	0	625
Fastighetsskötsel	0	2 118
Snöröjning	6 400	7 096
Drift och förbrukning, övrigt	0	6 960
Förbrukningsmateriel	8 519	11 729
Vatten	79 559	83 439
El	30 846	30 161
Uppvärmning	521 493	486 682
Sopphantering	68 658	74 805
	<u>839 500</u>	<u>814 115</u>

Not 5 Övriga kostnader

Lokalkostnader	200	1 020
Annonsering	0	809
Kreditupplysningar	0	700
Kontorsmateriel	640	1 062
Telefon och porto	0	1 350
Energideklaration	25 000	0
Konsultarvoden	0	26 494
Bankkostnader	1 222	1 860
	<u>27 062</u>	<u>33 295</u>

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	27 300	26 051
Föreningsvald revisor	5 460	5 210
Summa	<u>32 760</u>	<u>31 261</u>
Sociala kostnader	10 293	9 821
	<u>43 053</u>	<u>41 082</u>

Not 7 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	649	399
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	9 480	6 241
Övriga ränteintäkter	0	162
	<u>10 129</u>	<u>6 802</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	1 240 510	1 236 265
Övriga räntekostnader	781	0
	<u>1 241 291</u>	<u>1 236 265</u>

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	46 800 000	46 800 000
Mark	9 600 000	9 600 000
Summa anskaffningsvärden	56 400 000	56 400 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 014 246	-1 964 373
	-2 014 246	-1 964 373
Årets avskrivning byggnader		
	- 49 873	- 49 873
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 064 119	-2 014 246
Restvärde enligt plan vid årets slut	54 335 881	54 385 754
Varav		
Byggnader	44 735 881	44 785 754
Mark	9 600 000	9 600 000
Taxeringsvärden		
bostäder	54 178 000	48 144 000
Totalt taxeringsvärde	54 178 000	48 144 000
varav byggnader	26 210 000	23 888 000

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift	9 125	8 885
Upplupna ränteintäkter	392	0
Förutbetalda försäkringspremier	17 467	16 779
	26 984	25 664

Not 11 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	300 000	700 000
-------------------------------------	---------	---------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	300 000	2,35	2013-03-12

2012-12-31 2011-12-31

Not 12	Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt
		Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Resultat
	Vid årets början	0	20 400 000	395 837	9 946
	Förändring av underhållsfond				395 837
	Avsättning till underhållsfond			200 000	
	Uttag ur underhållsfond			- 595 837	
	Årets resultat				- 186 574
	Vid årets slut	0	20 400 000	0	219 210

Not 13 Fastighetslån

Fastighetslån	34 062 986	34 063 000
Skuld vid årets slut	34 062 986	34 063 000

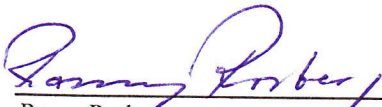
Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,64%

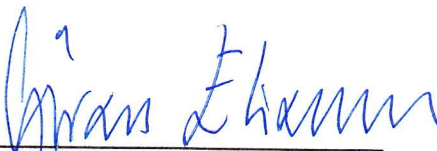
Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Utg. skuld
DEL AV DANSKE BANK	4,09%	2014-03-31	12 635 000	12 635 000
DEL AV DANSKE BANK	4,35%	2013-06-28	10 597 986	10 597 986
SBAB	3,33%	2015-05-30	10 830 000	10 830 000
			34 062 986	34 062 986

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	8 148	2 716
Upplupna elkostnader	1 855	1 759
Upplupna värmekostnader	79 237	60 902
Upplupna kostnader för renhållning	6 023	5 860
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	120	2 900
Förutbetalda hyror och avgifter	206 547	216 675
	<u>301 930</u>	<u>290 812</u>

Lund 2013-04-22


 Ronny Rosberg


 Göran Eliasson


 Astrid Kander


 Karl Wittenmark

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22/4 2013


 Kenneth Persson
 Föreningsvaldrevisor

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 driftskostnader. 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.

Arsavgift

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.

Arsredovisning

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

Brf Gränden

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Brf Gränden i samarbete
med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

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

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se

