



Brf Lunden 28 i Göteborg
Org nr 769612-6007
Årsredovisning
1/1 2010 - 31/12 2010

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lunden 28 i Göteborg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010-01-01 - 2010-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Daniel Jönsson	Ordförande	<u>Utsedd av</u> Stämman
Susanne Moberg	Vice ordförande	Stämman
Jesper Riis	Kassör	Stämman
Shamash Athoraya	Sekreterare	Stämman
Christoffer Bartilson	Ledamot	Stämman

Styrelsesuppleanter

Niklas Winnell	Stämman
Jörgen Wallentin	Stämman

Ordinarie revisorer

Mikael Sigvardsson från Adact revision AB	Extern revisor	Stämman
--	----------------	---------

Valberedning

Johan Ottestig	Valberedning	Stämman
Gunnel Medina	Valberedning	Stämman

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheter Göteborg Lunden 28:6, 28:7 och 28:14 i Göteborg med därpå uppförda 3 st byggnader med 78 lägenheter och 3 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1931 . Fastighetens adress är Persgatan 2-10 och Bielkegatan 9.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
34	27	12	5

Därtill kommer:

Lokaler
3

Total bostadsarea:	4 141 kvm
Total lokalarea:	256 kvm

Årets taxeringsvärde 49 187 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 41 559 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Förvaltning/organisationsanslutning

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

Underhåll och miljö

Fortlöpande kontroll och översyn av föreningens fastigheter och övriga egendom har ägt rum enligt föreningens stadgar.

Bland de större underhållsarbetena kan nämnas:

- Översyn och ommålning av soprummen
- Renovering av lägenhet 28 inför försäljning
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
- Färdigställning av skärmtak

Kommande arbeten:

- Grindar för en säkrare miljö på innergården (2011)
 - Internetanslutning, kombination Internet, telefoni och digital-TV (2011)
 - Renovering av badrum i hyresrätt, 1 st. (2011)
 - Renovering av badrum i hyresrätt, 1 st. (2011)
 - Besiktning av expansionskärl (2011)
 - Filmning av avloppsledningar (2011)
 - Justering av marklutning på gården/dränering utanför stora tvättstugan samt på gaveln Nobelgatan (2011)
 - Byte av avstängningsventiler för värmecirkulation (2011)
 - Utbyte av tätningsslistor i fönster (2011)
 - Renovering av badrum i hyresrätt (2012)
 - Installation av kortläsare till källare (2012)
 - Renovering och/eller fönsterbyte (2013)
 - Byte av termostatventiler (2013)
 - Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) (2014)
 - Översyn/ilagning tegelfasader (2015)
 - Byte en pump för värmecirkulationen (2016)
- 

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 26 maj 2010 (samt en extra stämma den 12 juni 2010).

Resultat och ställning (tkr)

	2010
Rörelsens intäkter	2 939
Årets resultat	- 67
Resultat efter fondförändringar	- 379
Balansomslutning	71 959
Soliditet %	55%
Likviditet %	499%
Årsavgiftsnivå för bostadsrätter, kr/kvm	640
Lån, kr / kvm	7 186

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2011 då avgifterna höjdes med 5%.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under 2010 har 17 överlåtelse av bostadsrätter skett. Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (förutom 6 som upplåts med hyresrätt).

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-206 467
Årets resultat före fondförändring	-67 447
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-380 070
Årets ianspråktagande av underhållsfond	68 659
Summa över/underskott	-585 325

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	0
Att balansera i ny räkning	-585 325

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>2010-01-01 2010-12-31</i>	<i>2009-01-01 2009-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	2 938 978	2 919 380
Övriga förvaltningsintäkter		43	9 749
		<u>2 939 021</u>	<u>2 929 129</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	2	- 14 451	- 175 939
Planerat underhåll	3	- 68 659	- 347 313
Fastighetsavgift/skatt		- 107 476	- 110 806
Driftskostnader	4	-1 271 688	-1 289 323
Övriga kostnader	5	- 35 577	- 64 550
Personalkostnader	6	- 64 486	- 64 828
Avskrivning av anläggningstillgångar	7	- 328 835	- 253 672
		<u>-1 891 171</u>	<u>-2 306 430</u>
Rörelseresultat		1 047 850	622 699
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	8	5 315	37 555
Räntekostnader		-1 119 222	-1 186 898
		<u>-1 113 907</u>	<u>-1 149 343</u>
Resultat efter finansiella poster		- 66 057	- 526 644
Inkomstskatt	9	- 1 390	- 8 447
Årets resultat		<u>- 67 447</u>	<u>- 535 091</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 380 070	- 124 677
Anspråktagande av underhållsfond		68 659	347 313
Förändring av underhållsfond		<u>- 311 411</u>	<u>222 636</u>
Resultat efter fondförändring		- 378 859	- 312 455

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	69 193 287	68 018 874
Pågående byggnation			1 461 465
Summa anläggningstillgångar		69 193 287	69 480 339
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar	11	16 891	22 277
Skattefordringar	12	37 698	5 795
Övriga fordringar	13	209	47 892
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	1 470	52 583
		56 268	128 547
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	15	2 100 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Bankmedel		0	1672135
Handkassa		2500	0
Medel på RB's avr.konto med Swedbank		607 042	0
		609 542	1 672 135
Summa omsättningstillgångar		2 765 810	1 800 682
SUMMA TILLGÅNGAR		71 959 097	71 281 020

U

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		39 177 169	38 565 765
Upplåtelseavgifter		785 707	115 476
Underhållsfond		430 104	118 693
		<u>40 392 981</u>	<u>38 799 934</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 206 467	105 989
Årets resultat		- 67 447	- 535 091
Avsättning till underhållsfond		- 380 070	- 124 677
Ianspråktagande av underhållsfond		68 659	347 313
		<u>- 585 325</u>	<u>- 206 467</u>
Summa eget kapital		39 807 656	38 593 467
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	17	31 597 000	31 531 750
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	261 000
Leverantörsskulder		87 054	461 832
Skatteskulder		0	47 094
Övriga skulder, kortfristiga	18	24 216	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	443 171	385 877
		<u>554 441</u>	<u>1 155 803</u>
Summa skulder		32 151 441	32 687 553
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		71 959 097	71 281 020
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		32 784 000	32 784 000
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.

Inkomstskatt

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp ränteintäkter, utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt vinster på inlösta och därefter sålda bostadsrätter.

Inkomstskatten uppgår till 26,3 % på skattepliktig inkomst.

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.

lu

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.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

0,5%

Standardförbättringar och markanläggningar

0,5%-5%

Belopp i kr om inget annat anges.

2010-12-31 2009-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder

2 459 464

2 406 767

Hyror, bostäder

326 706

512 613

Hyror, lokaler

103 908

0

Hyror, garage

36 000

0

Hyror, p-platser

12 900

0

2 938 978

2 919 380

Not 2 Reparationer

Bostäder

7 243

175 939

Övriga installationer

1 938

0

Gårdar och grönanläggningar

3 471

0

Garage och parkeringsplatser

1 800

0

14 451

175 939

Not 3 Planerat underhåll

Lokaler, gemensamma utrymmen

24 000

295 300

Tvättstugor

32 659

0

Huskroppar

12 000

52 013

68 659

347 313

Not 4 Driftskostnader

Välgavgifter, arrende

14 137

0

Fastighetsförsäkring

34 199

31 838

Arvode förvaltning

166 244

127 906

Revisionsarvode, externt

10 875

11 000

Fastighetsskötsel

177 212

293 209

Snöröjning

36 727

10 000

Förbrukningsmateriel

780

0

Inventarier

2 271

0

Vatten

125 903

123 405

El

98 124

108 301

Uppvärmning

518 580

433 175

Sophantering

86 636

150 489

1 271 688

1 289 323

2010-12-31 2009-12-31

Not 5 Övriga kostnader

Fritidsmedel	2 406	0
Lokalkostnader	560	0
Hemsidan	595	0
Telefon och porto	1 420	3 376
Konstaterade förluster hyror/avgifter	5	0
Medlems- och föreningsavgifter	6 260	5 850
Konsultarvoden	2 578	46 250
Bankkostnader	740	0
Övriga externa kostnader	21 013	9 074
	<u>35 577</u>	<u>64 550</u>

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Övriga ersättningar	1 800	0
Styrelsearvode	25 450	49 950
Arvode vicevärd	23 946	0
Summa	<u>51 196</u>	<u>49 950</u>
Sociala kostnader	13 290	14 878
	<u>64 486</u>	<u>64 828</u>

Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	207 720	207 720
Standardförbättringar	121 114	45 952
	<u>328 835</u>	<u>253 672</u>

Not 8 Ränteintäkter

Ränteintäkter bank	119	37 555
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	776	1
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	3 442	0
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	978	0
	<u>5 315</u>	<u>37 555</u>

Not 9 Inkomstskatt

Inkomstskatt	1 390	8 447
	<u>1 390</u>	<u>8 447</u>

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början		
Byggnader	41 544 084	41 544 084
Mark	23 085 791	23 085 791
Standardförbättringar	4 296 673	2 922 449
	<u>68 926 548</u>	<u>67 552 324</u>
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	1 503 248	1 374 224
	<u>1 503 248</u>	<u>1 374 224</u>
Summa anskaffningsvärden	70 429 796	68 926 548

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	- 847 110	- 639 389
Standardförbättringar	- 60 564	- 14 612
	<u>- 907 674</u>	<u>- 654 002</u>

	2010-12-31	2009-12-31	
Årets avskrivning byggnader	- 207 720	- 207 720	
Årets avskrivning standardförbättringar	- 121 114	- 45 952	
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 236 509	- 907 674	
Restvärde enligt plan vid årets slut	69 193 287	68 018 874	
Varav			
Byggnader	40 489 254	40 696 974	
Mark	23 085 791	23 085 791	
Standardförbättringar	5 618 242	4 236 109	
Taxeringsvärden			
bostäder	48 400 000	40 400 000	
lokaler	787 000	1 159 000	
Totalt taxeringsvärde	49 187 000	41 559 000	
varav byggnader	31 566 000	27 986 000	
Not 11 Kundfordringar			
Avgifts- och hyresfordringar	3 285	22 277	
Kundfordringar	13 606	0	
	16 891	22 277	
Not 12 Skattefordringar			
Skattefordringar	37 698	5 795	
	37 698	5 795	
Not 13 Övriga fordringar			
Skattekonto	209	47 892	
	209	47 892	
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Försäkring	0	31 339	
SBC	0	21 244	
Upplupna ränteintäkter	1 470	0	
	1 470	52 583	
Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	2 100 000	0	
Typ	Saldo	Ränta Slutdatum	
30 dagar	1 900 000	1,20 2011-01-10	
30 dagar	200 000	1,20 2011-01-10	
Not 16 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser och</i>	<i>Underhålls</i>	
	<i>uppl. avgift</i>	<i>fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	38 681 241	118 693	- 206 467
Disposition enl årsstämmobeslut		0	0
Insats/upplåtelse under året	1 281 635		
Förändring av underhållsfond			- 311 411
Avsättning till underhållsfond		380 070	
Uttag ur underhållsfond		- 68 659	
Årets resultat			- 67 447
Vid årets slut	39 962 876	430 104	- 585 325

2010-12-31 2009-12-31

Not 17 Fastighetslån

Fastighetslån	31 597 000	31 531 750
Skuld vid årets slut	31 597 000	31 531 750

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,55%

Låneinstitut	Ränta Bundet till	Ing. skuld	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AE	2,77	1 246 500	1 246 500
STADSHYPOTEK AE	2,77	5 294 500	5 294 500
STADSHYPOTEK AE	3,30 2013-10-30	11 517 750	11 538 250
STADSHYPOTEK AE	3,67 2013-10-30	13 734 000	13 517 750
		31 792 750	31 597 000

Not 18 Övriga skulder, kortfristiga

Skuld sociala avgifter och skatter	23 816	0
Avräkning HUS	400	0
	24 216	0

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	2 828	12 647
Upplupna räntekostnader	9 412	0
Upplupna elkostnader	11 433	8 949
Upplupna vattenavgifter	32 115	31 000
Upplupna värmekostnader	84 607	58 000
Upplupna kostnader för renhållning	16 263	30 500
Upplupna revisionsarvoden	11 000	10 000
Upplupna styrelsearvoden	9 000	40 250
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 138	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 532	0
Förutbetalda hyror och avgifter	227 844	194 531
	443 171	385 877

Un

2010-12-31 2009-12-31

Göteborg 2011- 04-25


Daniel Jönsson
Susanne Moberg
Shamash Athoraya
Jesper Riis
Christoffer Bartilson

Vår revisionsberättelse har lämnats den
Adact Revision AB

28/4-2011


Mikael Sigvardsson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lunden 28 i Göteborg
Org.nr. 769612-6007

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Lunden 28 i Göteborg för år 2010-01-01 -- 2010-12-31.

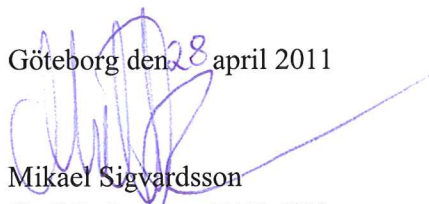
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag 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 stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 28 april 2011

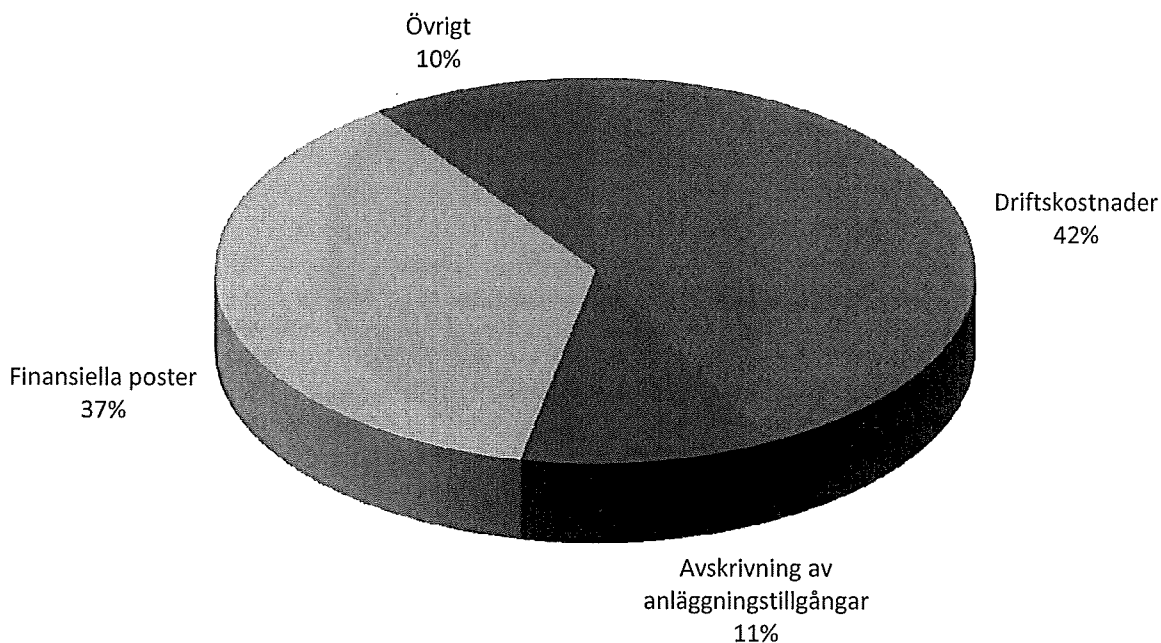


Mikael Sigvardsson

Godkänd revisor FAR SRS

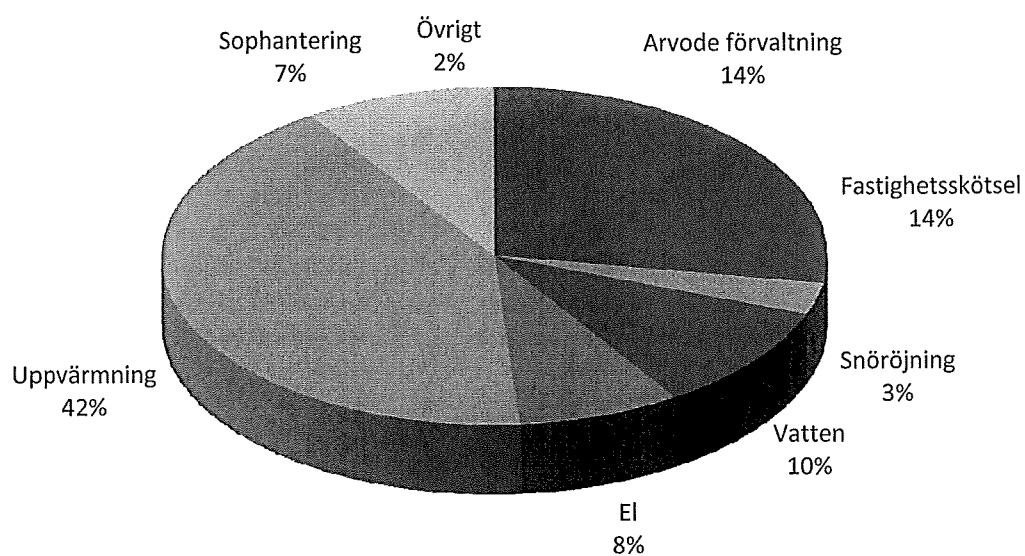
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2010	2009
Reparationer	14 451	175 939
Planerat underhåll	68 659	347 313
Fastighetsavgift/skatt	107 476	110 806
Driftskostnader	1 271 688	1 289 323
Övriga kostnader	35 577	64 550
Personalkostnader	64 486	64 828
Avskrivning av anläggningstillgångar	328 835	253 672
Finansiella poster	1 119 222	1 186 898
Inkomstskatt	1 390	8 447
Summa kostnader	3 011 783	3 501 775



Driftskostnadsfördelning

	2010	2009
Vägavgifter, arrende	14 137	0
Fastighetsförsäkring	34 199	31 838
Arvode förvaltning	166 244	127 906
Revisionsarvode, externt	10 875	11 000
Fastighetsskötsel	177 212	293 209
Snöröjning	36 727	10 000
Förbrukningsmateriel	780	0
Inventarier	2 271	0
Vatten	125 903	123 405
El	98 124	108 301
Uppvärmning	518 580	433 175
Sophantering	86 636	150 489
Summa driftskostnader	1 271 688	1 289 323



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

2010

2009

BOA (kvm):

1	1
---	---

Kr / kvm

Kr / kvm

Vägavgifter, arrende	14 137	0
Fastighetsförsäkring	34 199	31 838
Arvode förvaltning	166 244	127 906
Revisionsarvode, externt	10 875	11 000
Fastighetsskötsel	177 212	293 209
Snöröjning	36 727	10 000
Förbrukningsmateriel	780	0
Inventarier	2 271	0
Vatten	125 903	123 405
El	98 124	108 301
Uppvärmning	518 580	433 175
Sophantering	86 636	150 489
Summa driftskostnader	1 271 688	1 289 323

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.