



Bostadsrättsföreningen  
Skogsbrynet i Backa  
Org nr 769604-6841  
Årsredovisning  
1/1 2008 - 31/12 2008

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skogsbrynet i Backa får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008-01-01 - 2008-12-31.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie ledamöter

Marika Meriläinen	Ordförande
Eva Saskowski	Ledamot
Fredrik Hallin	Kassör

#### Utsedd av

Föreningen
Föreningen
Föreningen

#### *Vald t.o.m.*

#### årsstämman

2009
2009
2010

#### Styrelsesuppleanter

Daniel Defeo	Suppleant
Ing-Marie Hofling	Suppleant
Jörgen Persson-Linnerblom	Suppleant

Föreningen
Föreningen
Föreningen

#### Ordinarie revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB har som huvudansvarig anmält auktoriserad revisor Lena Höglund.

#### Revisorssuppleant

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

#### Valberedning

Anders Bivall	Valberedning
Angela Forsberg	Valberedning

### Firmateckning

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

### Fastigheter och lägenhet/lokaluppgifter

Föreningen äger fastigheten Backa 51:10 i Göteborgs kommun med därpå uppförda 20 st parhus i två plan, total yta 2060 kvm. Byggnaderna är uppförda 1999-2000. Fastighetens adress är Ekdungen 3-22.

Årets taxeringsvärde	14 400 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	14 400 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.



## Förvaltning/organisationsanslutning

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

## Underhåll

### Utfört underhåll

Bland de större underhållsarbetena kan nämnas att ommålningen av husen har slutförts. Samtliga ytterdörrar har målats om på utsidan. Inoljning av balkongstolpar.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Sotning av ventilationskanaler.

I underhållsplanen är det planerat för fönsterrenovering under 2010 och för värmeanläggningsunderhåll 2011.

Annars endast mindre reparationer och underhåll.

## Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 28 maj 2008.

### Resultat och ställning (tkr)

	2008	2007	2006	2005
Rörelsens intäkter	1 662	1 452	1 365	1 362
Årets resultat	- 185	- 880	39	163
Resultat efter fondförändringar	- 315	- 399	70	61
Balansomslutning	25 746	26 167	26 667	26 814
Soliditet %	22%	22%	26%	25%
Likviditet %	128%	152%	182%	190%

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2008 då avgifterna höjdes med 15%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2009 har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifterna med 3% samt 10 kronor av vattenavgifterna från 1 januari 2009.

### Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under 2008 har 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

### Ordföranden har ordet

Under året har vi genomfört två städdagar, en i april och en i oktober. Buskar och träd har klippts på gårdarna och på hösten täcktes alla gemensamma rabatter med täckbark. Henrikssons Måleri AB har slutfört målningen av husen då Husmålarna AB gick i konkurs. En omröstning av färgval till ytterdörrarna genomfördes bland medlemmarna. Flest röster fick färgen blåbär (Becker). Henrikssons Måleri fick i uppdrag att genomföra dörrmålningen och de var färdiga med det i augusti.

Energideklarationen genomfördes i september.

Även i år har en kräftsiva hållits för föreningens medlemmar.

Underhållsplanen för 2008 är fullföljd.

Under sommaren rapporterade några medlemmar om att de sett råttor i soprummet. Anticimex tillkallades och de rekommenderade åtgärderna genomfördes, bland annat byte av golvbrunn.

Under året har vi aktivt arbetat med att försöka sänka hastigheten i området. Ett led i detta arbete är att vi köpt in en skylt "Kör sakta! Lekande barn" och hängt upp den vid infarten. Under året har vi aktivt försökt hitta sätt att sänka våra kostnader. Bland annat har vi sett över kostnaden för den ekonomiska förvaltningen, elavtal och haft tät kontakt med Nordea.

Under året har 8 styrelsemöten hållits och 1 årsstämma. Styrelserepresentanter besökte bostadsrättsmässan i oktober för att skaffa information och skapa kontakter gällande bostadsrättsfrågor.

## **Förslag till disposition beträffande föreningens resultat**

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-78 773
Årets resultat före fondförändring	-185 453
Årets fondavsättning enligt stadgarna	<u>-130 000</u>
Summa över/underskott	-394 226

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	<u>-256 000</u>
Att balansera i ny räkning	-650 226

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>2008-01-01 2008-12-31</i>	<i>2007-01-01 2007-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	1 626 926	1 414 718
Övriga avgifter		33 266	35 217
Övriga förvaltningsintäkter	2	1 610	1 658
		<u>1 661 802</u>	<u>1 451 593</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	3	- 6 916	- 26 103
Planerat underhåll	4	- 342 063	- 971 094
Fastighetsavgift		- 60 000	- 54 290
Driftskostnader	5	- 208 309	- 189 020
Övriga kostnader	6	- 25 285	- 24 599
Personalkostnader	7	- 6 558	- 4 200
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	- 306 335	- 228 000
		<u>- 955 465</u>	<u>-1 497 306</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>706 337</b>	<b>- 45 713</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter	9	21 485	16 616
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		59 479	89 059
Räntekostnader	10	- 972 754	- 939 941
		<u>- 891 790</u>	<u>- 834 266</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>- 185 453</b>	<b>- 879 979</b>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>- 185 453</u></b>	<b><u>- 879 979</u></b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Avsättning till underhållsfond		- 130 000	- 109 000
Ianspråktagande av underhållsfond		0	590 000
Förändring av underhållsfond		<u>- 130 000</u>	<u>481 000</u>
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>- 315 453</b>	<b>- 398 979</b>

UH

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-12-31</i>	<i>2007-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	11	24 980 422	25 286 757
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>24 980 422</b>	<b>25 286 757</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Övriga fordringar		10 000	1 617
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	13 927	18 273
		<b>23 927</b>	<b>19 890</b>
<b><i>Kortfristiga placeringar</i></b>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	13	300 000	0
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank	14	442 027	860 192
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>765 954</b>	<b>880 082</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>25 746 376</b>	<b>26 166 839</b>

MF

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-12-31</i>	<i>2007-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		5 900 000	5 900 000
Underhållsfond		130 000	0
		<u>6 030 000</u>	<u>5 900 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 78 773	320 206
Årets resultat		- 185 453	- 879 979
Avsättning till underhållsfond		- 130 000	- 109 000
lanspråktagande av underhållsfond		0	590 000
		<u>- 394 226</u>	<u>- 78 773</u>
<b><i>Summa eget kapital</i></b>		<b>5 635 774</b>	<b>5 821 227</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	16	19 512 050	19 764 897
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån, kortfristiga	16	213 639	206 000
Leverantörsskulder		13 068	67 578
Skatteskulder		114 291	0
Övriga skulder, kortfristiga	17	3 184	1 260
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	254 370	305 877
		<u>598 552</u>	<u>580 715</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>25 746 376</b>	<b>26 166 839</b>

### Ställda säkerheter

*Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån* 21 100 000 21 100 000

### Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

*OK*

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

---

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Belopp i kr om inget annat anges.

### Redovisning av intäkter

Intäcksredovisning 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

Från och med 1 januari 2007 ska bostadsrättsföreningar inte längre ta upp någon schablonintäkt av fastigheter.

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

Outnyttjade underskott från tidigare år får fortsatt utnyttjas. Föreningens underskottsavdrag har per balansdagen beräknats till 1 904 421 kr, vilket innebär att det inte utgår någon inkomstskatt. Uppskjuten skattefordran redovisas inte på underskottsavdraget.

### 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 planlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Ut



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

Följande avskrivningstider tillämpas

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

80 år

### Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder

	2008-12-31	2007-12-31
	1 626 926	1 414 718
	<u>1 626 926</u>	<u>1 414 718</u>

### Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Rörelsens sidointäkter & korrigeringar

	1 610	1 658
	<u>1 610</u>	<u>1 658</u>

### Not 3 Reparationer

Bostäder

Reparationer - Installationer

Vatten/Avlopp

Värme

Elinstallationer

Huskropp

	0	2 531
	0	6 748
	726	2 000
	3 846	919
	0	3 934
	2 344	9 971
	<u>6 916</u>	<u>26 103</u>

### Not 4 Planerat underhåll

Huskroppar

	342 063	971 094
	<u>342 063</u>	<u>971 094</u>

*akt*

2008-12-31 2007-12-31

**Not 5 Driftskostnader**

Fastighetsförsäkring	19 765	19 652
Arvode förvaltning	40 197	37 625
Kabel-TV	24 000	24 000
Revisionsarvode, externt	9 688	7 638
Övriga förvaltningskostnader	2 231	0
Trädgårdsskötsel	3 193	0
Snöröjning	14 660	7 033
Förbrukningsmateriel	3 478	8 043
Fordons- och maskinkostnader	194	0
Vatten	33 302	35 217
El	29 180	20 743
Sophantering	28 421	29 069
	<hr/>	<hr/>
	208 309	189 020

**Not 6 Övriga kostnader**

Lokalkostnader	0	900
Kreditupplysningar	0	750
Representation	0	6 679
Kontorsmateriel	0	300
Telefon och porto	360	959
Tidskrifter och facklitteratur	0	355
Konsultarvoden	24 125	13 856
Övriga externa kostnader	800	800
	<hr/>	<hr/>
	25 285	24 599

**Not 7 Personalkostnader**

*Föreningen har ingen anställd personal*

**Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

Styrelsearvode	5 300	4 200
Arvode vicevärd	950	0
Summa	<hr/>	<hr/>
	6 250	4 200
Sociala kostnader	308	0
	<hr/>	<hr/>
	6 558	4 200

**Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar**

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	306 335	228 000
	<hr/>	<hr/>
	306 335	228 000

**Not 9 Ränteintäkter**

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	5 284	5 545
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	16 142	11 071
Övriga ränteintäkter	60	0
	<hr/>	<hr/>
	21 485	16 616

2008-12-31 2007-12-31

**Not 10 Räntekostnader**

Räntekostnader, fastighetslån	971 954	934 498
Övriga räntekostnader	160	2 288
Övriga finansiella kostnader	640	3 155
	<u>972 754</u>	<u>939 941</u>

**Not 11 Byggnader och mark**

**Anskaffningsvärden**

Vid årets början

Byggnader

27 013 775	27 013 775
<u>27 013 775</u>	<u>27 013 775</u>

**Summa anskaffningsvärden**

<u>27 013 775</u>	<u>27 013 775</u>
-------------------	-------------------

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början

Byggnader

-1 727 018	-1 499 018
<u>-1 727 018</u>	<u>-1 499 018</u>

Årets avskrivning byggnader

- 306 335	- 228 000
-----------	-----------

**Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan**

<u>-2 033 353</u>	<u>-1 727 018</u>
-------------------	-------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

<u>24 980 422</u>	<u>25 286 757</u>
-------------------	-------------------

Varav

Byggnader

24 980 422	25 286 757
------------	------------

**Taxeringsvärden**

bostäder

14 400 000	14 400 000
------------	------------

Totalt taxeringsvärde

14 400 000	14 400 000
------------	------------

varav byggnader

10 120 000	10 120 000
------------	------------

<u>10 000</u>	<u>1 617</u>
---------------	--------------

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Upplupna ränteintäkter

875	0
-----	---

Upplupna räntebidrag

13 052	18 273
--------	--------

<u>13 927</u>	<u>18 273</u>
---------------	---------------

**Not 13 Likviditetsplacering via Riksbyggen**

Likviditetsplacering via Riksbyggen

300 000	0
---------	---

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	300 000	3,50	2009-01-01

UK

2008-12-31 2007-12-31

**Not 14 Kassa och bank**

Handkassa	3 000	10 000
Bankmedel	104 291	597 779
Avräkning med Swedbank	334 736	252 413
	<u>442 027</u>	<u>860 192</u>

**Not 15 Eget kapital**

	<b>Bundet</b>	<b>Bundet</b>	<b>Fritt</b>
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>5 900 000</b>	<b>0</b>	<b>- 78 773</b>
Disposition enl årsstämmobeslut		0	
Förändring av underhållsfond			- 130 000
Avsättning till underhållsfond		130 000	
Uttag ur underhållsfond		0	
Årets resultat			- 185 453
<b>Vid årets slut</b>	<b>5 900 000</b>	<b>130 000</b>	<b>- 394 226</b>

**Not 16 Fastighetslån**

Fastighetslån	19 725 689	19 970 897
Avgår nästa års amortering	- 213 639	- 206 000
<b>Skuld vid årets slut</b>	<b>19 512 050</b>	<b>19 764 897</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA BANK	4,45		1 326 000		195 000	1 131 000
NORDEA HYPOTEK	5,35		6 679 478		10 480	6 668 998
NORDEA HYPOTEK	7,00		5 415 000		29 451	5 385 549
NORDEA HYPOTEK	7,06		6 550 419		10 277	6 540 142
			<b>19 970 897</b>		<b>245 208</b>	<b>19 725 689</b>

**Not 17 Övriga skulder, kortfristiga**

Personalens källskatt	2 850	1 260
Övriga kortfristiga låneskulder	334	0
	<u>3 184</u>	<u>1 260</u>

UH

**Bostadsrättsföreningen**

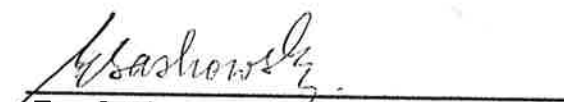
769604-6841


**2008-12-31**    **2007-12-31****Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	105 395	89 204
Upplupna sociala avgifter	308	0
Upplupna elkostnader	2 661	2 225
Upplupna vattenavgifter	3 116	2 918
Upplupna kostnader för renhållning	1 878	1 820
Upplupna revisionsarvoden	8 725	7 600
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	3 911	3 583
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	108 580
Förutbetalda hyror och avgifter	128 376	89 947
	<hr/>	<hr/>
	254 370	305 877

Göteborg 2009-05-11

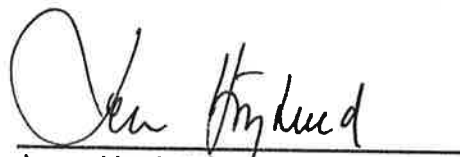
  
Marika Meriläinen

  
Eva Saskowski

  
Fredrik Hallin

Min revisionsberättelse har lämnats den 19 maj 2009

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Lena Höglund  
Auktoriserad revisor

Öhrlings

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i

### Bostadsrättsföreningen Skogsbrynet i Backa

Org nr 769604-6841

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Skogsbrynet i Backa för år 2008. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

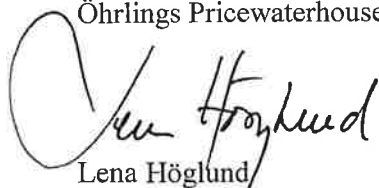
Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra 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.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2009-05-19

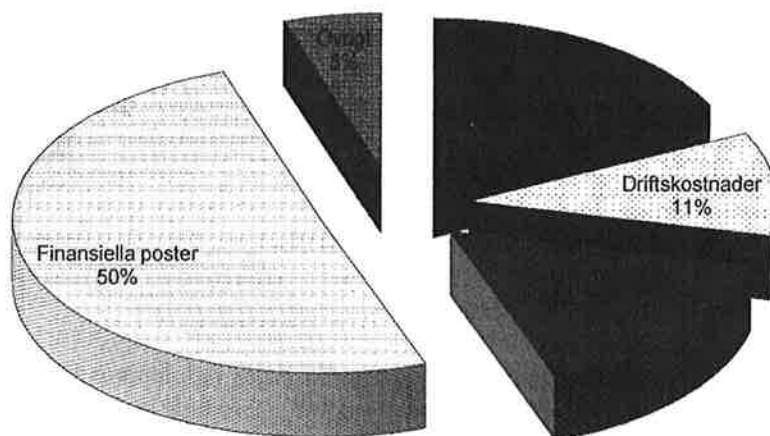
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Lena Höglund  
Auktoriserad revisor

## Nyckeltal

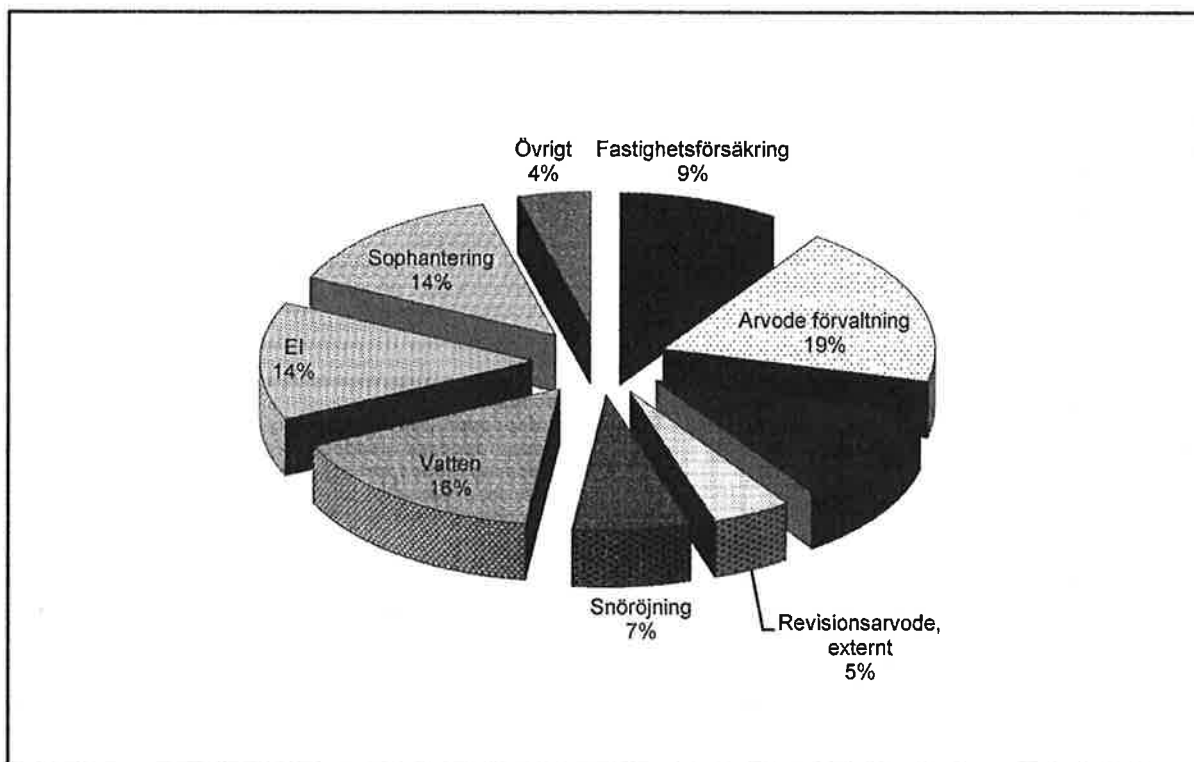
Kostnadsfördelning	2008	2007
Reparationer	6 916	26 103
Planerat underhåll	342 063	971 094
Fastighetsavgift	60 000	54 290
Driftskostnader	208 309	189 020
Övriga kostnader	25 285	24 599
Personalkostnader	6 558	4 200
Avskrivning av anläggningstillgångar	306 335	228 000
Finansiella poster	972 754	939 941
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 928 219</b>	<b>2 437 247</b>





**Driftskostnadsfördelning**

	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Fastighetsförsäkring	19 765	19 652
Arvode förvaltning	40 197	37 625
Kabel-TV	24 000	24 000
Revisionsarvode, externt	9 688	7 638
Övriga förvaltningskostnader	2 231	0
Trädgårdsskötsel	3 193	0
Snöröjning	14 660	7 033
Förbrukningsmateriel	3 478	8 043
Fordons- och maskinkostnader	194	0
Vatten	33 302	35 217
El	29 180	20 743
Sophantering	28 421	29 069
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>208 309</b>	<b>189 020</b>



# 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 5% 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.