

Styrelsen för

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
GÅRDA TERRASS**

Org nr 716449-4630

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari till 31 december 2009

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Gårda Terrass får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009-01-01 - 2009-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Utsedd av</u>
Olof Rönnerman	Ordförande	Föreningen
Sten Nyberg	Vice ordförande	Föreningen
Jan Lindblom	Sekreterare	Föreningen
Cecilia Wärnestål	Kassör	Föreningen
Ulf Johansson	Ledamot	Föreningen

Styrelsesuppleanter

Fredrik Mattsson		Föreningen
Arne Tenggren		Föreningen
Kjell Peterson		Föreningen

Ordinarie revisor

Gunilla Lönnbratt	Auktoriserad revisor	Föreningen
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		

Valberedning

Junis Johansson(sammankallande)		Föreningen
Christer Olsson		Föreningen
Lars Höglund		Föreningen

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gårda 20:9 i Göteborgs kommun med därpå uppförda 2 st byggnader med 87 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2007.

Föreningen disponerar 42 parkeringsplatser i garage.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns övernattninglägenhet som medlemmarna kan hyra.

Väsentliga servitut

Föreningens fastighet har ett belastande servitut avseende 25 parkeringsplatser i garage.

Total bostadsarea: 8 465 kvm

Årets taxeringsvärde 158 558 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 158 558 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Förvaltning/organisationsanslutning

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

Underhåll

Då fastigheten var nyproducerad 2007 bedömer man behovet av större underhållsarbeten som obefintliga under de närmaste 5 åren.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 14 maj 2009. Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning (tkr)

	2009	2008
Rörelsens intäkter	6 408	6 867
Årets resultat	644	536
Resultat efter fondförändringar	390	536
Balansomslutning	300 277	300 434
Soliditet %	63%	63%
Likviditet %	133%	124%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	735	735
Driftskostnad, kr / kvm	156	176
Ränta, kr / kvm	510	601
Underhållsfond, kr / kvm	65	5
Lån, kr / kvm	12 891	12 973

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har BOA som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga BRA (=BOA + LOA) som beräkningsgrund.

Överlåtelse

Under 2009 har 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt .

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Fastighetsekonomi
ISS Landscaping	Vinter/Sommarunderhåll
Linnéstadens Service AB	Trapphusstädning
Inspecta	Hissar
Kone	Hissar
Crawford	Garageportar
Scan-Trim	Garagestädning

Ordförande har ordet

Styrelsen har låtit genomföra stadgeenlig besiktning av föreningens hus och övriga tillgångar genom en tillsatt arbetsgrupp för teknisk besiktning. Detta görs regelbundet efter ett fastställt schema. Två städdagar har genomförts i maj och oktober och planeras även kommande år.

Föreningens medlemmar har tillgång till en gästlägenhet om fyra bäddar, dusch, toalett och pentry. Kostnaden är 250 kr per dygn och lägenheten utnyttjas mycket flitigt.

Föreningen ger ut informationsbrev varje månad till samtliga medlemmar. Kan även nås på www.sbc.se/gardaterrass

Föreningen har genomfört en uppföljande fuktmätning av fasaden med hjälp av Monomeet AB under november månad (föreningen gjorde i november 2008 en första mätning). Tillsammans med JM kommer vi att utreda vidare under 2010.

Under november genomfördes Garantibesiktningen. Som en följd av osäkerheten kring problematiken med "enstegstätade" fasader har föreningen fått en förlängd garanti för fasaden på ett år.

Ekonomi är god i föreningen och som en följd av detta kunde vi i december erbjuda en avgiftsfri månad.

Resultatet från 2008 beslutade styrelsen att använda till att amortera lån under 2009. Totalt amorterades en halv miljon kronor.

Styrelsen har tillsatt en arbetsgrupp för att utreda frågan om insatshöjning/kapitaltillskott vilket kommer att presenteras vid nästa årsmöte.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	282 355
Årets resultat före fondförändring	644 024
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-254 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa överskott	<u>672 379</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	0
Att balansera i ny räkning	<u>672 379</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>2009-01-01 2009-12-31</i>	<i>2008-01-01 2008-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	6 353 571	6 788 172
Övriga förvaltningsintäkter	2	54 077	78 550
		<u>6 407 648</u>	<u>6 866 722</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer		- 70 605	0
Fastighetsavgift/skatt		- 45 580	- 45 580
Driftskostnader	3	-1 318 669	-1 491 248
Övriga kostnader	4	- 78 220	- 11 875
Styrelsearvode inkl sociala avgifter		- 85 009	- 72 831
Avskrivning av anläggningstillgångar	5	- 218 371	- 190 392
		<u>-1 816 454</u>	<u>-1 811 926</u>
Rörelseresultat		4 591 194	5 054 796
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	6	12 169	81 798
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		364 877	510 828
Räntekostnader	7	-4 321 015	-5 088 164
		<u>-3 943 970</u>	<u>-4 495 538</u>
Resultat efter finansiella poster		647 224	559 258
Inkomstskatt		- 3 200	- 22 903
Årets resultat		<u>644 024</u>	<u>536 355</u>

Tillägg till resultaträkningen

Avsättning till underhållsfond		- 254 000	0
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0
Förändring av underhållsfond		<u>- 254 000</u>	<u>0</u>

Resultat efter fondförändring 390 024 536 355

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	297 992 177	298 201 608
Inventarier	9	35 760	0
Summa anläggningstillgångar		298 027 937	298 201 608
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattekontot		863	0
Övriga fordringar	10	36 857	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	100 056	67 185
		137 776	67 185
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	12	1 200 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	13	911 773	2 164 809
Summa omsättningstillgångar		2 249 549	2 231 994
SUMMA TILLGÅNGAR		300 277 486	300 433 602

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		99 008 000	99 008 000
Upplåtelseavgifter		89 427 000	89 427 000
Underhållsfond		548 975	40 975
		<u>188 983 975</u>	<u>188 475 975</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		282 355	0
Årets resultat		644 024	536 355
Avsättning till underhållsfond		- 254 000	0
		<u>672 379</u>	<u>536 355</u>
<i>Summa eget kapital</i>		<i>189 656 354</i>	<i>189 012 330</i>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	15	108 927 834	109 620 258
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, kortfristiga		192 424	192 424
Leverantörsskulder		154 518	39 348
Skatteskulder		143 496	79 735
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 202 860	1 489 507
		<u>1 693 298</u>	<u>1 801 014</u>
<i>Summa skulder</i>		<i>110 621 132</i>	<i>111 421 272</i>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>300 277 486</u>	<u>300 433 602</u>
Ställda säkerheter			
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		109 957 000	109 957 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

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.

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

Från och med 1 januari 2007 ska bostadsrättsföreningar inte längre ta upp någon schablonintäkt av fastigheter. Som intäkt ska inte heller erhållna statliga räntebidrag för bostadsändamål tas upp. Avdrag får inte göras för ränta på lånat kapital som lagts ner i fastigheten, reparation och underhåll, återbetalning av statliga räntebidrag eller tomträttsavgäld.

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

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 progressiv plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång. Avskrivningstiden är 100 år.

Belopp i kr om inget annat anges.

	2009-12-31	2008-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	5 705 373	6 222 972
Hyror, garage	648 198	565 200
	<hr/>	<hr/>
	6 353 571	6 788 172
Not 2 Övriga förvaltningsintäkter		
Gästlägenhet	42 800	33 550
Övriga intäkter	11 277	45 000
	<hr/>	<hr/>
	54 077	78 550
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	36 875	35 217
Arvode förvaltning	83 750	132 000
Kabel-TV	100 179	110 055
IT-kostnader	9 361	0
Revisionsarvode, externt	23 875	23 750
Markskötsel	119 913	275 592
Städ	105 004	127 546
Hisservice och obligatoriska besiktningar	30 130	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	900	0
Förbrukningsmateriel	12 477	0
Förbrukningsinventarier mm.	9 538	0
Vatten	123 669	111 752
El	120 455	164 096
Uppvärmning	487 297	452 561
Sophantering	55 247	58 679
	<hr/>	<hr/>
	1 318 669	1 491 248
Not 4 Övriga kostnader		
Kostnader årsstämma	25 251	0
Representation	7 233	0
Kontorsmateriel	2 294	0
Telefon och porto	12 702	0
Konsultarvoden	18 533	0
Bankkostnader	225	0
Medlemsavgift SBC	6 060	0
Övriga externa kostnader	5 922	11 875
	<hr/>	<hr/>
	78 220	11 875

	2009-12-31	2008-12-31
Not 5 Avskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader	209 431	190 392
Inventarier	8 940	0
	<hr/>	<hr/>
	218 371	190 392
Not 6 Ränteintäkter		
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	854	81 798
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	7 446	0
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	42	0
Ränteintäkter bankkonto	3 826	0
	<hr/>	<hr/>
	12 169	81 798
Not 7 Räntekostnader		
Räntekostnader, fastighetslån	4 315 123	5 088 164
Övriga räntekostnader	845	0
Övriga finansiella kostnader	5 047	0
	<hr/>	<hr/>
	4 321 015	5 088 164
Not 8 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	190 392 000	190 392 000
Mark	108 000 000	108 000 000
	<hr/>	<hr/>
Summa anskaffningsvärden	298 392 000	298 392 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 190 392	0
	<hr/>	<hr/>
	- 190 392	0
Årets avskrivning byggnader	- 209 431	- 190 392
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 399 823	- 190 392
Restvärde enligt plan vid årets slut	297 992 177	298 201 608
Varav		
Byggnader	189 992 177	190 201 608
Mark	108 000 000	108 000 000
Taxeringsvärden		
bostäder	158 558 000	158 558 000
lokaler	0	0
Totalt taxeringsvärde	158 558 000	158 558 000
varav byggnader	123 558 000	123 558 000

2009-12-31 2008-12-31

Not 9 Inventarier

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Inventarier

0 0

0 0

Årets anskaffningar

Inventarier

44 700 0

44 700 0

Summa anskaffningsvärden

44 700 0

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Inventarier

0 0

0 0

Årets avskrivningar

Inventarier

- 8 940 0

- 8 940 0

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 8 940 0

Restvärde enligt plan vid årets slut

35 760 0

Varav

Inventarier

35 760 0

Not 10 Övriga fordringar

Kortfristig fordran p-platshyresgäst p g a

felaktig fakturering 2008 och 2009

36 857 0

36 857 0

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift

30 015 0

Förutbetald städkostnader

10 635 0

Upplupna ränteintäkter

140 0

Upplupna räntebidrag

26 353 36 893

Fastighetsförsäkring

32 913 30 292

100 056 67 185

2009-12-31 2008-12-31

Not 12 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen 1 200 000 0

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	1 200 000	,20	2010-01-10

Not 13 Kassa och bank

Handkassa	10 000	5 000
Bankmedel	166 093	2 159 809
Avräkning med Swedbank	735 681	0
	<u>911 773</u>	<u>2 164 809</u>

Not 14 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	188 435 000	40 975	536 355
Disposition enl årsstämmobeslut		254 000	- 254 000
Förändring av underhållsfond			- 254 000
Avsättning till underhållsfond		254 000	
Uttag ur underhållsfond		0	
Årets resultat			644 024
Vid årets slut	188 435 000	548 975	672 379

Not 15 Fastighetslån

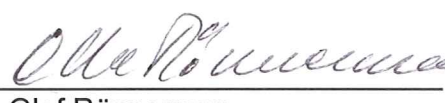
Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK	1,30	2010-02-28	32 987 000	500 000	32 487 000
SWEDBANK	4,54	2010-10-17	32 925 149	82 468	32 842 681
SWEDBANK	4,57	2012-10-17	28 598 279	71 628	28 526 651
SWEDBANK	4,90	2012-11-07	15 302 254	38 328	15 263 926
			109 812 682	692 424	109 120 258
			Nästa års amortering:		<u>- 192 424</u>
					108 927 834

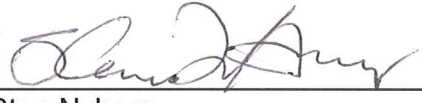
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

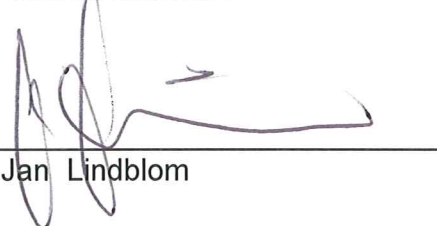
Upplupna räntekostnader	598 460	853 939
Upplupna elkostnader	13 805	0
Upplupna vattenavgifter	10 161	0
Upplupna värmekostnader	80 502	0
Upplupna kostnader för renhållning	4 650	0

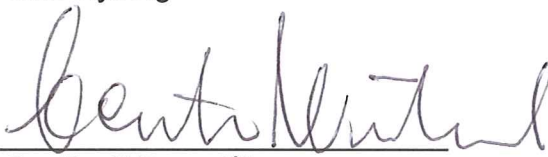
	2009-12-31	2008-12-31
Upplupna revisionsarvoden	24 000	23 750
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 791	113 153
Förutbetalda hyror och avgifter	461 491	498 665
	<hr/> 1 202 860	<hr/> 1 489 507

Göteborg 5 / 5 2010


Olof Rönnerman


Sten Nyberg



Jan Lindblom


Cecilia Wärnestål


Ulf Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 10 / 5 2010

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor

Öhrlings

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Gårda Terass

Org nr 716449-4630

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Gårda Terass för år 2009. 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 revisionssed 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 den 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, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 10 maj 2010

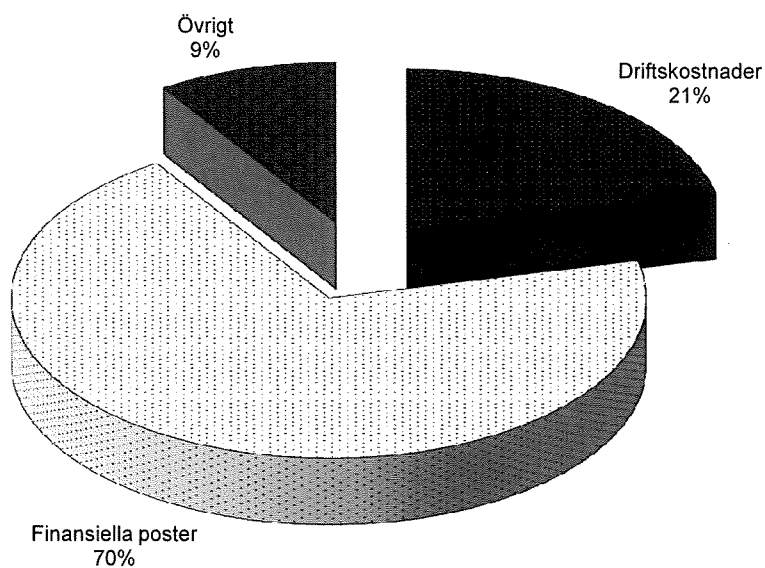
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2009	2008
Reparationer	70 605	0
Fastighetsavgift/skatt	45 580	45 580
Driftskostnader	1 318 669	1 491 248
Övriga kostnader	78 220	11 875
Styrelsearvode inkl sociala avgifter	85 009	72 831
Avskrivning av anläggningstillgångar	218 371	190 392
Finansiella poster	4 321 015	5 088 164
Inkomstskatt	3 200	22 903
Summa kostnader	6 140 669	6 922 993

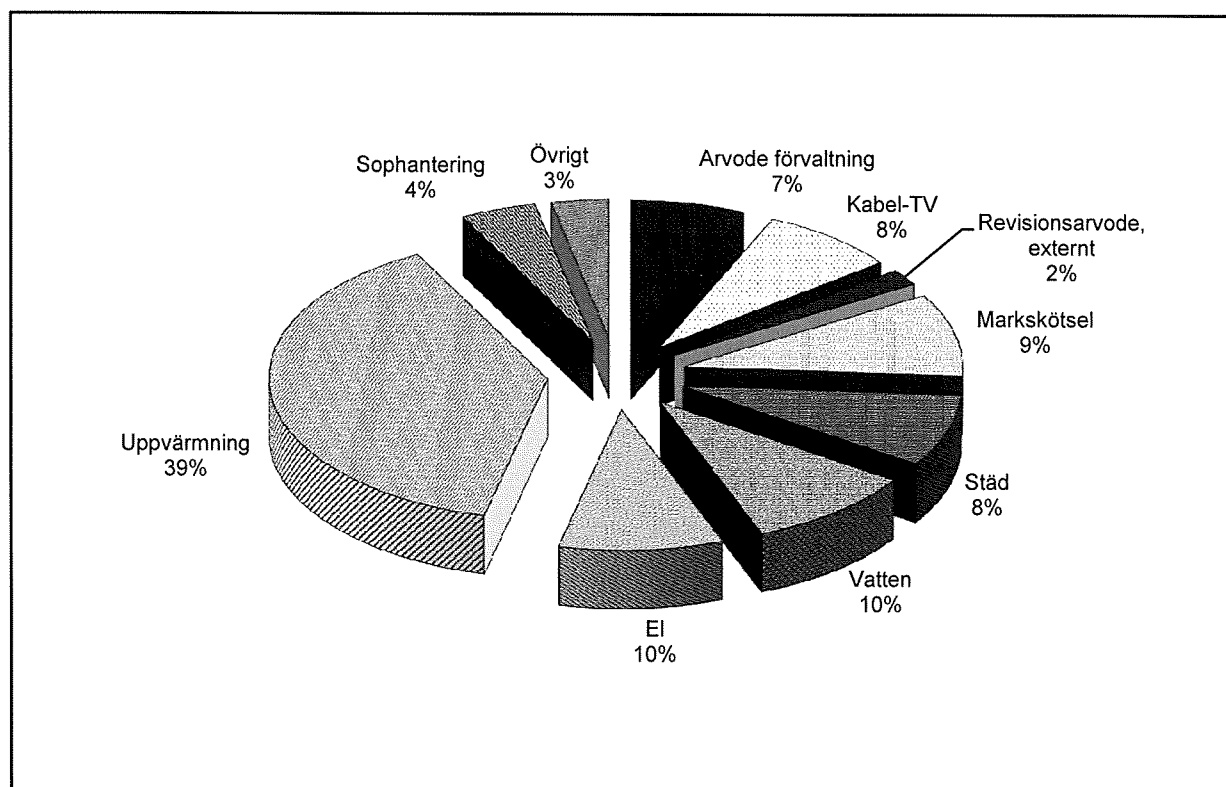


Driftskostnadsfördelning

2009

2008

Fastighetsförsäkring	36 875	35 217
Arvode förvaltning	83 750	132 000
Kabel-TV	100 179	110 055
IT-kostnader	9 361	0
Revisionsarvode, externt	23 875	23 750
Markskötsel	119 913	275 592
Städ	105 004	127 546
Hisservice och obligatoriska besiktningar	30 130	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	900	0
Förbrukningsmateriel	12 477	0
Förbrukningsinventarier mm.	9 538	0
Vatten	123 669	111 752
EI	120 455	164 096
Uppvärmning	487 297	452 561
Soppantering	55 247	58 679
Summa driftskostnader	1 318 669	1 491 248



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

2009

2008

BOA (kvm):

8465	8465
Kr / kvm	Kr / kvm

Fastighetsförsäkring	4	4
Arvode förvaltning	10	16
Kabel-TV	12	13
IT-kostnader	1	0
Revisionsarvode, externt	3	3
Markskötsel	14	33
Städ	12	15
Hisservice och obligatoriska besiktningar	4	0
Förbrukningsmateriel	1	0
Förbrukningsinventarier mm.	1	0
Vatten	15	13
El	14	19
Uppvärmning	58	53
Sophantering	7	7
Summa driftskostnader	156	176

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).

EKONOMISK FÖRENING

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

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.