

BRF GÅRDA TERRASS
Org nr 716449-4630

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari till 31 december 2010

DAGORDNING VID ÅRSSTÄMMA

1. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden
2. Val av ordförande på stämman
3. Anmälan av ordförandens val av sekreterare
4. Fastställande av dagordning
5. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet, tillika rösträknare
6. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
7. Föredragning av styrelsens årsredovisning
8. Föredragning av revisionsberättelsen
9. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
10. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
11. Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning
12. Beslut om arvoden
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av revisor och suppleant
15. Ev. val av valberedning
16. Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Gårda Terrass får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010-01-01 - 2010-12-31.

Styrelsen, revisor och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m. årsstämman</u>
Olof Rönnerman	Ordförande	Stämman	2011
Sten Nyberg	Vice ordförande/kassör	Stämman	2011
Fredrik Mattsson	Sekreterare	Stämman	2011
Ulf Johansson	Ledamot	Stämman	2011
Kjell Peterson	Ledamot	Stämman	2011

Styrelsesuppleanter

Anna Hägglund Simonovska		Stämman	2011
Arne Tenggren		Stämman	2011
Caroline Ohlsson		Stämman	2011

Ordinarie revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		Stämman	
Gunilla Lönnbratt	Auktoriserad revisor		

Valberedning

Junis Johansson (sammankallande)
Christer Olsson
Lars Höglund

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 två byggnader med 87 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2007. Fastighetens adress är Vädursgatan 2 A-C och 4 A-E i Göteborg.

Föreningen disponerar 42 garageplatser och 4 MC-platser i garage.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns övernattningsslägenhet som medlemmarna kan hyra.

Väsentliga servitut

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

Total bostadsarea: 8 465 kvm

Årets taxeringsvärde 180 400 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 158 558 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.
Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

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

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 43 101 kr. Något planerat underhåll har inte varit aktuellt på grund av att fastigheten är så pass nybyggd.
Reparationskostnaderna specificeras i not 3.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 18 maj 2010. Styrelsen har hållit 9 protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning (tkr)

	2010	2009	2008
Rörelsens intäkter	6 942	6 408	6 867
Årets resultat	974	644	536
Resultat efter fondförändringar	720	390	536
Balansomslutning	300 529	300 277	300 434
Soliditet %	63%	63%	63%
Likviditet %	164%	133%	124%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	735	735	735
Driftskostnad, kr / kvm	181	156	176
Ränta, kr / kvm	485	510	601
Underhållsfond, kr / kvm	95	65	5
Lån, kr / kvm	12 811	12 891	12 973

Årsavgifter

Föreningen har haft oförändrade årsavgifter. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2011 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Överlåtelser

Under 2010 har 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 10 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Fastighetsekonomi
Green Landscaping AB	Vinter/sommarunderhåll
Linnéstadens Service AB	Trapphusstädning

Inspecta	Hissar
Kone	Hissar
Canal Digital	Kabel-TV
Crawford	Garageportar
Scan -Trim	Garagestädning

Ordförande har ordet

Styrelsen har genomfört stadgeenlig besiktning av föreningens hus och övriga tillgångar genom en tillsatt arbetsgrupp för teknisk besiktning. Under 2011 kommer styrelsen att upprätta en långsiktig underhållsplan men i perspektivet fem år framåt ser vi inget större underhållsbehov utöver löpande arbeten. Skälet är att fastigheten var färdigställd i november 2007 och många konstruktioner löper med garanti under lång tid framöver.

Med anledning av osäkerheten med "enstegstätade fasader", som den i Gårda Terrass, har företaget Monomeet AB utarbetat en åtgärdsplan som JM kommer att följa. Dessa arbeten påbörjas våren 2011 och följs upp med fuktmätningar för att konstatera åtgärdernas effekt d.v.s. förhindra fuktgenomträngning. I samband med denna överenskommelse har JM förlängt garantin för fasaden till i november 2011 i ett första steg.

Städdagar arrangerades i maj och oktober med tillhörande social samvaro efteråt. En annan medlemsaktivitet arrangerades i form av en guidad "Gårda vandring". I samband med första advent hyrde vi in en julkör som sjöng julsånger på gården. Föreningen bjöd samtidigt på glögg med tillbehör. Vi har under året infört ett webbaserat bokningssystem för vår uppskattade och mycket utnyttjade gästlägenhet.

Föreningen ger löpande ut informationsbrev till medlemmarna som också nås på www.sbc.se/gardaterrass

Ekonomi är god i föreningen och vi har kunnat bibehålla avgiftsnivån under senaste tre åren och tror oss kunna hålla nivån även i perspektivet två år framåt. Resultatet från 2009 möjliggjorde även en extra amortering på en halv miljon kronor under 2010.

Ordförande
Olle Rönnerman

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	672 379
Årets resultat före fondförändring	974 011
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-254 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa överskott	<u>1 392 390</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	<u>-500 000</u>
Att balansera i ny räkning	892 390

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	6 862 592	6 353 345
Hyresbortfall garage		- 1 100	0
Övriga förvaltningsintäkter	2	80 261	54 303
		<u>6 941 752</u>	<u>6 407 648</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 43 101	- 70 605
Fastighetsavgift/skatt		- 64 000	- 45 580
Driftskostnader	4	-1 535 611	-1 318 669
Övriga kostnader	5	- 115 134	- 78 220
Personalkostnader	6	- 122 821	- 85 009
Avskrivning av anläggningstillgångar	7	- 242 910	- 218 371
		<u>-2 123 577</u>	<u>-1 816 454</u>
Rörelseresultat		4 818 175	4 591 194
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	8	10 071	12 169
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		255 415	364 877
Räntekostnader		-4 107 010	-4 321 015
		<u>-3 841 524</u>	<u>-3 943 970</u>
Inkomstskatt		- 2 640	- 3 200
Årets resultat		<u>974 011</u>	<u>644 024</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 254 000	- 254 000
lanspråktagande av underhållsfond		0	0
Förändring av underhållsfond		<u>- 254 000</u>	<u>- 254 000</u>
Resultat efter fondförändring		720 011	390 024

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	9	297 813 207	297 992 177
Inventarier	10	26 820	35 760
Summa anläggningstillgångar		297 840 027	298 027 937
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattekonto		784	863
Övriga fordringar	11	0	36 857
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	95 066	100 056
		95 850	137 776
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen		1 850 000	1 200 000
		1 850 000	1 200 000
<i>Kassa och bank</i>			
Handkassa		10000	10000
Bankmedel		0	166 093
Medel på RB's avr.konto med Swedbank		732 640	735 681
		742 640	911 773
Summa omsättningstillgångar		2 688 490	2 249 549
SUMMA TILLGÅNGAR		300 528 517	300 277 486

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		99 008 000	99 008 000
Upplåtelseavgifter		89 427 000	89 427 000
Underhållsfond		802 975	548 975
		<u>189 237 975</u>	<u>188 983 975</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		672 379	282 355
Årets resultat		974 011	644 024
Avsättning till underhållsfond		- 254 000	- 254 000
		<u>1 392 390</u>	<u>672 379</u>
Summa eget kapital		190 630 365	189 656 354
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14	108 256 027	108 927 834
		<u>108 256 027</u>	<u>108 927 834</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, kortfristiga		192 424	192 424
Leverantörsskulder		77 752	154 518
Skatteskulder		147 430	143 496
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 224 519	1 202 860
		<u>1 642 125</u>	<u>1 693 298</u>
Summa skulder		109 898 152	110 621 132
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		300 528 517	300 277 486
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, 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.

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. Avskrivning på byggnaden görs enligt en progressiv avskrivningsplan. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100 år
Standardförbättring	10 år
Inventarier	5 år

Belopp i kr om inget annat anges.

2010-12-31 **2009-12-31**

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	6 223 799	5 705 147
Hyror, garage	638 793	648 198
	<hr/>	<hr/>
	6 862 592	6 353 345

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Gästlägenhet	48 925	42 800
Fakturerade kostnader	28 475	0
Övriga intäkter	2 861	11 503
	<hr/>	<hr/>
	80 261	54 303

Not 3 Reparationer

Gemensamma utrymmen	2 506	8 117
Vatten/Avlopp	22 896	0
Värme	0	2 016
Ventilation	8 557	0
Elinstallationer	0	4 840
Hissar	1 485	0
Övriga installationer	1 329	21 883
Huskropp	6 328	15 651
Gårdar och grönanläggningar	0	18 098
	<hr/>	<hr/>
	43 101	70 605

Not 4 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	39 469	36 875
Arvode förvaltning	84 579	83 750
Kabel-TV	109 314	100 179
IT-kostnader	6 050	9 361
Revisionsarvode, externt	13 500	23 875
Markskötsel	132 019	119 913
Städ	118 294	105 004
Hisservice och obligatoriska besiktningar	60 590	30 130
Bevakningskostnader	5 131	0

	2010-12-31	2009-12-31
Garagestädning	7 176	900
Förbrukningsmateriel	14 705	12 477
Förbrukningsinventerier m. m.	29 499	9 538
Vatten	126 394	123 669
El	149 177	120 455
Uppvärmning	586 269	487 297
Soppantering	53 445	55 247
	<hr/> 1 535 611	<hr/> 1 318 669

Not 5 Övriga kostnader

Årsstämma	21 870	25 251
Representation	11 283	7 233
Kontorsmateriel och tryckkostnad	2 689	2 294
Telefon och porto	6 412	12 702
Konsultarvoden	11 671	18 533
Bankkostnader	1 250	225
Medlemsavgift SBC	6 070	6 060
Advokatkostnader	45 250	0
Övriga externa kostnader	8 639	5 922
	<hr/> 115 134	<hr/> 78 220

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	90 000	64 900
Övriga ersättningar till förtroendevalda	4 704	0
Summa	<hr/> 94 704	<hr/> 64 900
Sociala kostnader	28 117	20 109
	<hr/> 122 821	<hr/> 85 009

Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader	228 470	209 431
Standardförbättringar	5 500	0
Inventarier	8 940	8 940
	<hr/> 242 910	<hr/> 218 371

Not 8 Ränteintäkter

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	670	854
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	9 321	7 446
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	80	42
Ränteintäkter bank	0	3 826
	<hr/> 10 071	<hr/> 12 169

2010-12-31 2009-12-31

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader

Mark

190 392 000 190 392 000

108 000 000 108 000 000

298 392 000 298 392 000

Årets anskaffningar

Standardförbättringar

55 000 0

55 000 0

Summa anskaffningsvärden

298 447 000 298 392 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader

- 399 823 - 190 392

- 399 823 - 190 392

Årets avskrivning byggnader

- 228 470 - 209 431

Årets avskrivning standardförbättringar

- 5 500 0

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 633 793 - 399 823

Restvärde enligt plan vid årets slut

297 813 207 297 992 177

Varav

Byggnader

189 763 707 189 992 177

Mark

108 000 000 108 000 000

Standardförbättringar

49 500 0

Taxeringsvärden

bostäder

174 000 000 158 558 000

lokaler

6 400 000 0

Totalt taxeringsvärde

180 400 000 158 558 000

varav byggnader

134 400 000 123 558 000

Not 10 Inventarier

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Inventarier

44 700 0

44 700 0

Årets anskaffningar

Inventarier

0 44 700

0 44 700

Summa anskaffningsvärden

44 700 44 700

2010-12-31 2009-12-31

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Inventarier

- 8 940 0

- 8 940 0

Årets avskrivningar

Inventarier

- 8 940 - 8 940

- 8 940 - 8 940

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 17 880 - 8 940

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Inventarier

26 820 35 760

26 820 35 760

Not 11 Övriga fordringar

Kortfristig fordran garageplatshyresgäst

p g a felaktig fakturering 2008 och 2009

0 36 857

0 36 857

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift

27 819 30 015

Förutbetald städkostnad

10 635 10 635

Upplupna ränteintäkter

2 578 140

Upplupna räntebidrag

18 447 26 353

Förutbetald försäkring

32 782 32 913

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2 805 0

95 066 100 056

Not 13 Eget kapital

Bundet

Bundet

Fritt

*Insatser och
uppl. avgift*

*Underhålls
fond*

Resultat

Vid årets början

188 435 000

548 975

672 379

Förändring av underhållsfond

- 254 000

Avsättning till underhållsfond

254 000

Uttag ur underhållsfond

0

Årets resultat

974 011

Vid årets slut

188 435 000

802 975

1 392 390

2010-12-31 2009-12-31

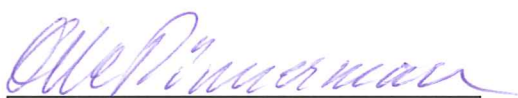
Not 14 Fastighetslån

Låneinstitut	Ränta Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	2,79 2014-06-01	32 487 000	500 000	31 987 000
STADSHYPOTEK	2,03 3 mån	32 842 681	61 851	32 780 830
SWEDBANK	4,57 2012-10-17	28 526 651	71 628	28 455 023
SWEDBANK	4,90 2012-11-07	15 263 926	38 328	15 225 598
		109 120 258	671 807	108 448 451
		Nästa års amortering:		- 192 424
				<u>108 256 027</u>

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	521 695	598 460
Upplupna elkostnader	16 443	13 805
Upplupna vattenavgifter	10 438	10 161
Upplupna värmekostnader	99 829	80 502
Upplupna kostnader för renhållning	4 155	4 650
Upplupna revisionsarvoden	18 750	24 000
Upplupen kostnad markskötsel	9 791	9 791
Förutbetalda hyror och avgifter	543 418	461 491
	<u>1 224 519</u>	<u>1 202 860</u>

Göteborg 2011-04 - 11



Olof Rönnerman



Sten Nyberg



Ulf Johansson




Fredrik Mattsson



Kjell Peterson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13 april 2011

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor



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 2010. 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.

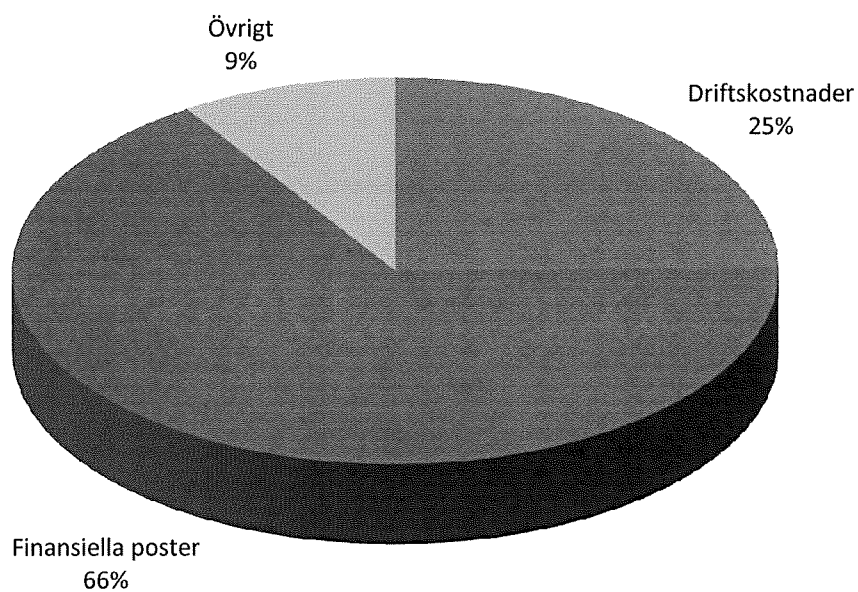
Göteborg 2011-04-13

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor

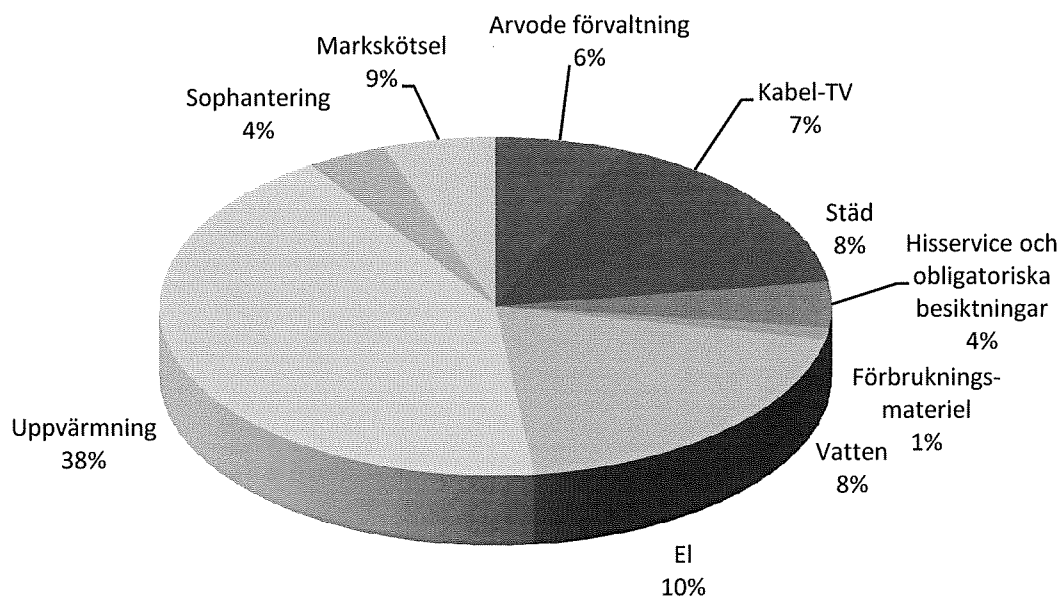
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2010	2009
Reparationer	43 101	70 605
Fastighetsavgift/skatt	64 000	45 580
Driftskostnader	1 535 611	1 318 669
Övriga kostnader	115 134	78 220
Personalkostnader	122 821	85 009
Avskrivning av anläggningstillgångar	242 910	218 371
Finansiella poster	4 107 010	4 321 015
Inkomstskatt	2 640	3 200
Summa kostnader	6 233 227	6 140 669



Driftskostnadsfördelning

	2010	2009
Fastighetsförsäkring	39 469	36 875
Arvode förvaltning	84 579	83 750
Kabel-TV	109 314	100 179
IT-kostnader	6 050	9 361
Revisionsarvode, externt	13 500	23 875
Markskötsel	132 019	119 913
Städ	118 294	105 004
Hisservice och obligatoriska besiktningar	60 590	30 130
Bevakningskostnader	5 131	0
Garagestädning	7 176	900
Förbrukningsmateriel	14 705	12 477
Förbrukningsinventerier m. m.	29 499	9 538
Vatten	126 394	123 669
El	149 177	120 455
Uppvärmning	586 269	487 297
Sophantering	53 445	55 247
Summa driftskostnader	1 535 611	1 318 669



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

2010

2009

BOA (kvm):

8465	8465
Kr / kvm	Kr / kvm

Fastighetsförsäkring	5	4
Arvode förvaltning	10	10
Kabel-TV	13	12
IT-kostnader	1	1
Revisionsarvode, externt	2	3
Markskötsel	16	14
Städ	14	12
Hisservice och obligatoriska besiktningar	7	4
Bevakningskostnader	1	0
Garagestädning	1	0
Förbrukningsmateriel	2	1
Förbrukningsinventerier m. m.	3	1
Vatten	15	15
El	18	14
Uppvärmning	69	58
Sophantering	6	7
Summa driftskostnader	181	156

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).

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.