

# Årsredovisning

BRF LANDSHERRÄNGEN 2  
1/1 2019 - 31/12 2019  
Org nr 762000-0179

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



---

# Innehållsförteckning

|                        |   |
|------------------------|---|
| Förvaltningsberättelse | 1 |
| Resultaträkning        | 6 |
| Balansräkning          | 7 |
| Noter                  | 9 |

# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF  
LANDSHERRÄNGEN 2 får härmed  
avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2019-01-01 - 2019-12-31

*Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor  
om inte annat anges.*

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Åmål kommun.

Föreningen äger fastigheterna Landsherrängen 13 och Grindhöjden 2 i Åmål kommun. På fastigheten finns byggnader med 93 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1959/60. Fastighetens adress är Herrängsgatan 8 A-C, Grindhöjdsvägen 6 A-G samt Grindhöjdsvägen 1 A-C i Åmål.

#### Lägenhetsfördelning:

| 1 rk | 2 rok | 3 rok | 4 rok |
|------|-------|-------|-------|
| 23   | 30    | 32    | 8     |

#### Dessutom tillkommer:

|        |
|--------|
| Garage |
| 16     |

|                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| Total tomtarea:    | 14 548 m <sup>2</sup> |
| Total bostadsarea: | 5 240 m <sup>2</sup>  |

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| Årets taxeringsvärde          | 26 292 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 21 845 000 kr |

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Älvsborg

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna

Riksbyggens kontor i Uddevalla har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Avtal om ekonomisk förvaltning har tecknats från 2019-10-01

**Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:**

|            |                       |
|------------|-----------------------|
| Riksbyggen | Fastighetsförvaltning |
| Vattenfall | Elleverans            |
| Securitas  | Trygghetsjour         |

Efter den senaste stämman 2019- och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

**Styrelse**

| <i>Ordinarie ledamöter</i> | <i>Uppgift</i>  | <i>Utsedd av</i> | <i>Vald t.o.m. årsstämman</i> |
|----------------------------|-----------------|------------------|-------------------------------|
| Stefan Eriksson            | Ordförande      | Stämman          | 2020                          |
| Ingegerd Elfstedt          | Sekreterare     | Stämman          | 2021                          |
| John Olov Larsson          | Ledamot         | Stämman          | 2021                          |
| Patrik Lindberg            | Vice värd       | Stämman          | 2020                          |
| Niklas Sandberg            | Vice ordförande | Stämman          | 2020                          |
| Rebecca Wulcan             | Ledamot         | Stämman          | 2020                          |

***Styrelsesuppleanter***

|              |         |      |
|--------------|---------|------|
| Conny Yresjö | Stämman | 2020 |
|--------------|---------|------|

**Revisorer och övriga funktionärer*****Ordinarie revisorer***

|                    |         |      |
|--------------------|---------|------|
| Birgit Sund        | Stämman | 2020 |
| Britt-Marie Olsson | Stämman | 2020 |

***Revisorssuppleanter***

|                    |         |      |
|--------------------|---------|------|
| Margareta Svensson | Stämman | 2020 |
|--------------------|---------|------|

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-05-01 då den höjdes med 2,5 %

Föreningen kommer att upprätta budget för 2020 och därefter ta ställning till justering av årsavgifterna.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 628 kr/m<sup>2</sup>/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 181 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Föreningen har 2020 beställt en underhållsplan som kommer att upprättas under året och visa kommande års underhållsbehov.

Årets resultat visar ett överskott på 634 tkr. Driftkostnaderna i föreningen har minskat marginellt jämfört med föregående år då. Räntekostnaderna har ökat något.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 292% till 412%.

I resultatet ingår avskrivningar med 320 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 954 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

## Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr) | 2019  | 2018  |
|------------------------------|-------|-------|
| Nettoomsättning*             | 3 327 | 3 287 |
| Årets resultat               | 634   | 391   |
| Balansomslutning             | 5 718 | 5 406 |
| Soliditet                    | 73%   | 65%   |
| Likviditet                   | 412%  | 292%  |

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital                      | Bundet           |            |                 |             | Fritt               |                |
|-----------------------------------|------------------|------------|-----------------|-------------|---------------------|----------------|
|                                   | Dispositionsfond | Reservfond | Medlemsinsatser | Garantifond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början           | 2 863 558        | 96 005     | 160 000         | 5 017       | —                   | 391 095        |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  | 391 095          |            |                 |             | —                   | - 391 095      |
| Reservering underhållsfond        |                  |            |                 |             | —                   |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                  |            |                 |             | —                   |                |
| Årets resultat                    |                  |            |                 |             |                     | 633 763        |
| Vid årets slut                    | 3 254 653        | 96 005     | 160 000         | 5 017       | —                   | 633 763        |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

|                                         |                |
|-----------------------------------------|----------------|
| Balanserat resultat                     | 0              |
| Årets resultat före fondförändring      | 633 763        |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna   | 0              |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 0              |
| Summa överskott                         | <u>633 763</u> |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

|                              |                 |
|------------------------------|-----------------|
| Omföres till dispositionsfon | <u>-633 763</u> |
| Att balansera i ny räkning   | 0               |

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

# Resultaträkning

| Belopp i kr                                       | Not | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|---------------------------------------------------|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                       |     |                          |                          |
| Nettoomsättning                                   | 2   | 3 326 611                | 3 287 377                |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3   | 6 034                    | —                        |
| <b>Summa rörelseintäkter, m.m.</b>                |     | <b>3 332 645</b>         | <b>3 287 377</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |     |                          |                          |
| Driftkostnader                                    | 4   | -1 995 761               | -2 012 048               |
| Övriga externa kostnader                          | 5   | - 105 316                | - 151 330                |
| Personalkostnader                                 | 6   | - 260 191                | - 286 881                |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 7   | - 319 977                | - 243 339                |
| Förlust vid avyttring av maskiner och inventarier |     | —                        | - 186 971                |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <b>-2 681 245</b>        | <b>-2 880 569</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | <b>651 400</b>           | <b>406 808</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                         |     |                          |                          |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 8   | - 17 637                 | - 15 712                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>- 17 637</b>          | <b>- 15 712</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | <b>633 763</b>           | <b>391 096</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                             | 10  | <b>633 763</b>           | <b>391 095</b>           |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                   | Not | 2019-12-31       | 2018-12-31       |
|-----------------------------------------------|-----|------------------|------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |     |                  |                  |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |     |                  |                  |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |     |                  |                  |
| Byggnader och mark                            | 9   | 3 184 570        | 2 897 122        |
| Inventarier, verktyg och installationer       | 12  | 159 660          | 206 791          |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>3 344 230</b> | <b>3 103 913</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |     | <b>3 344 230</b> | <b>3 103 913</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |     |                  |                  |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |     |                  |                  |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar           |     | 19 816           | 24 874           |
| Övriga fordringar                             | 13  | 155 979          | 8 464            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 12  | 86 191           | 81 425           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>261 986</b>   | <b>114 763</b>   |
| <b>Kassa och bank</b>                         |     |                  |                  |
| Kassa och bank                                | 13  | 2 111 624        | 2 187 702        |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>2 111 624</b> | <b>2 187 702</b> |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |     | <b>2 373 610</b> | <b>2 302 465</b> |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>5 717 840</b> | <b>5 406 378</b> |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2019-12-31       | 2018-12-31       |
|----------------------------------------------|-----|------------------|------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                  |                  |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |                  |                  |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                  |                  |
| Medlemsinsatser                              |     | 160 000          | 160 000          |
| Dispositionsfond                             |     | 3 254 653        | 2 863 558        |
| Reservfond                                   |     | 96 005           | 96 005           |
| Garantifond                                  |     | 5 017            | 5 017            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>3 515 675</b> | <b>3 124 580</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                  |                  |
| Balanserat resultat                          |     |                  |                  |
| Årets resultat                               |     | 633 763          | 391 095          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>633 763</b>   | <b>391 095</b>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>4 149 438</b> | <b>3 515 675</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                  |                  |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 14  | 992 500          | 1 102 500        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>992 500</b>   | <b>1 102 500</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                  |                  |
| Leverantörsskulder                           |     | 96 515           | 543 329          |
| Skatteskulder                                | 15  | 16 926           | - 137 596        |
| Övriga skulder                               | 16  | 137 204          | 169 809          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17  | 325 257          | 212 661          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>575 902</b>   | <b>788 203</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>5 717 840</b> | <b>5 406 378</b> |

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

1

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

| Materiella anläggningstillgångar | Avskrivningsmetod | Avskrivningstid | Slutår |
|----------------------------------|-------------------|-----------------|--------|
| Byggnader                        | Linjär            | 10 år           | 2031   |
| Installationer                   | Linjär            | 20 år           | 2025   |
| Inventarier                      | Linjär            | 5 år            | 2020   |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

2019-12-31 2018-12-31

## Not 2 Nettoomsättning

|                                                   |                  |                  |
|---------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder                             | 3 291 757        | 3 252 523        |
| Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder | - 7 386          | - 7 386          |
| Hyror, garage                                     | 42 240           | 42 240           |
|                                                   | <u>3 326 611</u> | <u>3 287 377</u> |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                       |              |          |
|-----------------------|--------------|----------|
| Återbäring försäkring | 6 034        | —        |
|                       | <u>6 034</u> | <u>—</u> |

## Not 4 Driftkostnader

|                                      |                  |                  |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Reparationer                         | 180 536          | 423 327          |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | 80 297           | 66 718           |
| Försäkringspremier                   | 80 165           | 70 801           |
| Kabel- och digital-TV                | 60 915           | 30 646           |
| Fastighetsskötsel                    | 368 325          | 334 931          |
| Hyra inventarier och verktyg         | 16 818           | 11 146           |
| Bevakningskostnader                  | 18 328           | 15 695           |
| Förbrukningsmateriel                 | 13 319           | 1 044            |
| Programvaror (antivirusprogram)      | 699              | 611              |
| Reparationer av maskiner             | 1 339            | 481              |
| Frakter och transporter              | 1 112            | —                |
| Vatten                               | 226 000          | 191 780          |
| El                                   | 85 495           | 92 361           |
| Uppvärmning                          | 734 053          | 644 461          |
| Sophantering och återvinning         | 128 361          | 128 046          |
|                                      | <u>1 995 761</u> | <u>2 012 048</u> |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                |                |                |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Redovisningstjänster           | 69 688         | 105 000        |
| Kontorsmateriel                | –              | 1 512          |
| Telefon och porto              | 4 377          | 11 478         |
| Medlems- och föreningsavgifter | 14 703         | 13 877         |
| Konsultarvoden                 | –              | 13 397         |
| Bankkostnader                  | 1 795          | 3 475          |
| Övriga externa kostnader       | 14 753         | 2 591          |
|                                | <u>105 316</u> | <u>151 330</u> |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                                 |                |                |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Löner, andra ersättningar och sociala kostnader |                |                |
| Arvode till ordföranden                         | 13 627         | –              |
| Sammanträdesarvoden                             | 11 133         | –              |
| Arvode till revisor                             | 1 620          | –              |
| Lön Vaktmästare                                 | 31 065         | 6 208          |
| Lön Städerska                                   | 111 430        | 109 643        |
| Lön Vicevärd                                    | 25 484         | 24 796         |
| Lön övriga                                      | –              | 27 341         |
| Semesterlön                                     | 13 122         | 31 678         |
| Förändring semesterlönskuld                     | –              | - 10 543       |
| Särskild löneskatt                              | –              | 1 482          |
| Premier arbetsmarknadsförsäkring                | 6 555          | 6 165          |
| Uttagsskatt                                     | –              | 40 010         |
| Övriga personalkostnader                        | –              | 6 856          |
| Summa                                           | <u>214 036</u> | <u>243 636</u> |
| Sociala kostnader                               | <u>46 155</u>  | <u>43 245</u>  |
|                                                 | <u>260 191</u> | <u>286 881</u> |

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

|                          |                |                |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Byggnader                | 272 846        | 193 206        |
| Maskiner och inventarier | 19 752         | 22 753         |
| Installationer           | 27 379         | 27 380         |
|                          | <u>319 977</u> | <u>243 339</u> |

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                  |               |               |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Räntekostnader för fastighetslån | 17 637        | 15 652        |
| Övriga finansiella kostnader     | –             | 60            |
|                                  | <u>17 637</u> | <u>15 712</u> |

**Not 9 Byggnader och mark**

|                                              |            |            |
|----------------------------------------------|------------|------------|
| Anskaffningsvärden                           |            |            |
| Vid årets början                             |            |            |
| Byggnader                                    | 5 414 934  | 5 414 934  |
|                                              | 5 414 934  | 5 414 934  |
| Årets anskaffningar                          |            |            |
| Byggnader                                    | 560 294    | —          |
|                                              | 560 294    | —          |
| Summa anskaffningsvärden                     | 5 975 228  | 5 414 934  |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan       |            |            |
| Vid årets början                             |            |            |
| Byggnader                                    | -2 517 812 | -2 324 606 |
|                                              | -2 517 812 | -2 324 606 |
| Årets avskrivning byggnader                  | - 272 846  | - 193 206  |
| Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan | -2 790 658 | -2 517 812 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut         | 3 184 570  | 2 897 122  |
| Varav                                        |            |            |
| Byggnader                                    | 3 184 570  | 2 897 122  |
| Taxeringsvärden                              |            |            |
| bostäder                                     | 26 089 000 | 21 676 000 |
| lokaler                                      | 203 000    | 169 000    |
| Totalt taxeringsvärde                        | 26 292 000 | 21 845 000 |

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**

|                                        |            |            |
|----------------------------------------|------------|------------|
| Anskaffningsvärden                     |            |            |
| Vid årets början                       |            |            |
| Maskiner och inventarier               | 233 304    | 268 304    |
| Installationer på egen fastighet       | 1 771 303  | 1 958 274  |
|                                        | 2 004 607  | 2 226 578  |
| Utrangeringar                          |            |            |
| Installationer                         | —          | - 221 971  |
|                                        | —          | - 221 971  |
| Summa anskaffningsvärden               | 2 004 607  | 2 004 607  |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan |            |            |
| Vid årets början                       |            |            |
| Maskiner och inventarier               | - 197 725  | - 209 972  |
| Installationer                         | -1 600 091 | -1 572 711 |
|                                        | -1 797 816 | -1 782 683 |
| Årets avskrivningar                    |            |            |
| Maskiner och inventarier               | - 19 752   | - 22 753   |
| Installationer                         | - 27 379   | - 27 380   |
|                                        | - 47 131   | - 50 133   |

2019-12-31      2018-12-31

|                                              |            |            |
|----------------------------------------------|------------|------------|
| Akkumulerade avskrivningar                   |            |            |
| Maskiner och inventarier                     | - 217 477  | - 232 725  |
| Installationer                               | -1 627 470 | -1 600 091 |
| Utrangering                                  | –          | 35 000     |
| Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan | -1 844 947 | -1 797 816 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut         | 159 660    | 206 791    |
| Varav                                        |            |            |
| Maskiner och inventarier                     | 15 827     | 35 579     |
| Installationer                               | 143 833    | 136 212    |

#### Not 11 Övriga fordringar

|             |         |       |
|-------------|---------|-------|
| Skattekonto | 155 979 | 8 464 |
|             | 155 979 | 8 464 |

#### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                                 |        |        |
|---------------------------------|--------|--------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 73 606 | 73 473 |
| Förutbetalda kabel-tv-avgift    | 12 585 | 7 952  |
|                                 | 86 191 | 81 425 |

#### Not 13 Kassa och bank

|                         |           |           |
|-------------------------|-----------|-----------|
| Bankmedel Handelsbanken | –         | 1 899 496 |
| Bankmedel SEB           | 2 103 158 | 279 739   |
| Bankmedel               | 8 467     | 8 467     |
|                         | 2 111 624 | 2 187 702 |

#### Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

|                                                 |           |           |
|-------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Inteckningslån                                  | 992 500   | 1 102 500 |
| Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld) | - 110 000 | –         |
| Summa långfristiga skulder till kreditinstitut  | 882 500   | 1 102 500 |

|              |       |             |            |         |              |            |
|--------------|-------|-------------|------------|---------|--------------|------------|
| Låneinstitut | Ränta | Bundet till | Ing. skuld | Nya lån | Årets amort. | Utg. skuld |
| SEB          | 1,66% | ??          | 1 102 500  |         | 110 000      | 992 500    |
|              |       |             | 1 102 500  |         | 110 000      | 992 500    |

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 110 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 440 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 442 500 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 15 Skatteskulder**

|                                  |          |           |
|----------------------------------|----------|-----------|
| Beräknad fastighetsavgift/-skatt | 80 297   | 66 718    |
| Debiterad preliminärskatt        | - 63 371 | - 204 314 |
|                                  | 16 926   | - 137 596 |

**Not 16 Övriga skulder**

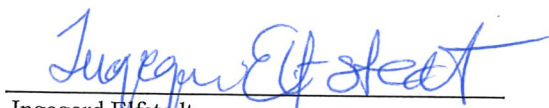
|                                    |         |         |
|------------------------------------|---------|---------|
| Medlemmarnas reparationsfonder     | 127 556 | 120 995 |
| Skuld för moms, uttagsskatt        | —       | 40 010  |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 9 648   | 7 322   |
| Skuld särskild löneskatt           | —       | 1 482   |
|                                    | 137 204 | 169 809 |

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

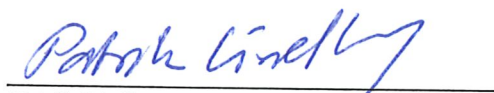
|                                                     |         |         |
|-----------------------------------------------------|---------|---------|
| Upplupna räntekostnader                             | 595     | 448     |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll   | —       | 10 000  |
| Upplupna elkostnader                                | 7 618   | —       |
| Upplupna värmekostnader                             | 86 663  | —       |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 12 813  | —       |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter          | 217 568 | 202 213 |
|                                                     | 325 257 | 212 661 |

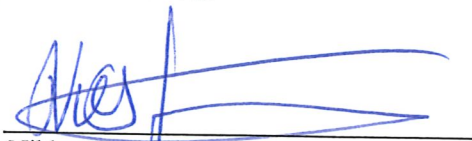
Åmål 2020- 08-20

  
Stefan Eriksson

  
Ingegerd Elfstedt

  
John Olov Larsson

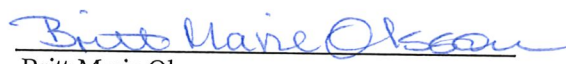
  
Patrik Lindberg

  
Niklas Sandberg

  
Rebecca Wulcan

Vår revisionsberättelse har lämnats den

  
Birgit Sund  
Revisor

  
Britt-Marie Olsson  
Revisor

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

## Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt 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 bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrätts-havaren 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 bostadsrätts-havaren 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.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

### **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs 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.