

ÅRSREDOVISNING 2013

Bostadsrättsföreningen
Bron vid Nissan

769618-5953



Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen förvaltar du fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och ansvarar för sin boende miljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t.ex. drift och underhåll kan hållas nere.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Genom föreningsstämman har du möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen. På föreningsstämman väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl.a. årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Som bostadsrättshavare har man vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som skall kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna. Er förening har tecknat och bekostar en kollektiv försäkring beträffande bostadsrättstillägg.

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Årsredovisning

för

Brf Bron vid Nissan

769618-5953

Styrelsen får härmed lämna sin redogörelse för
föreningens utveckling under räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

Innehållsförteckning	Sida
- Förvaltningsberättelse	2-4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6-7
- Tilläggsupplysningar	8-10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

Am

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Bron vid Nissan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		*Vald t.o.m.
Christer Wolrath	Ordförande	2014
Ulrika Hjorth	Vice Ordförande	2014
Erika Gustafsson	Sekreterare	2014
Bengt Ek	Ekonomi	2014
Per-Axel Nilsson		2014

Styrelsesuppleanter

Lars Lundström		2014
Gunilla Carlsson		2014

Ordinarie revisor

Andreas Johansson	Auktoriserad revisor, KPMG AB	2014
-------------------	-------------------------------	------

Revisorsuppleant

Britt-Marie Malander	Godkänd revisor, KPMG AB	2014
----------------------	--------------------------	------

Valberedning

Johan Liljencrantz	Sammanställande	2014
Pierre Doveskär		2014
Mona Davidsson		2014

*Med vald t.o.m. förstås vald t.o.m. nästkommande ordinarie årsstämma.

Firmateckning

Föreningen tecknas, förutom av styrelsen, två i förening av ledamöterna.

Fastigheter och lägenhet/ lokaluppgifter

Föreningen äger fastigheten Järnbanan 1 med därpå uppförda 2 stycken byggnader med 77 lägenheter. Fastighetens adress är Egon Östlunds gata 2,4 och 6, Esaias Thoréns gata 3 och 7 i Halmstad.

Lägenhetsfördelning	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
Antal	1	22	34	16	3	1

Totalt bostadsarea 6 924 kvm

Föreningen disponerar 59 parkeringsplatser i garage.

I fastigheten finns rum med pentry som används både som styrelserum och som övernattningslägenhet som medlemmarna kan hyra.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa. Föreningen har tecknat och bekostar en kollektiv försäkring beträffande bostadsrättstillägg. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättshavarna.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i en gemensamhetsanläggning tillsammans med Järnbanan 2 (Brf Järnbanan). Gemensamhetsanläggning omfattar plattsatta ytor, grönytor, lektyta, belysningsarmaturer, ledningar, el, garage inkl. nedfartsramp, körytor, port med automatik, ventilation, belysning samt sopsugsanläggning.

Om

Väsentliga servitut

Föreningens fastighet belastas av ledningsrätt för spillvattenledning till förmån för Halmstad kommun. Fastigheten belastas dessutom av Halmstad kommuns rätt att på fastigheten anlägga, bibehålla och underhålla en gångramp, samt en mur ut mot cykelbana och en mur i mitten av rampen.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Verksamhet under året

Föreningen har under verksamhetsåret hållit ordinarie årsstämma den 16 april 2013. Styrelsen har förutom konstituerande möte hållit 8 protokollförda sammanträden under verksamhetsåret. Det har också hållits ett gemensamt möte med Brf Järnbanan angående säkerheten i garaget.

Underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparation och underhåll för 137 659 kr (f.g. år 83 744 kr). Av de 137 659 kr avser 66 208 kr reparation och service av hiss. Målning har skett av källargolv i trapphusen till en kostnad av 28 285 kr.

Nya väsentliga avtal

Under året har styrelsen sagt upp föreningens avtal med Crendo Fastighetsförvaltning AB beträffande den tekniska och ekonomiska förvaltningen.

Styrelsen har tecknat nya avtal med PartHalmstad Fastighetsförvaltning AB. Den tekniska förvaltningen omfattar fastighetsskötsel och trappstädning och gäller till den 31 december 2014 med ett års förlängning. Den ekonomiska förvaltningen är ettårig och förlängs med ett år i taget.

Avtal har även träffats med Farmartjänst, Halmstad avseende skötsel av yttre gemensamma ytor.

Föreningens avtal med Crendo Fastighetsförvaltning AB om förvaltning av föreningens parkeringsplatser löper t.o.m. den 31 mars 2015.

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrningen av parkeringsplatserna.

Ekonomi

Årets resultat är bättre än budget, trots att kostnaden för reparation och underhåll blev betydligt högre än förväntat, främst med anledning av större reparation av en av hissarna.

De taxebundna driftskostnaderna är å andra sidan lägre än budget liksom räntekostnaderna.

I oktober omsattes ett av föreningens lån på 18 151 500 kr, som var bundet hos Nordea till en ränta på 4,14%, om till nya villkor hos Stadshypoteket. Lånet löper nu till 2017-10-30 till en ränta om 2,99%.

Budgeten för 2014 har full kostnadstäckning.

Dock kan nytt regelverk from 1 januari 2014 innebära ökad kostnad för avskrivning på byggnaderna.

Am

Medlemsinformation**Årsavgifter**

Under 2013 har årsavgifterna varit oförändrade, genomsnittlig årsavgift uppgick till cirka 598 kr/kvm och år och inget beslut finns att förändra avgifterna för 2014.

Överlåtelse

Under verksamhetsåret har 7 stycken (f.g år 9 stycken), överlåtelse av bostadsrätter skett. Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

FLERÅRSÖVERSIKT (TKR)	1301-1312	1201-1212	1101-1112
Nettoomsättning	4 656	4 651	4 640
Resultat efter finansiella poster	552	457	650
Soliditet %	77	77	77
Kassalikviditet	62	53	96
Balansomslutning	244 535	244 764	245 969

RESULTATDISPOSITION**Medel att disponera:**

Balanserat resultat	933 774
Årets resultat	551 592
Summa	1 485 366

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre underhållsfond enligt beslut årsstämma 2013	173 100
Avsättning till yttre underhållsfond enligt stadgarna	173 100
Balanseras i ny räkning	1 139 166
Summa	1 485 366

Fr.o.m. 2013 bokförs avsättningen till underhållsfond enligt stadgarna, innevarande år.

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

BM

Resultaträkning	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter och hyror	1	4 655 590	4 650 960
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 655 590	4 650 960
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 471 925	-1 530 102
Styrelsearvoden	3	-37 649	-29 249
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-247 403	-235 900
Summa rörelsekostnader		-1 756 977	-1 795 251
<i>Rörelseresultat</i>		2 898 613	2 855 709
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		672	7 101
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 347 693	-2 406 150
Summa finansiella poster		-2 347 021	-2 399 049
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		551 592	456 660
<i>Resultat före skatt</i>		551 592	456 660
<i>Årets resultat</i>		551 592	456 660
TILLÄGG TILL RESULTATRÄKNINGEN			
Avsättning till underhållsfond		-173 100	-173 100
Resultat efter fondförändring		378 492	283 560

dm

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	243 567 697	243 815 100
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		243 567 697	243 815 100
Summa anläggningstillgångar		243 567 697	243 815 100
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		128 183	130 818
Övriga fordringar		610	1 370
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	51 436	51 490
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		180 229	183 678
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		787 122	765 334
<i>Summa kassa och bank</i>		787 122	765 334
Summa omsättningstillgångar		967 351	949 012
SUMMA TILLGÅNGAR		244 535 048	244 764 112

Am

	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital	6		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		187 625 000	187 625 000
Fond för yttre underhåll		576 210	230 010
Summa bundet eget kapital		188 201 210	187 855 010
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		587 574	477 114
Årets resultat		551 592	456 660
Summa fritt eget kapital		1 139 166	933 774
Summa eget kapital		189 340 376	188 788 784
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	7	53 633 500	54 195 500
Summa långfristiga skulder		53 633 500	54 195 500
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld		462 000	524 000
Leverantörsskulder		93 656	61 380
Skatteskulder		45 350	46 360
Övriga skulder		16 737	21 273
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	943 429	1 126 815
Summa kortfristiga skulder		1 561 172	1 779 828
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		244 535 048	244 764 112

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER**Ställda säkerheter****Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar**

Fastighetsinteckningar		56 675 000	56 675 000
Summa ställda säkerheter		56 675 000	56 675 000

Ansvarförbindelser

Inga

Inga

dm

Tilläggsupplysningar

REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2009:1 Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar (K2-reglerna) eller BFNAR 2012:1 (K3-reglerna).

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning av byggnader görs enligt progressiv plan om 100 år.

Underhålls/ 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. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

NOTER

	2013-12-31	2012-12-31
Not 1 Övriga rörelseintäkter		
Årsavgifter bostäder	4 141 939	4 141 904
Kabel-tv	184 800	184 800
Hysesintäkter garage- och parkeringsplatser	305 856	305 856
Hysesintäkter gästlägenheten	19 000	18 400
Övriga intäkter	3 995	
	4 655 590	4 650 960
Not 2 Driftskostnader		
Reparation	137 659	83 744
Fastighetsskatt	22 170	23 180
Arvode skötsel och förvaltning	168 429	243 526
Drift och underhåll gemensamhetsanläggningen	83 479	57 276
Taxbundna driftskostnader: el, vatten, värme, sophantering	799 333	845 034
TV, Tele och Data	185 585	185 289
Revisionsarvode	21 852	21 072
Fastighetsförsäkring	36 637	32 134
Övriga driftskostnader: Gästlgh, porto, bankavg m.m.	16 781	38 847
	1 471 925	1 530 102
Not 3 Styrelsearvoden		
<i>Medelantalet i styrelsen</i>		
Kvinnor	3	2
Män	4	5
	7	7
Löner, ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	29 980	23 108
Sociala kostnader	7 669	6 141
	37 649	29 249

Am

Not 4 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	244 300 000	244 300 000
Utgående anskaffningsvärden	244 300 000	244 300 000
Ingående avskrivningar		
Förändringar av avskrivningar	-484 900	-256 528
Årets avskrivningar	-247 403	-228 372
Utgående avskrivningar	-732 303	-484 900
Redovisat värde	243 567 697	243 815 100
Taxeringsvärden	89 617 000	85 118 000

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Trygg Hansa, fastighetsförsäkring	6 222	5 526
Telia, internet	45 214	45 964
	51 436	51 490

Not 6 Förändringar i eget kapital

	Insatser o upplav	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	187 625 000	230 010	933 774	0	188 788 784
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:			0		0
Förändring underhållsfond		346 200	-346 200		0
Årets resultat				551 592	551 592
Belopp vid årets utgång	187 625 000	576 210	587 574	551 592	189 340 376

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till underhållsfond göras årligen med 173 100 kr. Årets avsättning inkluderar föregående års avsättning. Fr.o.m. 2013 så bokförs avsättningen innevarande år.

Not 7 Långfristiga skulder

Fastighetslån långfristig skuld vid årets slut	53 633 500
Kortfristig del, amorteras under 2014	462 000
Summa	54 095 500

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing.skuld	Omsatta/nya lån	Årets amort.	Utg.skuld
*Nordea Hypotek	4,14%	2013-11-29	18 213 500	-18 151 500	-62 000	0
Stadshypotek	2,99%	2017-10-30	0	18 151 500	0	18 151 500
Nordea Hypotek	5,05%	2015-11-30	19 876 000		-62 000	19 814 000
Stadshypotek	3,70%	2016-04-30	8 330 000		-455 000	7 875 000
Stadshypotek	3,85%	2014-06-01	8 300 000		-45 000	8 255 000
			54 719 500	0	-624 000	54 095 500

*Lånet sattes om till nya villkor hos Stadshypotek den 30 november 2013.

13

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2013-12-31	2012-12-31
Styrelsearvode inkl sociala avgifter	39 400	19 713
Räntekostnader	299 664	444 324
Aviserade avgifter januari 2014 (2013)	456 320	456 485
Förvaltningsarvode	13 284	22 162
Revisionsarvode, uppskattat	24 000	25 000
Gemensamhetsanläggningen	34 484	17 938
Taxbundna driftskostnader	76 277	115 737
Reparation och underhåll	0	10 760
Snöhantering	0	14 696
	943 429	1 126 815

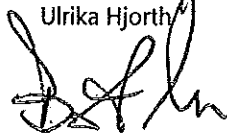
Underskrifter

Halmstad ²⁶/₁₃ 2014


Christer Wolrath


Ulrika Hjorth

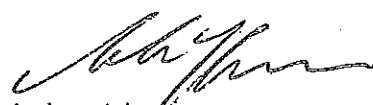

Erika Gustafsson


Bengt Ek


Per-Axel Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats

Halmstad ²⁸/₁₃ 2014


Andreas Johansson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bron vid Nissan, org. nr 769618-5953

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bron vid Nissan för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Bron vid Nissans finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Bron vid Nissan för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Halmstad den 28 mars 2014

Andreas Johansson
Auktoriserad revisor

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med e.v. 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.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större 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 har uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

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.

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. Räntebidragen upphörde 2012.

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.

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 föreningen 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.