

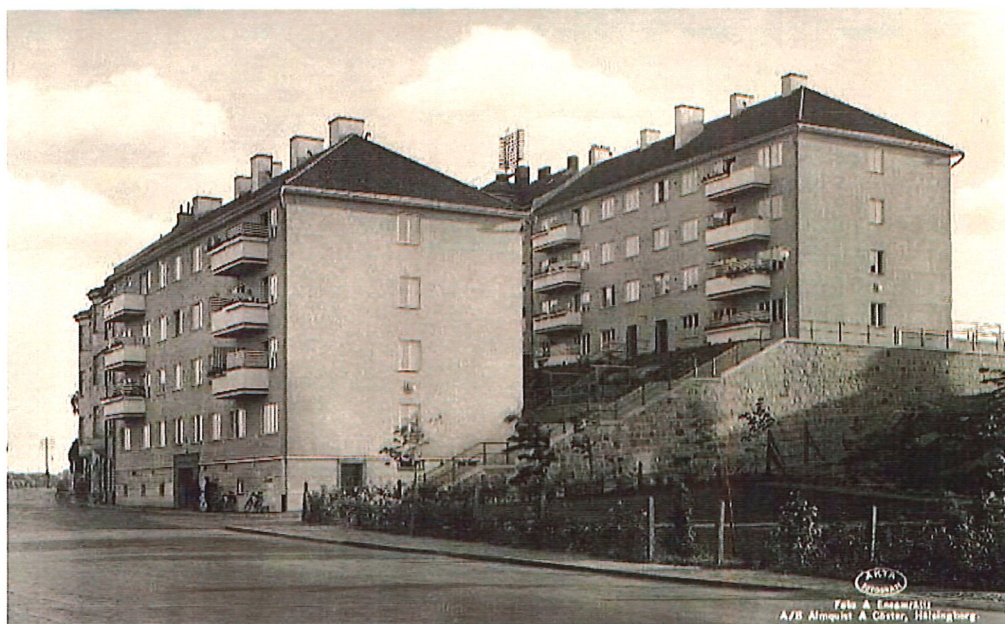
ÅRSREDOVISNING

2019

Bostadsrättsföreningen

Väderkvarnen i Karlskrona

735000-2064



PH Konsult & Förvaltning AB



Bostadsrättsföreningen Väderkvarnen i Karlskrona

Dagordning

(Enligt stadgarna §15)

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av antal ledamöter och suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Avslutande

Årsredovisning

Brf Väderkvarnen i Karlskrona

735000-2064

Styrelsen för Brf Väderkvarnen i Karlskrona får härmed lämna sin redogörelse för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 11
- Underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Styrelsen

Ing-Marie Adriansson, ordf, 2 år

Karin Tollerz, 2 år

Margareta Moberg, 1 år

Suppleant

Emma Rosenblom, 1 år

Anders Eriksson, 1 år

På valbara platser är styrelseledamoten Margareta Moberg samt suppleanterna Emma Rosenblom och Anders Eriksson.

Revisor

JOG Bostadsförvaltning

Valberedning

Peter Hidnäs

Stämma avhölls den 21 maj 2019. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var sex st.

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 är ett privatsbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1934-03-20. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1935-05-22 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-09.

Föreningen har sitt säte i Karlskrona Kommun.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Väderkvarnen 15 i Karlskrona Kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 45 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1935. Fastighetens adress är Sunnavägen 13 och Östergatan 10 i Karlskrona.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Blekinge. Föreningen har också kollektivt bostadsrättstillägg som tillägg i sin fastighetsförsäkring. Kollektivt bostadsrättstillägg innebär att alla föreningens bostäder som är upplåtna med bostadsrätt är försäkrade. Medlemmen behöver därför inte teckna eget bostadsrättstillägg tillsammans med sin hemförsäkring. Bostadsrättstillägget kan ersätta skador på egendom som medlemmen ansvarar för i lägenheten samt i övriga utrymmen som ingår i upplåtelsen. Bostadsrättstillägget kan även ersätta skador på mark, om marken ingår i upplåtelsen. Vid ersatt skada betalas normalt självrisk och åldersavdrag av medlemmen.

735000-2064

Lägenhetsfördelning

1 rok 32 st

2 rok 13 st

Totalt 45 st

2 lokaler

Bostadsarea 1763 kvm

Lokalarea 30 kvm

Under året har fem lägenhetsöverlåtelser ägt rum

Styrelsen har haft 5 protokollförda möten

Underhåll

1997 Stambyte

1997 Fönsterbyte

1997 Fasadrenovering

1997 Takrenovering

1997 Fjärrvärmeinstallation

2011 Inklädsel gavlar, fasad

2014 Underhåll tvättstugor

2014 Elinstallationer

2017 Ny tvättmaskin och torktumlare

2017 Underhåll värmecentral

2019 OVK

2019 Energideklaration

2019 Installation belysningspollare vid trappa

2019 Byte av balkongdörrar

Budget för 2020 bifogas. Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter för 2020.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1901-1912	1801-1812
Nettoomsättning	1 388	1 392
Resultat efter finansiella poster	59	-140
Soliditet %	21	20

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Reservfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	46 834	449 360	1 265 626	-275 716	-139 525
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-139 525	139 525
Årets resultat					59 304
Belopp vid årets utgång	46 834	449 360	1 377 160	-526 775	59 304
					Totalt
Belopp vid årets ingång					1 346 579
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning					0
Årets resultat					59 304
Belopp vid årets utgång					1 405 883

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-526 775
Årets resultat	59 304
Årets fondavsättning enl budget	-184 000
Anspråkstagande av yttre fond	15 819
Summa	-635 652

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-635 652
Summa	-635 652

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1, 2

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter	3	1 387 986	1 391 518
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 387 986	1 391 518
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-813 665	-841 322
Löpande underhåll		-129 323	-280 477
Planerat underhåll		-15 819	-50 018
Övriga kostnader	5	-53 317	-35 958
Personalkostnader	6	-40 802	-41 100
Fastighetsskatt		-48 744	-48 744
Avskrivningar	7	-148 650	-148 650
Summa rörelsekostnader		-1 250 320	-1 446 269
Rörelseresultat		137 666	-54 751
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	4 846
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 464	3 681
Räntekostnader och liknande resultatposter		-81 826	-93 301
Summa finansiella poster		-78 362	-84 774
Resultat efter finansiella poster		59 304	-139 525
Resultat före skatt		59 304	-139 525
Årets resultat		59 304	-139 525

2

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	7		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark		5 462 286	5 608 286
Inventarier, verktyg och installationer		3 092	5 742
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		5 465 378	5 614 028
Summa anläggningstillgångar		5 465 378	5 614 028
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 593	-76 881
Övriga fordringar		10 482	7 034
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	33 894	0
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		47 969	-69 847
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 330 897	1 340 386
<i>Summa kassa och bank</i>		1 330 897	1 340 386
Summa omsättningstillgångar		1 378 866	1 270 539
SUMMA TILLGÅNGAR		6 844 244	6 884 567

2

	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	46 834	46 834
Reservfond	449 360	449 360
Fond för yttre underhåll	1 377 160	1 265 626
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>1 873 354</i>	<i>1 761 820</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-526 775	-275 716
Årets resultat	59 304	-139 525
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-467 471</i>	<i>-415 241</i>
Summa eget kapital	1 405 883	1 346 579
Långfristiga skulder		
	8	
Övriga skulder till kreditinstitut	5 099 697	5 289 697
Summa långfristiga skulder	5 099 697	5 289 697
Kortfristiga skulder		
Inre fonder	33 515	33 515
Leverantörsskulder	80 638	0
Skatteskulder	-3	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	224 514	214 776
	9	
Summa kortfristiga skulder	338 664	248 291
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 844 244	6 884 567

NOTER

Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Not 1 Driftstatistik

Benämning	2019	2018	2017	2016	2015
Fastighetsel kr/kvm/år	27,32	21,50	17,33	17,56	19,13
Uppvärmning kr/kvm/år	156,34	170,66	167,52	147,42	136,14
Vatten och avlopp kr/kvm/år	74,57	68,40	62,06	62,14	64,90
Sopor kr/kvm/år	17,00	16,12	18,29	18,09	18,47

Not 2 Övrig statistik

Benämning	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgifter / kvm	782	780	780	782	782
Taxeringsvärde / kvm	10550	9216	9216	9216	8501
Underhållsfond / kvm	781	718	655	616	496
Avskrivning / kvm	84	84	84	84	83
Låneskuld / kvm	2892	3000	3099	3198	3298

Not 3 Årsavgifter

	2019	2018
Årsavgifter	1 378 046	1 374 876
Årsavgift lokal	1 050	0
Pantförskrivningsavgift	2 370	4 074
Överlåtelseavgift	4 740	7 948
Hyses och avgiftsbortfall lokaler	0	-3 000
Inkasso	0	420
Påminnelseavgifter	1 800	0
Övriga fakturerade kostnader	0	7 200
Öres och kronutjämnig	-20	0
Summa	1 387 986	1 391 518

Not 4	Driftskostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel	-5 542	-77 490
	OVK	-17 745	-53 800
	Energideklaration	-27 000	0
	Snö och halkbekämpning	-10 313	-30 689
	Fastighetsel	-48 170	-37 913
	Fjärrvärme	-275 623	-300 876
	Vatten och avlopp	-131 494	-120 594
	Sophantering	-29 973	-30 810
	Fastighetsförsäkring	-19 758	-19 436
	Tv-avgift	-51 866	-50 758
	Bredband	-7 540	-7 476
	Teknisk förvaltning	-128 971	-41 088
	Ekonomisk förvaltning	-55 341	-66 392
	Revision	1 750	-4 000
	Möteskostnader	-6 079	0
	Summa	-813 665	-841 322

Not 5	Övriga kostnader	2019	2018
	Övriga fastighetskostnader	-38 283	-8 886
	Förbrukningsmaterial	-8 109	-5 467
	Kreditupplysning	-1 050	0
	Inkasso	0	-1 595
	Pantförskrivningsavgift	0	-5 877
	Överlåtelseavgift	0	-5 690
	Kontorsmaterial	-329	0
	Bolagsverket	-1 000	-2 711
	Kopieringskostnader	-3 234	-4 182
	Bankkostnader	-1 312	-1 550
	Summa	-53 317	-35 958

Not 6	Löner och andra ersättningar	2019	2018
	<i>Löner och andra ersättningar</i>		
	Styrelsearvode	-34 875	-33 600
	<i>Totala löner och andra ersättningar</i>	-34 875	-33 600
	<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
	Sociala kostnader	-5 927	-7 500
	<i>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader samt pensioner</i>	-40 802	-41 100

Not 7	Materiella anläggningstillgångar	2019-12-31	2018-12-31
	Byggnader	7 100 400	7 100 400
	Ackumulerade avskrivningar	-1 985 539	-1 878 539
	Årets avskrivningar	-107 000	-107 000
	Mark	140 000	140 000
	Soprum och fjärrvärme	528 951	528 951
	Ackumulerade avskrivningar	-397 445	-378 445
	Årets avskrivningar	-19 000	-19 000
	Ombyggnad av gård	660 000	660 000
	Ackumulerade avskrivningar	-438 081	-418 081
	Årets avskrivningar	-20 000	-20 000
	Installation av bredband	30 000	30 000
	Avskrivning	-30 000	-30 000
	Inventarier och verktyg	28 414	28 414
	Ackumulerade avskrivningar	-22 672	-20 022
	Årets avskrivningar	-2 650	-2 650
	Summa	5 465 378	5 614 028

Not 8	Lån	2019-12-31	2018-12-31
	Stadshypotek 1,40% Omsättningsdatum 2021-09-01	1 450 000	1 475 000
	Stadshypotek 1,53% Omsättningsdatum 2022-09-30	1 500 000	1 500 000
	Stadshypotek 1,60% Omsättningsdatum 2022-09-30	1 485 000	1 500 000
	Stadshypotek 1,03% Omsättningsdatum 2024-09-30	664 697	814 697
	Summa	5 099 697	5 289 697

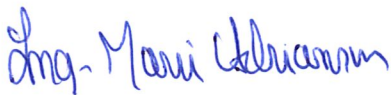
Lånen har amorterats med 190.000 kr

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Fjärrvärme	39 418	74 244
	El	5 569	7 870
	Räntekostnader	9 497	12 867
	Förskottsavgifter	128 545	0
	Driftskostnader	0	9 791
	Sociala avgifter	7 885	7 885
	Kostnader reparationer och underhåll	0	39 138
	Vatten	0	18 757
	Renhållning	0	4 514
	Bredband	0	1 235
	Styrelsearvode	33 600	38 475
	Summa	224 514	214 776

Not	10	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
		Fastighetsinteckningar	7 840 000	7 840 000
		Summa ställda säkerheter	7 840 000	7 840 000

UNDERSKRIFTER

Karlskrona 2020



Ing-Marie Adriansson



Karin Tollerz



Margareta Moberg

Min revisionsberättelse har lämnats

Fågelmark 2020-03-01



Jan-Olof Gustafsson
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Väderkvarnen i Karlskrona 735000-2064.

Rapport om årsredovisningen:

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Väderkvarnen i Karlskrona för år 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 mitt uttalande.

Uttalande:

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Väderkvarnen i Karlskrona för år 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar:

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens 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 lagen om ekonomiska föreningar. 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 ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalande:

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer föreslagen resultatdisposition i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Fågelmark 2020-03-01

Jan-Olof Gustavsson // JOG Bostadsförvaltning
Av föreningen utsedd revisor

BUDGET 2020

Brf Väderkvarnen i Karlskrona

736200-1831

	Budget	Budget	Utfall
	2020	2019	2018
	Intäkter	Intäkter	Intäkter
3020 Årsavgifter	1 374 876	1 374 876	1 374 876
3023 Hyresintäkter lokaler/förråd	7 200	7 200	7 200
Hyres-, och avgiftsbortfall	-3 000	-3 000	-3 000
Inkasso	0	0	420
3220 Pantförskrivningsavgifter	3 000	3 000	4 074
3290 Överlåtelseavgift	7 000	7 000	7 948
8310 Övriga ersättningar och intäkter	0	0	4 854
Ränteintäkter	3 900	3 900	3 673
Summa intäkter	1 392 976	1 392 976	1 400 045

Konto	Kontotext	Kostnader	Kostnader	Kostnader
4140	Obligatoriska besiktningar	20 000	20 000	0
4141	Obligatorisk ventilationskontroll	0	0	53 800
	Summa obligatoriska besiktningar	20 000	20 000	53 800
4110	Fastighetsskötsel	0	77 500	77 491
4780	Arvode för förvaltningsavtal, teknisk förvaltning	118 000	35 000	41 088
4781	Ekonomisk Förvaltning	60 000	60 000	66 392
5164	Snöröjning	15 000	15 000	30 688
6061	Kreditupplysning	1 500	1 500	0
6490	Registreringskostnader	1 000	1 000	0
	Summa skötsel och ekonomisk förvaltning	195 500	190 000	215 659
4234	Tvättutrustning	15 000	15 000	39 544
4301	Löpande reparationer	50 000	75 000	240 934
4501	Planerat underhåll	0	0	50 018
	Löpande reparationer och underhåll	65 000	90 000	330 496
4611	Fastighetsel	40 000	30 000	37 913
4623	Fjärrvärme	300 000	300 000	300 876
4630	Vatten och avlopp	120 000	120 000	120 594
4640	Sophantering	29 000	29 000	28 422
4642	Extra sophämtning	0	2 500	2 388
4711	Fastighetsförsäkring	20 000	20 000	19 436
4760	TV-avgifter	52 000	52 000	50 758
4800	Fastighetsskatt/avgift	49 000	49 000	48 744
5190	Övriga fastighetskostnader	5 000	0	8 886
5460	Förbrukningsmaterial	6 000	6 000	5 467
6062	Inkasso och KFM-avgifter	0	0	1 595
6067	Pantförskrivningsavgifter	0	0	5 877
6068	Överlåtelseavgifter	0	0	5 690
6110	Kontorsmaterial	0	500	0
4761	Datakommunikation	7 500	7 500	7 476
6450	Möteskostnader	3 000	500	2 711
6520	Ritnings och kopieringskostnader	4 200	4 200	4 182
6993	Lämnade bidrag och gåvor	500	500	0
8422	Dröjsmålsräntor för leverantörsskulder	0	0	968
	Summa driftskostnader	636 200	621 700	651 983
6570	Bankavgifter	1 550	1 550	1 550
8410	Räntekostnader	80 000	90 000	92 333
	Summa bank-, och räntekostnader	81 550	91 550	93 883
6410	Arvode styrelse och revisorer	34 600	34 600	33 600
7510	Arbetsgivaravgifter	7 116	7 116	7 500
6421	Revisionsarvode	4 000	4 000	4 000
	Summa arvode och revision	45 716	45 716	45 100
	Resultat före avskrivning och avsättning till yttre fond	349 010	334 010	9 124

Från detta belopp avgår amortering om 175 000 kr

BUDGET 2020

7821	Avskrivningar byggnader	107 000	107 000	107 000
7822	Avskrivningar om/tillbyggnader	19 000	19 000	19 000
7824	Avskrivning markanläggningar	20 000	20 000	20 000
7832	Avskrivninginventarier och verktyg	2 650	2 650	2 650
Samlade avskrivningar		148 650	148 650	148 650
8860	Avsättn.föreningens rep.fond	184 000	184 000	0
Underhållsfond		184 000	184 000	67 980
8999	Överskott / Underskott	16 360	1 360	-207 506
Summa kostnader		1 392 976	1 392 976	1 400 045

Avgifterna skall vara oförändrade under 2020

Budgeten antagen vid styrelsemöte den

21/10 2019

My-Mari Ulliammin

EKONOMISKA BEGREPP

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

AVSKRIVNING

Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda ekonomiska livslängd och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

BALANSRÄKNING

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen visar tillgångarna. Den andra sidan visar skulderna, d.v.s. hur tillgångarna finansierats.

EGET KAPITAL

Eget kapital är skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder. Det egna kapitalet är den del av tillgångarna som inte motsvaras av lån och andra skulder. Eget kapital delas upp i bundet och fritt eget kapital. Bundet eget kapital består av insatser, upplåtelseavgifter samt yttre fond och fritt eget kapital består av balanserat resultat samt årets resultat.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta en underhållsplan för föreningens byggnader. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till föreningens yttre fond, så att det finns medel för kommande yttre underhåll av föreningens byggnader. Tillgodohavandet i fonden redovisas som eget kapital.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år ex. leverantörsskulder och nästa års amortering.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt en särskild amorteringsplan, t ex. fastighetslån.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. De består av kortfristiga fordringar och placeringar samt kassa och bank.

RESULTATRÄKNING

Resultaträkningen hämtas från föreningens redovisning och visar vilka intäkter och kostnader som föreningen har haft under räkenskapsåret. I en resultaträkning ser man hur resultatet har uppkommit. Intäkter minus kostnader ger resultatet, som kan vara vinst, förlust eller ett nollresultat. Avsättningen till och disponering av den yttre fonden ingår inte i resultaträkningen. Bostadsrättsföreningen måste därför se till att intäkterna även täcker årets avsättning till den yttre fonden.

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 i förskott 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.