

ÅRSREDOVISNING 2013-09-01 – 2014-08-31

BRF ÅBY-PARK



Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten.

Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende både idag och in i framtiden. Detta kallas för likhetsprincipen enligt lagen och betyder att de som bor i föreningen nu skall vara med och bekosta det underhåll som måste utföras under den kommande 20-årsperioden, oavsett hur länge man bor kvar. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättsinnehavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättsinnehavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättsinnehavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Förvaltningsberättelse	1
Årsberättelse	3
Flerårsöversikt	4
Nyckeltalsdefinitioner	5
Förslag till behandling av ansamlad förlust	5

Ekonomi	6
Likviditetsanalys	6
Resultaträkning	7
Tillgångar	8
Eget kapital och skulder	9
Tilläggsupplysningar med redovisnings- och värderingsprinciper	10
Noter	11
Underskrifter	15

Revisionsberättelse	16
----------------------------	-----------

Bilagor	18
Utfall resultat / Budget	18
Kostnadsfördelning	22
Driftskostnadsfördelning	23
Nyckeltalsanalys för driftkostnader	24
Ordlista	25

Styrelsen för BRF Åby-Park får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-09-01 – 2014-08-31.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<i>Ordinarie ledamöter</i>	<i>Funktion</i>	<i>Utsedd av</i>	<i>Vald t.o.m årsstämm.</i>
Katrin Brandberg	Ordförande	Stämman	2014
Martin Johansson	Vice ordförande	Stämman	2014
Katarina Nilsson	Sekreterare	Stämman	2014
Bert Kristiansson	Ledamot	Stämman	2014
Shanna Forsèn, avgått 2014-06-01	Ledamot	Stämman	
<i>Styrelsesuppleanter</i>			
Christer Halvarsson		Stämman	2014
Christian Levinson		Stämman	2014
Barbro Årblom, avgått 2014-06-01		Stämman	
<i>Ordinarie revisorer</i>			
Stefan Svensson	Föreningsvald revisor	Stämman	
Martin Feldtenborn	Auktoriserad revisor	Stämman	
<i>Valberedning</i>			
Lena Gutierrez Jansson	Sammanställande	Stämman	
Katarina Nordahl		Stämman	
Veronica Hellberg		Stämman	
Daniel Holm		Stämman	

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna VALLENTUNA-ÅBY 1:128-1:143 i Vallentuna kommun med därpå uppförda 32 st byggnader med 337 lägenheter och 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 1981-1983. Fastighetens adress är Murstensvägen 1-153 och Takpannevägen 1-253.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
	95	115	119	8	

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser	Föreningslokal
1	145	228	2

Total tomtarea: 55 590 kvm
Total bostadsarea: 30 878 kvm
Total lokalarea: 114 kvm

Taxeringsvärde: 321 316 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

Storholmen Förvaltning AB har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Underhåll och miljö

Årets underhåll och reparationer

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 2 530 tkr och planerat underhåll för 3 816 tkr.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 46 858 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 4 686 tkr. Avsättning till yttre underhållsfond för verksamhetsåret har skett enligt plan med 4 856 tkr.

Miljö

Föreningen använder sig utav miljömärkt el från Wallenstam Svensk NaturEnergi AB.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

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.

Ekonomi

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt Brf Åby-Parks stadgar, är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till yttre underhållsfond.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning. Efter att ha antagit budgeten har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. 

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under året har 30 st överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 25 st) samt 3 st upplåtelser (föreg. år 5 st). Av föreningens samtliga 337 lägenheter är 268 upplåtna med bostadsrätt och 69 st med hyresrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Storholmen Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Storholmen Förvaltning	Teknisk- och driftansvarig förvaltning
Fastighetssevice Roslagen	Fastighetsskötsel
Växtvård AB	Trädgårdsskötsel
Storstockholms Farmartjänst	Vinterväghållning
Canal Digital	Kabel-TV
Ownit	Bredband

Årsberättelse för Brf Åby-Park 2013-09-01—2014-08-31

Årsstämman för räkenskapsåret 2012-09-01 – 2013-08-31 hölls den 4 december 2013.

Två extrastämmor har hållits under året; den 19 februari och den 22 maj. Ärendet för extrastämman den 19 februari var att behandla de motioner som lämnats in till den ordinarie stämman i december. Då dessa inte bifogats kallelsen i enlighet med stadgarna, utan istället delats ut någon vecka innan stämman, kunde de inte behandlas den 4 december. Ärendet för den nästkommande extrastämman den 22 maj var andra läsning och röstning kring de stadgeändrande motioner som behandlats första gången 19 februari.

Under året har arbetet med ventilation/OVK fortsatt. Alla medlemmar som installerat tryckande fläktar har uppmanats att byta ut dem till volymkåpor eller kolfilterfläktar. Besiktning att detta skett kommer att göras. Nästa steg är att på försök skilja golvventilationen för några av de lägenheter som har ventilerade golv enligt Platonmetoden från den ordinarie ventilationen, i syfte att uppnå godkända flöden.

Efter slutbesiktning i november 2013 av samtliga lägenheter i huset Murstensvägen 101-125, vilket eldhärjades i mars 2013, kunde de boende flytta tillbaka. Vid besiktningen deltog respektive lägenhetsinnehavare, föreningens ordförande, byggföretaget Axela, teknisk förvaltare samt oberoende besiktningsman.

Föreningen bytte försäkringsbolag från Länsförsäkringar till Folksam den 1 april.

I februari lades ett lån på 25 miljoner om från SBAB till Swedbank, ytterligare ett lån på samma summa har i november 2014 lagts om från SBAB till Swedbank, då Swedbank har kunnat erbjuda något lägre räntor.

Ett flertal markläckage har åtgärdats under året. Att åtgärda dessa har hög prioritet då läckage ut i mark av framför allt varmvatten från tappvattensystem eller värmesystem orsakar föreningen onödiga och ibland stora kostnader.

Under vintern kommer ytterligare markläckage att åtgärdas, bland annat kommer värmekulverten framför längan Takpannevägen 110-120 att bytas ut i sin helhet. 

Under huslängan Takpannevägen 174-204 har relining av avloppsstammen genomförts under sommaren. Anledningen till projektet var att de boende i bottenlägenheterna levte med återkommande stamstopp med stigande avloppsvatten. Andra avloppsstammar kan bli aktuella för relining under kommande år.

Under senhösten 2014 kommer samtliga så kallade DUCar i undercentralerna att bytas ut. Dessa reglerar automatiken i vatten- och värmesystemen i området. Bytet är nödvändigt då inga reservdelar längre finns att få tag i till de drygt 30 år gamla DUCarna.

Styrelsen har handlat upp ny tvättstugeutrustning till samtliga tvättstugor. De nya Electrolux-maskinerna kommer att installeras i en tvättstuga i taget under vintern. Torkkapaciteten kommer att utökas då de befintliga torkskåpen behålles samtidigt som ett nytt installeras.

Under vintern 2013-2014 genomfördes en besiktning av våtutrymmena i samtliga lägenheter. Syftet var dels att uppmärksamma bostadsrättsinnehavare på det omfattande reparations- och underhållsansvar som följer med att inneha en bostadsrätt, och dels att upptäcka befintliga vattenskador. Ett större antal skador upptäcktes, och arbete med att åtgärda dessa pågår.

En inventering av balkongräckenas status har genomförts, och NJ Bygg har fått i uppdrag att reparera de som upptäckts vara i dåligt skick. Reparationen innebär att allt virke i räcket byts ut, och därefter sätts nytt grundmålet virke upp som sedan täckmålas till sommaren.

Storholmen Förvaltning har påbörjat arbetet med att upphandla entreprenör för inglasning av balkonger enligt beslut på stämman. Därefter kommer ansökan om bygglov för detta lämnas in.

Årets resultat hamnade på -1 599 377. Anledningen till minusresultatet är de redovisningsmässiga avskrivningar som föreningen måste göra på byggnadernas bokförda inköpsvärde.

Föreningen avslutade räkenskapsåret 2013-09-01 – 2014-08-31 med mycket god ekonomi. Både föreningens soliditet och likviditet är mycket goda, och styrelsen ser med tillförsikt fram mot det nya räkenskapsåret.

Flerårsöversikt (Tkr)	2013/14	2012/13	2011/12	2010/11	2009/10
Rörelsens intäkter	24 962	25 090	24 365	24 758	22 787
Årets resultat	-1 599	-2 043	-3 660	2 163	-1 011
Årets resultat efter fondförändring	-2 726	-2 361	-3 036	-425	-664
Balansomslutning	235 218	235 039	232 232	237 070	231 439
Soliditet %	38,1	37,4	36,8	37,2	36,2
Kassalikviditet %	411	281	302	242	239
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	713	695	667	665	666
Driftskostnad, kr/kvm	407	388	370	377	381
Räntekostnad, kr/kvm	118	160	170	162	137
Belåning kr/kvm	4 535	4 536	4 538	4 539	4 539

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 413 896
årets förlust	-1 599 377
	-8 013 273

behandlas så att

stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond	4 856 020
årets ianspråktagande av yttre underhållsfond	-3 816 036
i ny räkning överföres	-9 053 257
	-8 013 273

Föreningens finansiella ställning och resultat i övrigt framgår av efterföljande likviditetsanalys samt resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Likviditetsanalys

	2013-09-01 -2014-08-31	2012-09-01 -2013-08-31
Likviditetsflöde från föreningens löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 599 377	-2 042 853
Återföring avskrivningar	3 016 790	2 670 309
Återföring utförda underhållsåtgärder	3 816 036	4 538 359
Betald skatt	289 700	-52 902
Likviditetsflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	5 523 149	5 112 913
Likviditetsflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar och skulder	-66 603	-484 722
Likviditetsflöde efter förändring av rörelsekapitalet	5 456 546	4 628 191
(Årets avsättning till yttre underhållsfond)	-4 856 020	-4 856 020)
Investeringsverksamheten		
Utförda underhållsåtgärder enligt underhållsplan	-3 816 036	-4 538 359
Likviditetsflöde från investeringsverksamheten	-3 816 036	-4 538 359
(Årets ianspråktagande av yttre underhållsfond)	3 816 036	4 538 359)
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-255 532	-83 694
Upplåtelse av lägenhet	3 240 000	4 555 000
Likviditetsflöde från finansieringsverksamheten	2 984 468	4 471 306
Årets totala likviditetsflöde	4 624 978	4 561 138
Förändring av föreningens likvida medel		
Likvida medel vid årets början	15 022 526	10 461 388
Likvida medel vid årets slut	19 647 504	15 022 526

Resultaträkning	Not	2013-09-01 -2014-08-31	2012-09-01 -2013-08-31
Årsavgifter och hyror	1	24 844 481	24 676 379
Övriga intäkter		46 900	19 700
Erhållna ersättningar		70 459	393 455
		24 961 840	25 089 534
Föreningens kostnader			
Fastighetskostnader	2	-13 326 746	-12 938 544
Förvaltningskostnader	3	-1 750 974	-1 355 473
Fastighetsskatt/-avgift		-426 764	-424 405
Arvoden och löner	4, 5	-243 445	-382 006
Föreningens övriga kostnader		-430 638	-74 611
		-16 178 567	-15 175 039
Driftnetto		8 783 273	9 914 495
Föreningens investeringar och avskrivningar			
Utförda underhållsåtgärder		-3 816 036	-4 538 359
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6, 7	-3 016 790	-2 670 309
Resultat efter investeringar och avskrivningar		1 950 447	2 705 827
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		76 809	207 230
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 626 633	-4 955 910
		-3 549 824	-4 748 680
Resultat efter finansiella poster		-1 599 377	-2 042 853
Resultat före skatt		-1 599 377	-2 042 853
Årets resultat		-1 599 377	-2 042 853
Tillägg till resultaträkningen			
Stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond		-4 856 020	-4 856 020
Föreslaget ianspråktagande av yttre underhållsfond		3 729 281	4 538 359
Årets resultat efter förändring av yttre underhållsfond		-2 726 116	-2 360 514

Balansräkning

Not

2014-08-31

2013-08-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

214 222 616

214 456 688

Inventarier, verktyg och installationer

9

235 644

3 018 362

214 458 260

217 475 050

Summa anläggningstillgångar

214 458 260

217 475 050

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

69 497

356 595

Aktuella skattefordringar

422 689

0

Övriga fordringar

126 872

13 094 208

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

493 336

790 903

1 112 394

14 241 706

Kassa och bank

19 647 504

3 322 526

Summa omsättningstillgångar

20 759 898

17 564 232

SUMMA TILLGÅNGAR

235 218 158

235 039 282

Balansräkning

	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		94 336 180	91 096 180
Fond för yttre underhåll		3 301 613	3 301 613
		97 637 793	94 397 793
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-6 413 896	-4 371 043
Årets resultat		-1 599 377	-2 042 853
		-8 013 273	-6 413 896
Summa eget kapital		89 624 520	87 983 897
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	140 513 140	140 572 620
Övriga skulder		27 600	303 750
Summa långfristiga skulder		140 540 740	140 876 370
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 266 773	1 657 680
Övriga skulder		16 000	1 855 075
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	3 770 125	2 666 260
Summa kortfristiga skulder		5 052 898	6 179 015
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		235 218 158	235 039 282
Ställda säkerheter	13		
Fastighetsinteckningar		148 267 800	148 267 800
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

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.

Intäktsredovisning

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. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

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. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Byggnadernas planenliga avskrivning har ändrats från progressiv till linjär för räkenskapsåret.

Noter

NOT 1	Årsavgifter och hyror	2013-09-01	2012-09-01
		-2014-08-31	-2013-08-31
	Årsavgifter	17 291 285	16 841 908
	Hyror bostäder	5 522 818	5 888 277
	Hyror lokaler	228 576	78 087
	Hyror p-platser/garage	775 111	856 797
	Övriga intäkter, vidarefakturerings	1 026 691	1 011 310
		24 844 481	24 676 379

NOT 2	Fastighetskostnader	2013-09-01	2012-09-01
		-2014-08-31	-2013-08-31
	Driftkostnader	8 545 471	8 590 085
	Skötselkostnader	2 251 064	2 051 559
	Reparationskostnader	2 530 211	2 296 900
		13 326 746	12 938 544

NOT 3	Förvaltningskostnader	2013-09-01	2012-09-01
		-2014-08-31	-2013-08-31
	Fastighetsförsäkring	610 478	430 413
	Förvaltningskostnader	803 196	775 163
	Projektkostnader	337 300	149 897
		1 750 974	1 355 473

NOT 4	Anställda och personalkostnader
-------	---------------------------------

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

NOT 5		Arvoden och löner	
		2013-09-01	2012-09-01
		-2014-08-31	-2013-08-31
Styrelse-/revisionsarvode		150 945	238 188
Sociala avgifter arvoden		42 500	66 318
Arvode extern revisor		50 000	77 500
		243 445	382 006

NOT 6	Avskrivningar
Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:	
Byggnader, fastighetsinvesteringar	1,0 % (rak avskr.)
Markinventarier/-anläggningar/standardförb.	3,33 %
Installationer bredband	5,0 %
Inventarier	10,0 %

NOT 7		Avskrivningar	
		2013-09-01	2012-09-01
		-2014-08-31	-2013-08-31
Byggnader, fastighetsinvesteringar		2 967 662	2 393 382
Inventarier		49 128	276 927
		3 016 790	2 670 309

NOT 8		Byggnader och mark	
		2014-08-31	2013-08-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader		197 851 882	197 851 882
Ingående anskaffningsvärden fastighetsinvesteringar		34 426 825	34 426 825
Omklassificering installationer		4 699 559	0
Omfördelning från byggnad till mark		-45 505 933	0
Mark		45 505 933	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		236 978 266	232 278 707

Ingående avskrivningar byggnader	-11 101 949	-9 879 053
Ingående avskrivningar fastighetsinvesteringar	-6 720 070	-5 549 585
Omklassificering avskr. installationer	-1 965 969	0
Årets avskrivningar byggnader	-1 569 378	-1 222 896
Årets avskrivningar fastighetsinvesteringar/-installationer	-1 398 284	-1 170 485
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 755 650	-17 822 019
Utgående redovisat värde	214 222 616	214 456 688
Taxeringsvärden byggnader	229 560 000	229 560 000
Taxeringsvärden mark	91 756 000	91 756 000
	321 316 000	321 316 000
Taxeringsvärden bostäder	320 641 000	320 641 000
Taxeringsvärden lokaler	675 000	675 000
	321 316 000	321 316 000

NOT 9	Maskiner och inventarier		
		2014-08-31	2013-08-31
Ingående anskaffningsvärden		5 431 819	732 260
Installationer		0	4 699 559
Omklassificering installationer		-4 699 559	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		732 260	5 431 819
Ingående avskrivningar		-2 413 457	-398 360
Ack avskrivningar installationer		0	-1 738 170
Omklassificering avskr installationer		1 965 969	0
Årets avskrivningar		-49 128	-276 927
Utgående ackumulerade avskrivningar		- 496 616	-2 413 457
Utgående redovisat värde		235 644	3 018 362

NOT 10**Förändring av eget kapital**

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre under hållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	74 559 667	16 536 513	3 301 613	-4 371 043	-2 042 853
Upplåtelse av lägenhet	1 005 000	2 235 000			
Disposition av föregående års resultat:				-2 042 853	2 042 853
Årets resultat					-1 599 377
Belopp vid årets utgång	75 564 667	18 771 513	3 301 613	-6 413 896	-1 599 377

NOT 11**Skulder till kreditinstitut**

Genomsnittlig låneränta under året: 3,10 %

Långivare	Räntesats %	Datum för villkorsändr.	Lånebelopp 2014-08-31	Lånebelopp 2013-08-31
SBAB 14 48723 9	3,58	2015-08-14	25 000 000	25 000 000
SBAB 14 48725 5	4,02	2014-11-05	25 000 000	25 000 000
SBAB 14 48726 3			0	25 000 000
SBAB 14 48727 1	2,99	2016-09-05	25 000 000	25 000 000
SBAB 14 48730 1	2,99	2015-09-04	19 848 924	19 908 404
SBAB 21 27849 1	2,52	2016-04-20	20 664 216	20 664 216
Swedbank Hypotek	2,52	2016-12-20	25 000 000	0
			140 513 140	140 572 620

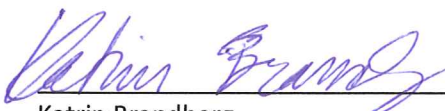
NOT 12**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2014-08-31	2013-08-31
Upplupna räntekostnader	897 036	86 790
Förutbetalda avgifter/hyror	1 798 418	1 782 003
Beräknat arvode revision 2012/13 o. 2013/14	100 000	50 000
Upplupet styrelsearvode	0	4 718
Upplupna fastighetskostnader	974 671	742 749
	3 770 125	2 666 260

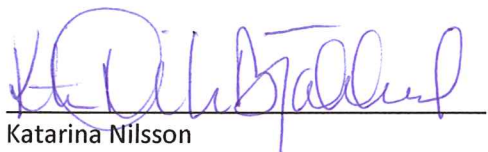
NOT 13**Ställda säkerheter**

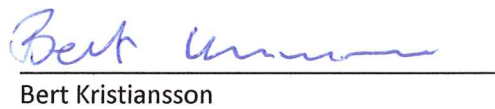
	2014-08-31	2013-08-31
SBAB	123 267 800	148 267 800
Swedbank Hypotek	25 000 000	0
	148 267 800	148 267 800

Vallentuna, 2014-12-03


Katrin Brandberg


Martin Johansson


Katarina Nilsson


Bert Kristiansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2014-12-04


Martin Feldtenborn
Auktoriserad revisor


Stefan Svensson
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Åby Park
Org.nr 769608-4537

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Åby Park för räkenskapsåret 2013-09-01 - 2014-08-31.

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 mina uttalanden.

Uttalanden

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 2014-08-31 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 föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Åby Park för räkenskapsåret 2013-09-01 - 2014-08-31.

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 revisionsd 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.

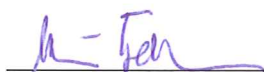
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 mina uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 4 december 2014



Martin Feldtenborn
Auktoriserad revisor

Utfall resultat / Budget	Resultat 2014 Sep - Aug	Budget år 2014	Budget år 2015
Föreningens intäkter			
3011 Hyror, bostäder	5 522 818	5 907 000	5 619 101
3013 Hyror, lokaler utan moms	128 262	83 000	119 794
3015 Hyror, p-plats/garage ej moms	775 111	853 000	716 399
3017 Fastighetsskatt, lokal momspl	100 314	0	150 471
3021 Årsavgifter, bostäder	17 291 285	16 893 000	17 186 537
3070 Kabel-TV	1 076 240	1 191 000	1 008 132
3071 Bredband	112 590	0	168 885
3081 Uteblivna hyror, bostäder	-101 244	0	0
3083 Uteblivna hyror, lokal ej moms	0	-47 000	0
3084 Utebliv hyror, gar/pppl momspl.	-1 500	0	0
3085 Utebliv hyror, gar/pppl ej moms	-55 310	-25 000	0
3090 Rabatter	-850	0	0
3093 Hyresreduktion	-3 234	0	0
Årsavgifter och hyror	24 844 482	24 855 000	24 969 319
3541 Påminnelseavgifter	8 100	0	0
3671 Överlåtelseavgifter	24 456	0	0
3672 Pantsättningsavgifter	14 245	0	0
3740 Öresutjämning	4	0	0
3749 +RESUTJ-MNING	95	0	0
3990 Övriga ersätt. intäkter	10	0	0
3993 Inkasso	3 170	0	0
3994 Försäkringsersättningar	67 204	0	0
Övriga intäkter	117 284	0	0
3950 Återvunna avsk hyror/KF	75	0	0
Erhållna bidrag	75	0	0
Summa föreningens intäkter	24 961 840	24 855 000	24 969 319

Drift- och underhållskostnader			
4010 Fast.skötsel material o varor	-69 960	0	-62 000
4111 Fastighetsskötsel enl. avtal	-455 661	-505 000	-391 500
4112 Fast.skötsel, beställningar	-38 988	0	-10 500
4113 Snöröjning, sandning m m	-740 598	-600 000	-741 000
4114 Gårdsskötsel	-8 481	0	-13 000
4115 Trädgårdsskötsel	-539 484	-440 000	-588 000
4116 Trädgårdsskötsel, best	12 999	0	-20 000
4121 Städning enl. avtal	-85 294	-112 000	-134 000
4122 Städning, beställningar	-12 619	0	-6 000
4124 Klottersanering	-8 423	0	0
4130 Sotning	-2 494	0	-4 000

4140	Obligatoriska besiktningar	-77 120	-10 000	-96 500
4141	Obligatorisk vent.kontr (OVK)	-238 648	0	0
4147	Skadebesiktning	-4 350	0	0
4149	Övriga besiktningar	-89 381	0	0
4151	Bevakning, jour, utryckning	-26 585	-30 000	-10 500
4152	Störningsjour	-14 334	0	-15 000
4199	Övrig tillsyn och skötsel	-14 439	0	-22 000
4611	El, fastighetsgemens. utrymmen	-606 105	-745 000	-625 000
4612	El, nätagift	-162 550	0	-189 000
4623	Fjärrvärme	-3 912 560	-4 003 000	-4 330 000
4630	Vatten och avlopp	-2 013 595	-1 800 000	-2 068 000
4640	Sophämtning/renhållning	-532 153	-463 000	-587 000
4698	Driftkostnad föreg. år	-225 268	0	0
4760	Kabel-TV/Telefoni	0	0	-735 000
4761	Bredband/Internet	-926 045	-1 205 000	-493 500
	Drift och skötsel	-10 792 137	-9 913 000	-11 141 500
4311	Rep Bostad	-520 161	0	-655 000
4312	Rep Utrustning bostad	-24 082	0	-5 000
4320	Rep Lokaler	-2 700	0	0
4331	Rep Fastighetsgemens. utrymmen	-395	0	-500
4334	Rep Tvättutrustning	-158 482	0	-126 000
4335	Rep Låsinstallationer	-23 438	0	-32 000
4341	Rep Vatten och avlopp	-438 826	0	-344 000
4342	Rep Värme- och kylsystem	-242 092	0	-53 000
4343	Rep Ventilationssystem	-57 692	0	-18 000
4344	Rep Elinstallationer	-30 226	0	-46 500
4349	Rep Fastighetsgem installation	0	0	0
4351	Rep Fasad och tak	-71 598	0	-82 000
4353	Rep Fönster och dörrar	-98 959	0	-5 000
4354	Rep Entréer/Portar/Trapphus	0	0	0
4359	REP ÖVRIGT HUSKROPP UTVÄNDIGT	-32 369	0	-50 000
4361	Rep Hårdgjorda ytor	0	0	0
4364	Rep Markinventarier	-8 403	0	-13 000
4373	Rep P-platser	-3 780	0	0
4390	Rep Vattenskador	-789 922	0	-800 000
4391	VANDALISERING	-1 616	0	-2 500
4399	Övriga reparationer	-29 869	-800 000	-28 500
4511	Unh Bostad	-1 922 624	0	0
4513	Unh Balkonger	-116 325	0	0
4531	Unh Fastighetsgemens. utrymmen	-121 959	0	0
4541	Unh Vatten och avlopp	-746 298	0	0
4542	Unh Värme- och kylsystem	-43 751	0	0
4543	Unh Ventilationssystem	-43 321	0	0
4551	Unh Fasad och tak	-743 750	0	0

4599 Övrigt underhåll	-78 009	-4 642 000	-3 800 000
Underhåll och reparationer	-6 350 646	-5 442 000	-6 061 000
4710 FASTIGHETSFÖRSÄKRINGAR	-15 778	0	0
4711 Fastighetsförsäkringar	-536 926	0	-490 000
4712 Självrisk	-55 760	0	-57 000
4718 Fordonsförsäkring	-2 014	0	0
4752 Hyresförhandling bostad	-10 425	0	-11 000
4771 Fakt. överlåtelseavgift	-25 006	0	0
4772 Fakt. pantsättningsavgift	-17 800	0	0
4781 Arvode ekonom/adm förvaltning	-440 118	-440 000	-460 000
4782 Arvode uppdrag/utredn ek förv	-217 515	-150 000	-233 000
4783 Arvode teknisk förvaltning	-92 334	-92 000	-98 000
4784 Projektarvoden	-202 303	-117 000	-112 000
4794 Juridiskt konsultarvode	-130 123	-40 000	-100 000
4799 Övriga konsultarvoden	-4 875	0	-7 500
4811 Fastighetsskatt	-16 635	-451 000	-424 500
4812 Fastighetsavgift bostad	-410 129	0	0
Övriga förvaltningskostnader	-2 177 738	-1 290 000	-1 993 000

Summa drift- och underhållskostnader	-19 320 521	-16 645 000	-19 195 500
---	--------------------	--------------------	--------------------

Driftnetto	5 641 319	8 210 000	5 773 819
-------------------	------------------	------------------	------------------

5010 Lokalhyra	-500	0	-1 000
5410 Förbrukningsinventarier	-3 996	0	-6 000
5460 Förbrukningsmateriel	-4 759	-50 000	-7 500
5700 Frakter och transporter	-23 633	0	-20 000
6050 Mäklarprovisioner	-61 250	0	-29 000
6061 Inkassokostnader/betalningsförelägg.	-14 525	0	-10 000
6062 Kreditupplysningskostnader	0	-8 000	0
6110 Kontorsmateriel	-26 260	0	-34 000
6210 Telefon/Internet	-33 458	-28 000	0
6230 Datakommunikation	-177 380	0	0
6310 Försäkringspremier	-4 324	-593 000	0
6351 Konstaterade hyresförluster	-5	0	0
6411 Styrelsearvode	-141 945	-176 000	-176 000
6412 Arvode internrevision	0	-4 000	-4 000
6413 Arvode valberedning	-9 000	0	-10 000
6415 Arvode sammanträde	0	0	-53 000
6419 Sociala avg. på styrelsearvode	-42 500	-55 000	-66 500
6420 Revisionsarvoden	-50 000	-40 000	-77 500
6450 Föreningsstämmokostnader	-9 963	0	-10 000
6490 Övriga förvaltningskostnader	0	-50 000	0
6500 Övriga externa tjänster	-3 952	0	-4 000

6540 IT-tjänster	-4 555	0	-7 000
6550 Konsultarvoden	-9 539	0	0
6570 Bankkostnader	-9 968	0	-8 000
6591 PRV - administrativa avgifter	-900	0	-1 000
6970 Tidskrifter, facklitteratur	-550	0	0
6980 Föreningsavgifter	0	-11 000	0
6990 Diverse övriga kostnader	-31 121	-30 000	-40 000
6995 Föreningsavgifter skatter	-10 000	0	0
Föreningens övriga kostnader	-674 083	-1 045 000	-564 500

Resultat före avskrivningar	4 967 237	7 165 000	5 209 319
------------------------------------	------------------	------------------	------------------

Avskrivningar

7821 Avskrivn byggnader, fast.invest	-1 569 378	-1 235 000	-1 907 604
7822 Avskr till-/ombyggn, renover.	-1 398 284	0	0
7824 Avskr markanläggningar	0	-558 000	0
7827 Avskrv standardförbättringar	0	-453 000	0
7832 Avskr maskiner/inventarier	-49 128	-438 000	-49 128
7833 Avskr installationer	0	0	0
Avskrivningar	-3 016 790	-2 684 000	-1 956 732

Resultat efter avskrivningar	1 950 447	4 481 000	3 252 587
-------------------------------------	------------------	------------------	------------------

8311 Ränteintäkter bank	67 458	212 000	130 000
8312 Ränteint kortfristig placering	-4 844	0	0
8313 Ränteint. avg-/hyresfordringar	9 887	0	0
8314 Ränteintäkter, skattefria	4 233	0	0
Övr ränteintäkter o liknande re	76 734	212 000	130 000

8390 Övriga finansiella intäkter	75	0	0
Nedskrivning av finans tillgång	75	0	0

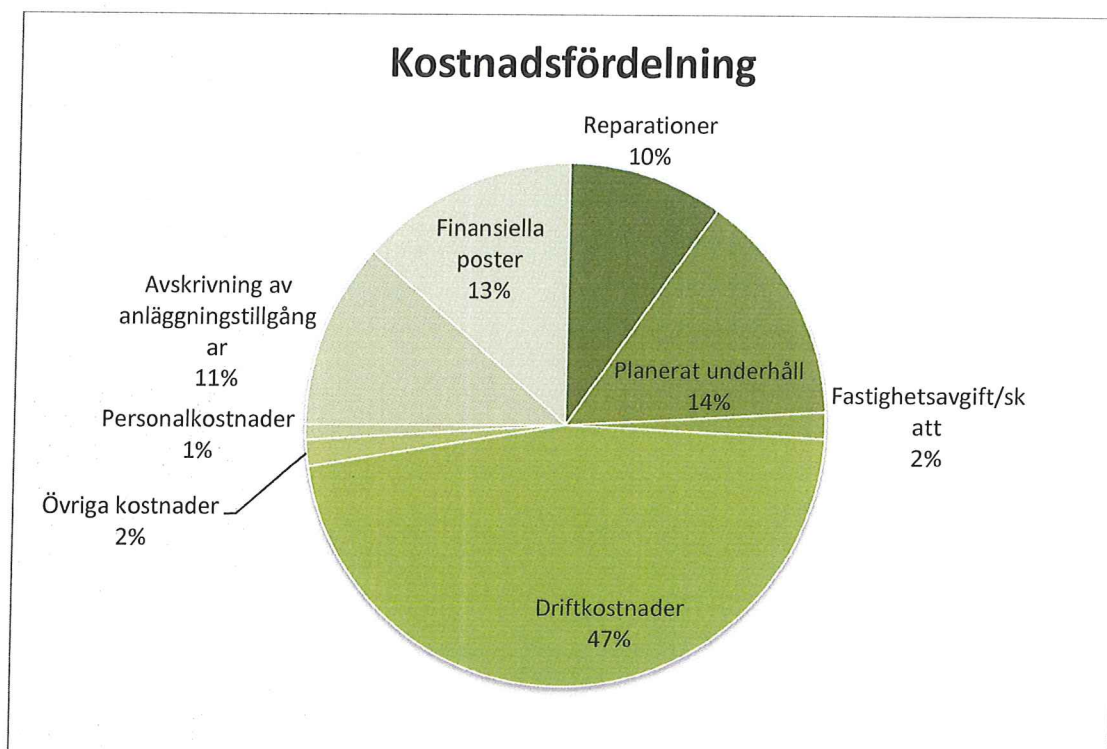
8411 Räntekostnader fastighetslån	-3 624 883	-4 674 000	-4 000 000
8419 Övriga räntekost långf skuld	0	0	0
8490 Övriga fin. kostnader	-1 750	0	0
Räntekostnader och liknande	-3 626 633	-4 674 000	-4 000 000

Summa finansiella poster	-3 549 824	-4 462 000	-3 870 000
---------------------------------	-------------------	-------------------	-------------------

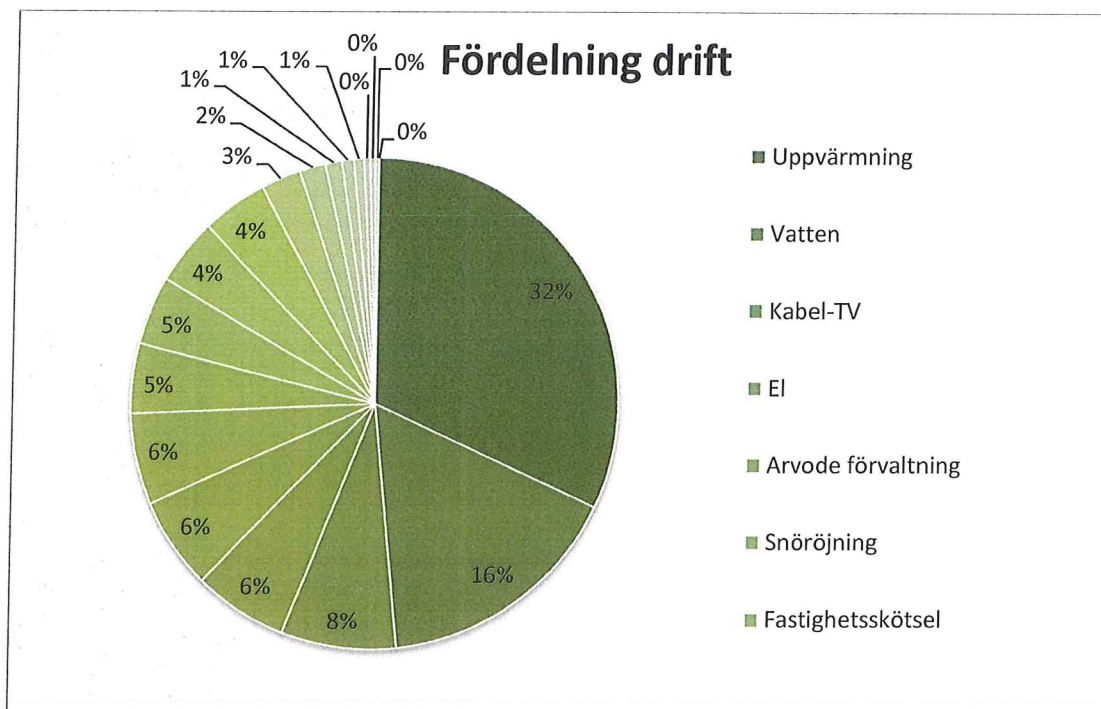
Resultat efter finansiella poster	-1 599 377	19 000	-617 413
--	-------------------	---------------	-----------------

Resultat	-1 599 377	19 000	-617 413
-----------------	-------------------	---------------	-----------------

Kostnadsfördelning	Budget 2015	2014	2013
Reparationer	2 261 000	2 534 609	2 296 900
Planerat underhåll	3 800 000	3 816 037	4 538 359
Fastighetsavgift/skatt	424 500	426 764	424 405
Driftkostnader	12 691 500	12 256 975	11 835 641
Övriga kostnader	234 500	430 638	153 453
Personalkostnader	330 000	243 445	304 506
Avskrivning av anläggningstillgångar	1 956 732	3 016 790	2 670 309
Finansiella poster	3 870 000	3 549 824	4 955 910
Summa kostnader	25 568 232	26 275 081	27 179 483



Driftskostnadsfördelning	Budget 2015	2014	2013
Fastighetsförsäkring	490 000	552 704	430 413
Arvode förvaltning	791 000	749 966	775 163
Kabel-TV	735 000	926 045	676 801
IT-kostnader	493 500	210 838	500 050
Juridiska kostnader	100 000	130 123	107 563
Revisionsarvode, externt	77 500	50 000	77 500
Övriga förvaltningskostnader	70 000	80 548	51 687
Fastighetsskötsel	464 000	564 609	503 702
Trädgårdsskötsel	621 000	534 967	461 271
Städ	140 000	97 913	110 184
Obligatoriska besiktningar	96 500	315 768	0
Bevakningskostnader, störningsjouren	25 500	40 919	24 920
Snöröjning	741 000	740 598	729 648
Förbrukningsmateriel	47 500	35 015	61 701
Fordons- och maskinkostnader	0	0	0
Vatten	2 068 000	2 013 595	2 174 507
El	814 000	768 656	781 922
Uppvärmning	4 330 000	3 912 560	3 909 358
Sophantering	587 000	532 153	459 251
Summa driftkostnader	12 691 500	12 256 975	11 835 641



Nyckeltalsanalys för driftkostnader Kr/kvm	Budget 2015	2014	2013
BOA (kvm)	30 878	30 878	30 878
Fastighetsförsäkring	16	18	14
Arvode förvaltning	26	24	25
Kabel-TV	24	30	22
IT-kostnader	16	7	16
Juridiska kostnader	3	4	3
Revisionsarvode, externt	3	2	3
Övriga förvaltningskostnader	2	3	2
Fastighetsskötsel	15	18	16
Trädgårdsskötsel	20	17	15
Städ	5	3	4
Obligatoriska besiktningar	3	10	0
Bevakningskostnader, störningsjouren	1	1	1
Snöröjning	24	24	24
Förbrukningsmateriel	2	1	2
Fordons- och maskinkostnader	0	0	0
Vatten	67	65	70
El	26	25	25
Uppvärmning	140	127	127
Sophantering	19	17	15
Summa driftkostnader	411	397	383

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).

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 bostadsrättsinnehavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättsinnehavaren 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 bostadsrättsinnehavaren 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.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. 1 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.

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.

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.