

Årsredovisning 2013

BALANSRÄKNING
REVISION STYRELSE
INTÄKTER KOSTNADER
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
UNDERHÅLLSPLAN
BOKSLUT AVGIFT
RESULTATRÄKNING
FÖRENINGSTÄMMA
MEDLEMMAR

Bostadsrättsföreningen
MINÖREN 1

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Minören 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-03-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-11-22 och nuvarande stadgar registrerades 2005-03-17 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vaxholm Minören 1	2005	Vaxholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

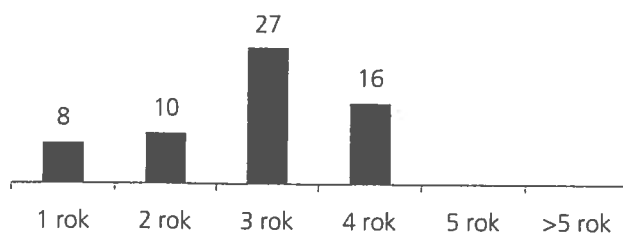
Fastigheterna bebyggdes 1993 och består av 6 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1994.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 246 m², varav 5 246 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 57 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Underhåll/repairation av lekplats	2013	Underhåll/repairation utförd efter besiktningsanmärkning.
Renovering av pumpgrop	2013	Pumparna byttes ut.
Stamspolning minuslägenheter	2013	Utfört
Stamspolning	2012	Utfört
Renovering av hissar	2012	Utbyte av hissdörrar
Buller- och vibrationsdämpande åtgärder tvättstugan	2011 - 2012	Utfört
Renovering tvättstuga (1)	2009	Utrymme renoverat. Ny maskinpark. Torkrum 5 års garanti
Rörstambyte		Nej
Omputsning av fasad		Nej
Nyinstallation hiss		Nej
Elstambyte		Nej
Omläggning av tak		Nej
Nya balkonger		Nej
Renovering av balkonger		Nej
Nytt gårdsbjälklag		Nej
Planerat underhåll	År	
Översyn av fasad	2015	
Målning av trapphus	2017	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bredbandsbolaget
Värme och elavtal	EON AB
Vattenavtal	Roslagsvatten
Sophantering	SITA
Kabel-TV	BildAT.se
Hissavtal	Sandbergs hiss
Städavtal	Vaxholms renhållnings AB
Yttre entreprenad	Törnskogens entreprenad
Fastighetsförvaltning	Delagott AB
Elavtal	EON AB / Fortum, gemensamt avtal m Minören2
Teknisk förvaltning	Delagott AB
Avloppsstammar	Solna Högtrycksspolning
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Medlemmar

Medlemslägenheter: 57 st.

Överlåtelser under året: 9 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

h

Styrelsen

Anna Pernilla Skantz	Ordförande
Ida Charlotte Lönnheim	Vice ordförande
Svea Gunilla Mariana Palmqvist	Sekreterare
Mary Kristina Nord	Kassör
Ulf Peter Vesterlund	Ledamot
Karin Gunilla Laitinen	Ledamot
Bertil Spångberg	Suppleant
Barbro Ann-Britt Åsaborn	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Barbro Ann-Britt Åsaborn och Karin Gunilla Laitinen.

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ralf Toresson	Ordinarie Extern	Ralf Toresson Revision AB
Daniel Edvardsson	Ordinarie Intern	

Valberedning

Lena Hallberg	
Fredrik Bolander	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-30.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

- Stampsplning minuslägenheter.
- Utbyte av pumpar i pumpgropen.
- Underhåll/reparation av lekplats efter besiktninganmärkning.
- Avtal med ny fastighetsförvaltare samt uppsägning av tidigare fastighetsförvaltare.
- Ny leverantör av Kabel-TV.
- Brandskyddsgenomgång.
- Åtgärd av tilluftsventilation i driftsutrymmen i samtliga hus.
- Offertarbete beträffande säkerhetsdörrar.
- Omsättning av ett av föreningens lån.
- Omförhandling av elavtal.
- Offertarbete beträffande renovering av parkeringsdäck.
- Utgallring av icke nammärkta cyklar.
- Nya skyltar till trapporna som ej vinterunderhålls.
- Konsultation av trädgårdsarkitekt för ev. åtgärder i utemiljön.
- Sanering av fågelbo på ett av föreningens hustak.
- Vattenläcka i undercentral åtgärdad.
- Justering av bokningssystemet i tvättstugan.
- Installation av vägghängd elradiator i hissmaskinrum.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

- Fortsatt egenkontroll.
- Samverkansmöte med Minören 2 gällande renovering parkeringsdäck.
- Fortlöpande samverkansmöten med Minören 2.
- Fortsatt underhåll enligt underhållsplan.

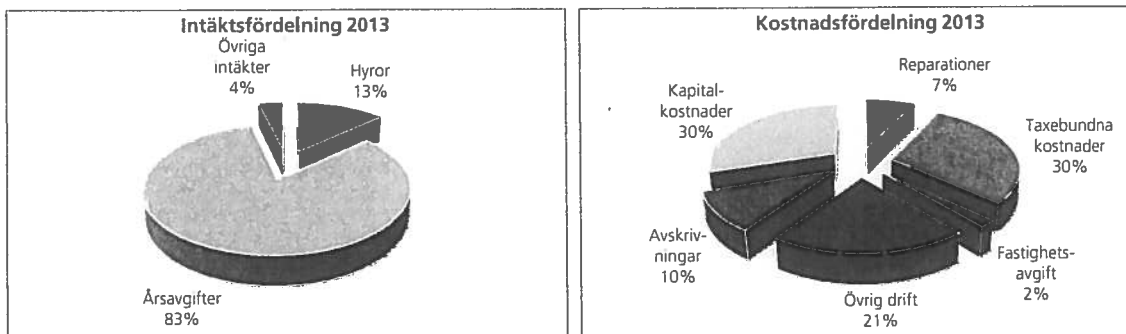
Föreningens ekonomi

- Styrelsen har påbörjat upprättandet av en långsiktig ekonomisk plan.
- Amortering kommer att göras på ett av föreningens lån i juni 2014.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2014-01-01 med 6 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2013-09-01 med 2 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 246 m² bostäder.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	638	637	636	636
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 190	1 284	1 473	1 446
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 676	7 849	7 849	7 849
Elkostnad/m ² totalyta	34	39	34	39
Värmekostnad/m ² totalyta	114	114	106	117
Vattenkostnad/m ² totalyta	54	46	39	47
Kapitalkostnader/m ² totalyta	223	233	248	225

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-129 517
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-2 829 222
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-228 000
summa ansamlad förlust	-3 186 739

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-3 186 739**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING		2013	2012
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	3 652 176	3 604 832
Övriga rörelseintäkter		138 635	136 767
		3 790 811	3 741 599
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-339 319	-386 948
Reparationer		-290 770	-285 027
Periodiskt underhåll		-11 516	-294 064
Taxebundna kostnader		-1 165 231	-1 133 557
Övriga driftskostnader		-235 711	-233 010
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-73 810	-83 265
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-152 379	-231 038
Personalkostnader		-88 653	-106 880
Avskrivningar		-412 544	-412 544
		-2 769 933	-3 166 332
RÖRELSERESULTAT		1 020 879	575 267
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		20 789	10 039
Räntekostnader		-1 171 185	-1 220 460
		-1 150 396	-1 210 421
ÅRETS RESULTAT		-129 517	-635 154

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	78 082 127	78 494 671
Maskiner och inventarier	Not 4	0	0
		78 082 127	78 494 671
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		78 082 127	78 494 671
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		215	4 962
Skattefordringar		66 330	56 875
Övriga fordringar		1 368	947
Förutbetalda kostnader	Not 5	73 229	63 885
		141 142	126 669
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		3 000	3 000
SBC klientmedel i SHB		3 470 914	2 998 017
		3 473 914	3 001 017
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 615 056	3 127 686
SUMMA TILLGÅNGAR		81 697 182	81 622 356

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 6		
Inbetalda insatser		42 056 781	42 056 781
Upplåtelseavgifter		3 007 130	3 007 130
Fond för yttre underhåll	Not 7	978 035	1 044 099
		46 041 946	46 108 010
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-3 057 223	-2 488 132
Årets resultat		-129 517	-635 154
		-3 186 740	-3 123 287
SUMMA EGET KAPITAL		42 855 206	42 984 723
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	37 880 988	37 880 988
		37 880 988	37 880 988
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		343 171	313 345
Skatteskulder		0	0
Upplupna kostnader	Not 9	306 111	192 995
Förutbetalda avgifter och hyror		311 706	250 305
		960 988	756 645
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		81 697 182	81 622 356
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	48 000 000	48 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

v

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Intäktredovisning 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.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,5%	0,5%
Fastighetsförbättringar	10%	10%
Tvättstuga	10%	10%
Hissanläggning	10%	10%
Markanläggning	10%	10%
Inventarier	33%	33%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	2013	2012
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	3 148 540	3 076 208
Hyresintäkter	503 636	528 625
	3 652 176	3 604 832

Not 2	2013	2012
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	68 855	76 025
Fastighetsskötsel beställning	10 772	8 290
Fastighetsskötsel gård entreprenad	12 063	66 427
Fastighetsskötsel gård beställning	8 812	8 914
Snöröjning/sandning	47 538	60 534
Städning entreprenad	142 500	110 063
Städning enligt beställning	0	4 644
Hissbesiktning	0	6 750
Myndighetstillsyn	0	9 345
Bevakning	973	0
Gemensamma utrymmen	1 501	0
Garage	16 200	8 100
Gård	1 233	8 010
Serviceavtal	24 450	17 700
Förbrukningsmateriel	396	1 976
Brandskydd	4 025	0
Fordon	0	170
	339 319	386 948
Reparationer		
Hyreslägenheter	11 696	13 498
Tvättstuga	43 552	31 989
Entré/trapphus	490	0
Lås	2 111	16 750
VVS	178 504	142 930
Värmeanläggning/undercentral	4 025	0
Ventilation	21 338	1 463
Elinstallationer	0	1 500
Hiss	18 986	8 989
Tak	0	16 850
Mark/gård/utemiljö	0	37 363
Garage/parkering	1 319	244
Skador/klotter/skadegörelse	8 750	0
Vattenskada	0	13 451
	290 770	285 027
Periodiskt underhåll		
Hiss	0	294 064
Mark/gård/utemiljö	11 516	0
	11 516	294 064
Taxebundna kostnader		
El	177 791	204 166
Värme	596 145	596 182
Vatten	281 944	241 381
Sophämtning/renhållning	109 351	91 828
	1 165 231	1 133 557
Övriga driftskostnader		
Försäkring	35 994	35 566
Kabel-TV	75 798	76 664
Bredband	123 919	120 780
	235 711	233 010

Not 3 fortsättning	2013-12-31	2012-12-31
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	76 000 000	71 200 000
	76 000 000	71 200 000
Not 4	2013-12-31	2012-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	9 334	9 334
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	9 334	9 334
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-9 334	-9 334
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 334	-9 334
Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 5	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	12 258	11 477
Kabel-TV	18 300	40 260
Bevakning	0	973
Serviceavtal Hiss	11 175	11 175
Tele och datakommunikation	2 908	0
Fastighetsskötsel, entreprenad	17 563	0
Bredband	11 025	0
	73 229	63 885

v

**Not 6
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	42 056 781	0	0	42 056 781
Upplåtelseavgifter	3 007 130	0	0	3 007 130
Fond för yttre underhåll	978 035	228 000	-294 064	1 044 099
Summa bundet eget kapital	46 041 946	228 000	-294 064	46 108 010
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-3 057 223	-228 000	-341 090	-2 488 132
Årets resultat	-129 517	-129 517	635 154	-635 154
Summa ansamlad förlust	-3 186 740	-357 517	294 064	-3 123 287
Summa eget kapital	42 855 206	-129 517	0	42 984 723

**Not 7
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	2013	2012
Vid årets början	1 044 099	830 499
Reservering enligt stadgar	228 000	213 600
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Årets ianspråktagande	-294 064	0
Vid årets slut	978 035	1 044 099

**Not 8
SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats 2013-12-31	Belopp 2013-12-31	Belopp 2012-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank Hypotek AB	3,180 %	10 000 000	10 000 000	2015-04-24
Swedbank Hypotek AB	2,940 %	10 000 000	10 000 000	2014-06-25
Swedbank Hypotek AB	3,190 %	10 000 000	10 000 000	2016-06-27
Swedbank Hypotek AB	2,660 %	7 880 988	7 880 988	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		37 880 988	37 880 988	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		37 880 988	37 880 988	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 980 988 kr.

Not 9	2013-12-31	2012-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	25 071	14 470
Värme	62 857	74 734
Sophämtning	825	0
Extern revisor	15 000	15 000
Arvoden	70 000	0
Sociala avgifter	18 653	0
Ränta	89 006	88 791
Reparationer	24 374	0
Administration	325	0
	306 111	192 995

VAXHOLM den 10,3 2014

Anna Pernilla Skantz
Ordförande

Ida Charlotte Lönnheim
Vice ordförande

Svea Gunilla Mariana Palmqvist
Sekreterare

Mary Kristina Nord
Kassör

Karin Gunilla Laitinen
Ledamot

Ulf Peter Vesterlund
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16,3 2014

Ralf Toresson
Extern revisor

Daniel Edvardsson
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Minören 1, org.nr 769612-2816.

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för BRF Minören 1 för
räkenskapsåret 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på
grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god
revisionsd i Sverige. Den standarden kräver att vi 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. Vi väljer vilka åtgärder som skall 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
vi 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 redovisnings-
principer som har använts och av rimligheten i styrelsens
uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av
den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga
och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i
enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla
väsentliga avseenden rättvisande bild av BRF Minören 1
ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella
resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltnings-
berättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer
resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat
förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller
förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Minören 1 för
räkenskapsåret 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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget
till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och
om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört vår
revision enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi
granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av
underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är
förenligt med bostadsrättslagen.

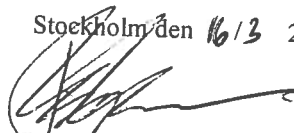
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver
vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut,
åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma
om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med
bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens
stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och
ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att årsstämman behandlar den ansamlade
förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar
styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 16/3 2014



Ralf Toresson
Toresson Revision



Daniel Edvardsson

Ordlista

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

AVSÄTTNINGAR är för en bostadsrättsförening en reservering för framtida underhåll av fastigheten. Avsättningar styrs av föreningens stadgar och stämmobeslut.

BALANSRÄKNINGEN visar föreningens samtliga tillgångar, eget kapital, avsättningar och skulder per bokslutsdagen.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

EGET KAPITAL är föreningens nettotillgångar, d.v.s. skillnaden mellan tillgångar och skulder.

FASTIGHET är fast egendom som är upptagen eller ska upptas i fastighetsregistret. En fastighet är byggnad och mark eller bara mark.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida yttre underhåll.

FÖRENINGSTÄMMAN är ett sätt för medlemmarna att utöva inflytande i föreningen. Ordinarie föreningsstämma innehåller årets bokslut och här kan man även välja nya styrelseledamöter.

FÖRUTBETALDA INTÄKTER är bokförda och betalda, men avser kommande räkenskapsår, t.ex. årsavgifter eller hyror.

FÖRUTBETALDA KOSTNADER är en kostnad som föreningen betalt eller fått faktura på, men som helt eller delvis hör till kommande räkenskapsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten som text.

KASSAFLÖDESANALYS visar förändringen av likvida medel under ett räkenskapsår.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar avsedda att omsättas (säljas) och att innehas kortare än tre år, bl.a. kassa och bank.

PERIODISKT UNDERHÅLL ENLIGT UNDERHÅLLSPÅN Utbyte/reparation som går att planera och som finns med i föreningens underhållsplan för fastigheten ("underhåll som är planerat i tid, art och omfattning") även kallat planerat underhåll. Exempel på periodiskt underhåll enligt underhållsplan/planerat underhåll är omläggning av tak, putsning av fasad, utbyte av ventilationsanläggning och utbyte av rörsystem.

REPARATIONER Utbyte/reparation av saker som gått sönder utan att man kunnat förutse detta ("underhåll som syftar till att återställa en funktion som nått en oacceptabel nivå"), även kallat felavhjälpande underhåll. Exempel på reparationer/felavhjälpande underhåll är skadegörelse, vattensador och stuprör som fryser sönder.

RESULTATRÄKNINGEN visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för perioden. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott och omvänt ett underskott.

STÄLLDA SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

UPPLUPNA INTÄKTER är intäkter som tillhör räkenskapsåret men som föreningen inte erhållit likvid för per bokslutsdagen.

UPPLUPNA KOSTNADER är kostnader som tillhör räkenskapsåret men för vilka föreningen inte har fått någon faktura per bokslutsdagen.

ÅRSAVGIFT är medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är oftast föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING är en sammanställning av föreningens räkenskaper och förvaltning för ett räkenskapsår och den ska behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

**SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!**