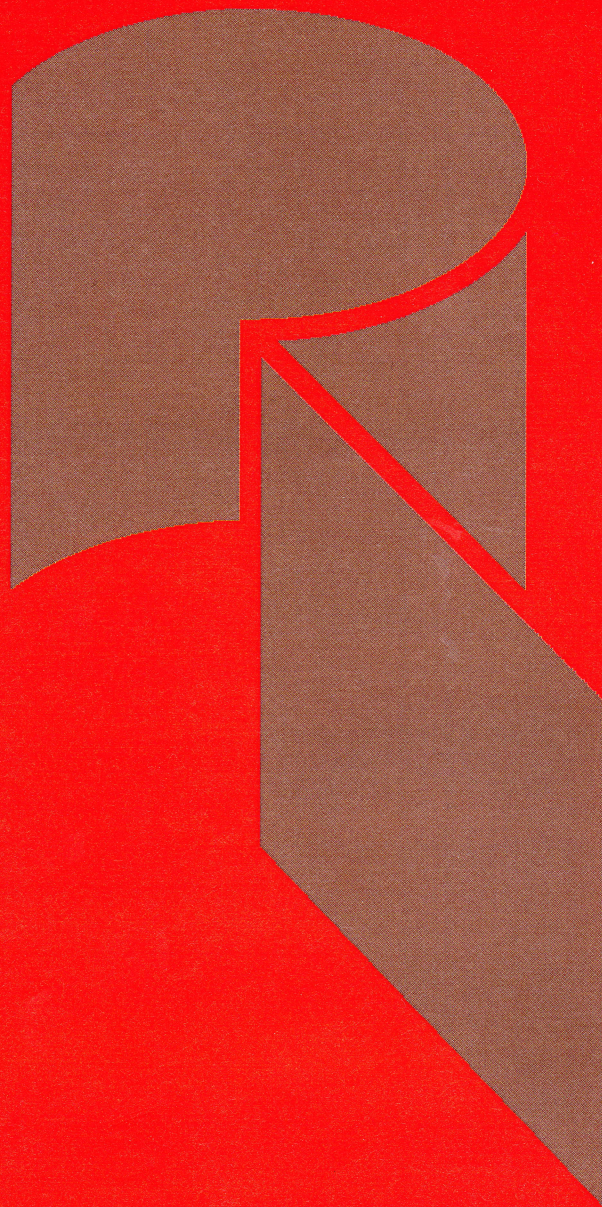


# Årsredovisning

## 2013



Riksbyggens Bostadsrättsförening  
ÖREBROHUS NR 12

## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Örebrohus nr 12 får härmed avge årsredovisning för föreningens förvaltning för räkenskapsåret 1 januari 2013 - 31 december 2013.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### STYRELSE OCH REVISORER

Styrelsen har haft följande sammansättning:

#### Ledamöter:

Hans Boström	ordförande
Jan Pettersson	vice ordförande
Margareta Frankesson	sekreterare
Ingemar Mattsson	vice värd
Sören Fransson	

#### Suppleanter:

Kerstin Ericsson  
Kicki Jansson  
Per Larsson  
Hans-Ola Ericsson

#### Revisorer:

Bertil Hellqvist  
Auktoriserad revisor Joakim Malm

#### Revisorssuppleant:

Roger Berlin  
Auktoriserad revisor Lars Lidgren

#### Arbetsutskott:

Hans Boström  
Ingemar Mattsson  
Margareta Frankesson  
Sören Fransson  
Jan Pettersson

#### Studieorganisatör:

Kerstin Ericsson

#### Valberedning:

Tommy Karlsson, sammankallande  
Mari Göthberg  
Ulf Carlback  
Ronnie Kindström



MF JP SF JU AB

Under räkenskapsåret har hållits 8 protokollförda styrelsemöten. Arbetsutskottet har därutöver haft fortlöpande dagliga kontakter.

### FASTIGHETER OCH LÄGENHETSFÖRDELNING

Föreningen äger tomt nummer 20 i kvarteret 119 Snickaren, Örebro kommun med därpå uppförda byggnader innehållande 114 lägenheter och 8 lokaler enligt följande:

42 stycken	2 rum och kök
51 stycken	3 rum och kök
18 stycken	4 rum och kök
3 stycken	5 rum och kök
8 stycken	lokaler
45 stycken	garage
56 stycken	parkeringsplatser

Lägenhetsyta: 8 587,5 m<sup>2</sup>

Lokalyta: 872,0 m<sup>2</sup>

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Bergslagen. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Under året har 10 (f å 8) bostadsrätter bytt ägare.

### UTFÖRT UNDERHÅLLS- OCH REPARATIONSARBETE

Årets reparationer har uppgått till kronor 1 425 583 (f å 344 076).

### EKONOMI

Resultat och ställning	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Nettoomsättning kr	3 922 375	4 218 423	4 176 781	4 208 532	4 176 195
Rörelseresultat kr	-470 871	947 287	546 555	828 841	1 158 790
Resultat efter finansiella poster kr	-326 353	1 092 117	648 242	878 129	1 196 947
Balansomslutning kr	12 223 863	12 108 990	10 920 810	10 250 128	9 402 673
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	378	413	413	413	413
Föreningens reparationsfond kr	4 095 659	4 021 242	3 865 318	4 081 463	4 157 254

*UPPSTÄLLNING*

## VERKSAMHETEN 2013

Vi kan nu sätta punkt för ännu ett verksamhetsår. Vår ekonomi är fortfarande god. Därför blir månadsavgiften oförändrad under 2014.

Taxeringsvärdet för fastigheterna uppgår för närvarande till 83 775 000 kr. Av detta är markvärdet 22 600 000 kr.

Alla våra lokaler är för närvarande uthyrda. När det gäller frisörsalongen Ånstagatan 3 har ny hyresgäst tillträtt fr.o.m. 2013-09-01 under namnet Salong Mari B. Innehavare är Maria Barsoum. Beträffande lokalen 4870 på Ånstagatan 11 har F:et Trading flyttat ut fr.o.m. 2013-07-01 och lokalen används nu av föreningen som arkivutrymme.

Angående individuell mätning av elförbrukning ledde det inte till någon fortsatt diskussion. Det seminarium som vi var anmälda till blev inställt p.g.a för lågt deltagarantal.

När det gäller vår inomhustemperatur har fem stycken inomhusgivare monterats in av företaget eGain (1 st i varje huskropp) samt en utomhusgivare som kan styras via väderprognoser av eGain för att på så sätt erhålla jämnare temperatur inomhus vilket totalt sett innebär lägre uppvärmningskostnader och skall ge en nettovinst för vår förening. Två luftvärmepumpar har installerats i de två nya garagelängorna på prov för att få bättre värmeekonomi.

Årets underhåll har till största delen bestått av filmning och relining av våra samlingsstammar i källarplanet. I samband med detta renspolades köksstammarna från det fettlager som samlats under de 10 år som gått sedan de renoverades. Ett par åtgärder kvarstår till sommaren då då grundvattnet sjunkit till en lägre nivå. Arbetet har utförts av Tubus System när det gäller plastningen. Spolningen av stammarna VOAV Teknik AB. När det gäller lagning och utbyte av rör för de större skadorna samt utbyte av toaletter och tvättställ i tvättstugorna är det Rörebro AB som utfört detta.

Som vanligt skadegörelse i form av klotter samt stöld av trädgårdsoffan utanför frisören.

Swesafe har servicen för vårt låssystem och våra porttelefoner.

### Löpande avtal finnes för:

- Elförsörjning och fjärrvärme: E.ON Försäljning Sverige AB.
- Avfallshantering: IL Recycling Service AB och Örebro Kommun
- Redovisningstjänster: RTB Revision AB.
- KabelTV-anslutning: Com Hem AB.
- Ventilationsanläggningar: Örebro Sotar'n AB.
- Fakturabetalningar: PlusGiro Fakturabetalningsservice.
- Yttre miljö: Trädgårdstjänst i Örebro AB.
- Störningsjour: SOS Alarm Sverige AB och Securitas Bevakning AB.
- Service av maskiner i tvättstugor: Örebro Tvättsystem AB
- Fiberanslutning bredband, telefon, TV: Telia Sonera AB
- Brandskydd: Nerikes Brandservice AB

*Handwritten signature*

## Vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	6 360 259
Årets resultat	-326 443
Avsättning till föreningens reparationsfond	-1 500 000
Årets ianspråktagande av föreningens reparationsfond	1 425 583
	<hr/>
	5 959 399

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att i ny räkning överförs	
	<hr/>
	5 959 399
	<hr/>
	5 959 399

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat- och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

*MF 30/11/13 SF*

		2013-01-01	2012-01-01
<b>Resultaträkning (kr)</b>		2013-12-31	2012-12-31
	Not		
Nettoomsättning	2	3 922 375	4 218 423
<u>Fastighetskostnader</u>			
Drift	3	-2 544 641	-2 494 428
Underhåll	4	-1 425 583	-344 076
Fastighetsskatt		-169 690	-182 760
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-253 332	-249 872
		<u>-4 393 246</u>	<u>-3 271 136</u>
<b>Rörelseresultat</b>	1	<b>-470 871</b>	<b>947 287</b>
<u>Resultat från finansiella investeringar</u>			
Resultat från övriga värdepapper som är finansiella anläggningstillgångar		410	500
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	144 108	144 330
		<u>144 518</u>	<u>144 830</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-326 353</b>	<b>1 092 117</b>
Skatt		-90	91 826
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-326 443</u></b>	<b><u>1 183 943</u></b>

MP JF SM A.S.F

<b>Balansräkning (kr)</b>		<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>	Not		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5,7	4 101 085	4 316 085
Inventarier	5,8	292 479	281 061
		<u>4 393 564</u>	<u>4 597 146</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Insats SBC		5 000	5 000
Insats Bostadsföreningarnas Representantskap		5 100	5 100
		<u>10 100</u>	<u>10 100</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 403 664</b>	<b>4 607 246</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	9	170 245	219 935
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		198 965	215 200
		<u>369 210</u>	<u>435 135</u>
<b>Kassa och bank</b>	10	7 450 989	7 066 609
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 820 199</b>	<b>7 501 744</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>12 223 863</b>	<b>12 108 990</b>

*108 58 JM ASF*

**Balansräkning (kr)** 2013-12-31 2012-12-31

---

**Eget kapital och skulder**

<b>Eget kapital</b>	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		662 232	662 232
Föreningens reparationsfond		4 095 659	4 021 242
		<u>4 757 891</u>	<u>4 683 474</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		6 285 842	5 176 316
Årets resultat		-326 443	1 183 943
		<u>5 959 399</u>	<u>6 360 259</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>10 717 290</b>	<b>11 043 733</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		560 074	440 150
Skatteskulder		169 690	182 760
Övriga skulder		41 134	37 309
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		735 675	405 038
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 506 573</b>	<b>1 065 257</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>12 223 863</b>	<b>12 108 990</b>

**Poster inom linjen**

<b>Ställda säkerheter</b>	12	7 535 800	7 535 800
<b>Ansvarsförbindelser</b>		0	0



## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.  
Tillämpade principer är oförändrade i jämförelse med föregående år.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningarna görs systematiskt över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod med nedanstående procentsatser:

Inventarier	8-33%
Byggnader	2,1-10%

### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not.

## Not 1 Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2013	2012	
Styrelse- och vicevärdsarvode	64 571	63 616	
Övriga anställda	258 584	216 776	
Sociala kostnader	24 681	21 931	
<b>Summa</b>	<b>347 836</b>	<b>302 323</b>	
Medelantal anställda			
	Kvinnor	1	1
	Män	0	0
		<b>1</b>	<b>1</b>

## Not 2 Nettoomsättning

	2013	2012
Årsavgifter bostäder	3 248 146	3 543 432
Hyror lokaler	424 932	424 879
Hyror parkeringsplatser och garage	235 797	236 612
Övriga intäkter	13 500	13 500
<b>Summa</b>	<b>3 922 375</b>	<b>4 218 423</b>

MP JPM d. 3.5.14

<b>Not 3 Drift</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Fastighetsskötsel och städning	337 076	361 784
Reparationer	16 180	21 022
Uppvärmning	981 788	947 283
El	212 027	214 657
Vatten	131 331	127 796
Sophämtning	140 518	137 344
Förvaltningskostnader	89 946	89 491
Löner och ersättningar	258 904	215 644
Övrigt	376 871	379 407
<b>Summa</b>	<u>2 544 641</u>	<u>2 494 428</u>

<b>Not 4 Underhåll</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Årets underhåll	1 425 583	344 076
<b>Summa</b>	<u>1 425 583</u>	<u>344 076</u>

<b>Not 5 Avskrivningar</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Byggnader	215 000	215 000
Inventarier	38 332	34 872
<b>Summa</b>	<u>253 332</u>	<u>249 872</u>

<b>Not 6 Ränteutäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Ränta	144 108	144 330
	<u>144 108</u>	<u>144 330</u>

*Handwritten signature*

<b>Not 7 Byggnader och mark</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Föreningen äger fastigheten Snickaren 20, Örebro kommun		
<u>Byggnader och mark</u>		
Ingående anskaffningsvärden	10 688 206	10 688 206
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 688 206	10 688 206
Ingående avskrivningar	-6 372 121	-6 157 121
Årets avskrivningar	-215 000	-215 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 587 121	-6 372 121
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>4 101 085</b>	<b>4 316 085</b>
varav byggnader	3 110 085	3 325 085
varav mark	991 000	991 000
Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 83 775 000.		
<u>Hustyp</u>	<u>Byggnader</u>	<u>Mark</u>
Bostäder	59 000 000	21 600 000
Lokaler	2 175 000	1 000 000
	61 175 000	22 600 000
<b>Not 8 Inventarier</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	844 604	803 466
Inköp	49 750	41 138
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	894 354	844 604
Ingående avskrivningar	-563 543	-528 671
Årets avskrivningar	-38 332	-34 872
Utgående ackumulerade avskrivningar	-601 875	-563 543
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>292 479</b>	<b>281 061</b>
<b>Not 9 Övriga fordringar</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Skattefordran ingår med	169 367	172 044

*nr JP JWA/S*

<b>Not 10 Kassa och bank</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Handkassa	1 000	1 000
Nordea, affärskonto	784 910	576 235
Nordea, sparkonto	1 579 685	1 489 374
Länsförsäkringar Bank placeringskonto	8 031	0
Länsförsäkringar Bank fastränteplacering 1 år	2 577 363	2 500 000
Nordea fastränteplacering 2 år	2 500 000	2 500 000
<b>Summa</b>	<b>7 450 989</b>	<b>7 066 609</b>

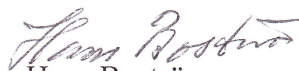
**Not 11 Förändring av eget kapital**

	Inbetalda insatser	Föreningens reparations- fond	Balanserad vinst	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	662 232	4 021 242	5 176 316	1 183 943
Vinstdisposition enligt stämmobeslut			1 183 943	-1 183 943
Avsättning till föreningens reparationsfond		1 500 000	-1 500 000	
Årets ianspråktagande av föreningens reparationsfond		-1 425 583	1 425 583	
Årets resultat				-326 443
Belopp vid årets slut	662 232	4 095 659	6 285 842	-326 443

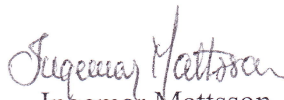
<b>Not 12 Ställda säkerheter</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
För egna skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	7 535 800	7 535 800
<b>Summa</b>	<b>7 535 800</b>	<b>7 535 800</b>

SF JP JU.4F AB

Örebro den 24 mars 2014



Hans Boström  
Ordförande



Ingemar Mattsson  
Vice värd



Margareta Frankesson  
Sekreterare

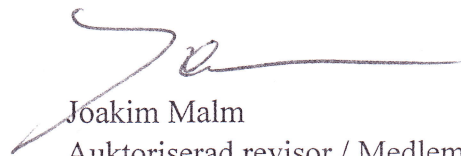


Jan Pettersson  
Vice ordförande



Sören Fransson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 mars 2014.



Joakim Malm  
Auktoriserad revisor / Medlem i Far  
RTB Revision AB



Bertil Hellqvist  
Förtroendevald revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Örebrohus nr 12  
Org.nr. 775000-2060

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Örebrohus nr 12 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*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn 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.

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 föreningens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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



### **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Örebrohus nr 12 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***

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 revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

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 är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

#### ***Uttalanden***

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

Örebro den 25 mars 2014



Joakim Malm  
Auktoriserad revisor / Medlem i Far  
RTB Revision AB



Bertil Hellqvist  
Förtroendevald revisor

#### 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 finansieras (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 folk rörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folk rörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

#### 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 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. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

#### 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 motsvaras 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.

#### 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. God soliditet är 5% 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.