

Årsredovisning

2016



Riksbyggens Bostadsrättsförening
ÖREBROHUS NR 12

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Örebrohus nr 12 får härmed avge årsredovisning för föreningens förvaltning för räkenskapsåret 1 januari 2016 - 31 december 2016.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:

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

Styrelsesuppleanter:

Kerstin Ericsson
Kicki Jansson
Per Larsson
Hans-Ola Ericsson

Ordinarie revisorer:

Roger Berlin
Joakim Malm, Auktoriserad revisor

Revisorssuppleant:

Britt-Marie Ekström
Lars Lidgren, Auktoriserad revisor

Arbetsutskott:

Hans Boström
Ingemar Mattsson
Margareta Frankesson
Sören Fransson
Jan Pettersson

Studieorganisatör:

Kerstin Ericsson

Valberedning:

Rolf Olofsson, sammankallande
Marie Göthberg
Ulf Carlback
Sally Nyström

Handwritten signature and initials
A.B. MF SU
TP

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 m²

Lokalyta: 872,0 m²

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

Under året har 13 (f å 9) bostadsrätter bytt ägare.

UTFÖRT UNDERHÅLLS- OCH REPARATIONSARBETE

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 78 262 kr (f å 29 602 kr) och planerat underhåll för 86 905 kr (f å 207 338 kr).

Föreningens säte är Örebro.

FLERÅRSÖVERSIKT

Resultat och ställning	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning kr	3 608 649	3 614 204	3 916 189	3 922 375	4 218 423
Rörelseresultat kr	443 266	266 926	695 443	-470 871	947 287
Resultat efter finansiella poster kr	477 799	350 771	812 897	-326 353	1 092 117
Balansomslutning kr	13 300 450	12 793 827	12 510 450	12 223 863	12 108 990
Soliditet	92,9%	92,9%	92,2%	87,7%	91,2%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	344	344	378	378	413
Fond för yttre underhåll kr	4 120 824	4 107 729	4 105 067	4 095 659	4 021 242

JP

VERKSAMHETEN 2016

Vi kan nu sätta punkt för ännu ett verksamhetsår. Vår ekonomi är trots något mindre intäkter god. Därför blir månadsavgiften oförändrad under 2017. Hurvida månadsfri avgift kan tillämpas beslutas vid årsstämman.

Taxeringsvärdet för fastigheterna uppgår för närvarande till 101 263 000 kr. Av detta är markvärdet 33 300 000 kr.

Av våra lokaler har JC Dental Labb AB lokal nr 2601 Ånstagatan 9 flyttat ut. Ny hyresgäst TL Beauty innehavare Tone Lannestad på gång att flytta in och bedriva skönhetsalong med inriktning på fransar och ögonbryn. Tre av lägenheterna har andrahandshyresgäster under begränsad tid med styrelsens godkännande av giltigt skäl.

Som vanligt har skadegörelse förekommit i form av klotter, glaskross samt stölder i garage och källarförråd. Samt dessutom nattbesök i våra tvättstugor med nedskräpning som följd.

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: Nordea Företagspaket.
- Yttre miljö: Trädgårdstjänst i Örebro AB.
- Störningsjour: Securitas Bevakning AB.
- Service av maskiner i tvättstugor: Örebro Tvättsystem AB
- Fiberanslutning bredband, telefon, TV: Telia Sonera AB
- Brandskydd: Nerikes Brandservice AB
- Trappstädning: Städar'n AB

A. J. HFDU
JP

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	662 232	4 107 729	6 760 125	350 670
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:			350 670	-350 670
Reservering till fond för yttre underhåll		100 000	-100 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-86 905	86 905	
Årets resultat				477 698
Belopp vid årets utgång	662 232	4 120 824	7 097 700	477 698

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	7 110 795
Avsättning till fond för yttre underhåll	-100 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	86 905
Årets resultat	477 698
	<u>7 575 398</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så
att i ny räkning överförs

7 575 398
<u>7 575 398</u>

Beträffande föreningens resultat- och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande
resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

[Handwritten signature]

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Resultaträkning (kr)			
	Not		
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	1	3 608 649	3 614 204
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>3 608 649</u>	<u>3 614 204</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 303 264	-2 521 587
Övriga externa kostnader		-309 830	-311 795
Personalkostnader	2	-303 323	-260 635
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-248 966	-253 261
Summa rörelsekostnader		<u>-3 165 383</u>	<u>-3 347 278</u>
Rörelseresultat		443 266	266 926
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		460	460
Ovriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	34 073	83 385
Summa finansiella poster		<u>34 533</u>	<u>83 845</u>
Resultat efter finansiella poster		477 799	350 771
Skatter			
Årets skatt		-101	-101
Årets resultat		477 698	350 670

JP 2016-12-31

Balansräkning (kr)		2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	3 460 461	3 671 085
Inventarier	6	<u>176 742</u>	<u>215 084</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		3 637 203	3 886 169
Finansiella anläggningstillgångar			
Insats SBC		5 000	5 000
Insats Bostadsföreningarnas Representantskap		<u>5 100</u>	<u>5 100</u>
Summa finansiella anläggningstillgångar		10 100	10 100
Summa anläggningstillgångar		3 647 303	3 896 269
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	7	8	5 183
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>185 567</u>	<u>257 111</u>
Summa kortfristiga fordringar		185 575	262 294
Kassa och bank			
Kassa och bank	8	<u>9 467 572</u>	<u>8 635 264</u>
Summa kassa och bank		9 467 572	8 635 264
Summa omsättningstillgångar		9 653 147	8 897 558
SUMMA TILLGÅNGAR		13 300 450	12 793 827

Balansräkning (kr) 2016-12-31 2015-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	662 232	662 232
Fond för yttre underhåll	4 120 824	4 107 729
Summa bundet eget kapital	<u>4 783 056</u>	<u>4 769 961</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	7 097 700	6 760 125
Årets resultat	477 698	350 670
Summa fritt eget kapital	<u>7 575 398</u>	<u>7 110 795</u>

Summa eget kapital

12 358 454 **11 880 756**

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	218 702	193 070
Skatteskulder	1 508	0
Övriga skulder	38 439	38 474
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	683 347	681 527
Summa kortfristiga skulder	<u>941 996</u>	<u>913 071</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

13 300 450 **12 793 827**

**STÄLLDA SÄKERHETER OCH
ANSVARSFÖRBINDELSER**

Ställda säkerheter

Inga

Inga

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

JP AS M/07

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) årsredovisning i mindre företag.

Värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar

	år
Byggnader	10-48
Inventarier	3-12

Noter till resultaträkningen

Not 1 Nettoomsättning	2016	2015
Årsavgifter bostäder	2 952 860	2 952 860
Hyror lokaler	411 344	415 130
Hyror parkeringsplatser och garage	230 195	227 464
Övriga intäkter	14 250	18 750
Summa	3 608 649	3 614 204

Not 2 Personalkostnader

	2016	2015
Styrelse- och vicevärdsarvode	61 870	65 322
Övriga anställda	193 688	164 487
Sociala kostnader	43 538	26 900
Summa	299 096	256 709

Medelantal anställda	Kvinnor	1	1
	Män	0	0
		<u>1</u>	<u>1</u>

Not 3 Driftskostnader	2016	2015
Fastighetsskötsel och städning	324 197	565 694
Reparationer	78 262	29 602
Uppvärmning	1 004 847	937 292
El	185 063	193 004
Vatten	128 347	134 702
Sophämtning	146 164	140 438
Årets underhåll	86 905	207 338
Fastighetsskatt	177 182	173 452
Övrigt	172 297	140 065
Summa	2 303 264	2 521 587

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter	2016	2015
Ränta	34 073	83 385
	<u>34 073</u>	<u>83 385</u>

Noter till balansräkningen

Not 5 Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
Föreningen äger fastigheten Örebro 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	-7 017 121	-6 802 121
Årets avskrivningar	-210 624	-215 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 227 745	-7 017 121
Utgående planenligt restvärde	3 460 461	3 671 085
varav byggnader	2 469 461	2 680 085
varav mark	991 000	991 000

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 101 263 000.

<u>Hustyp</u>	<u>Byggnader</u>	<u>Mark</u>
Bostäder	66 000 000	32 000 000
Lokaler	1 963 000	1 300 000
	<u>67 963 000</u>	<u>33 300 000</u>

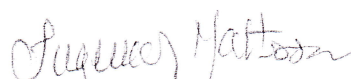
Not 6 Inventarier	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	894 354	894 354
Inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>894 354</u>	<u>894 354</u>
Ingående avskrivningar	-679 270	-641 009
Årets avskrivningar	-38 342	-38 261
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-717 612</u>	<u>-679 270</u>
Utgående planenligt restvärde	176 742	215 084

Not 7 Övriga fordringar	2016-12-31	2015-12-31
Skattefordan	0	2 579
Skattekonto	8	2 604
	<u>8</u>	<u>5 183</u>

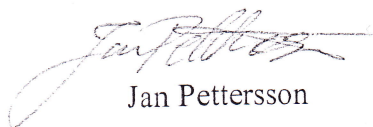
Not 8 Kassa och bank	2016-12-31	2015-12-31
Handkassa	1 000	1 000
Nordea, affärskonto	2 499 776	1 790 121
Nordea, sparkonto	4 216 150	1 199 373
Länsförsäkringar Bank placeringskonto	0	97
Länsförsäkringar Bank fastränteplacering 2 år	2 750 646	2 644 673
Nordea fastränteplacering 2 år	0	3 000 000
Summa	<u>9 467 572</u>	<u>8 635 264</u>

Örebro den 27 mars 2017


Hans Boström



Ingemar Mattsson


Margareta Frankesson


Jan Pettersson


Sören Fransson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 mars 2017


Joakim Malm
Auktoriserad revisor / Medlem i Far
RTB Revision AB

Roger Berlin
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Örebrohus nr 12 för år 2016.

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 2016 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar".

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.



Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Örebrohus nr 12 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorers ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

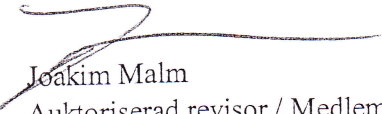
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den 28 mars 2017



Joakim Malm

Auktoriserad revisor / Medlem i Far

Roger Berlin

Förtroendevald revisor

Förslag till dagordning vid ordinarie årsstämma

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande för stämman
3. Ordförande utser sekreterare för stämman
4. Val av justerare för stämman som jämte stämmans ordförande skall justera dagens protokoll
5. Val av rösträknare
6. Uppgörande av förteckning över närvarande medlemmar.
(Beslut skall fattas om att förteckningen skall gälla som röstlängd)
7. Fråga om kallelse till stämman skett enligt stadgarna
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Fråga om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
12. Fråga om användande av överskott eller täckande av underskott
13. Fråga om antal styrelseledamöter och suppleanter
14. Fråga om arvoden
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av studiecirkelledare
17. Val av valberedning inför nästa ordinarie stämma
18. Fullmakt för värdehandlingar
19. I stadgeenlig ordning inkomna ärenden och styrelsens yttrande
20. Övrig information från styrelsen
21. Avslutning

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 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 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 av 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 motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

RÄNTEBIDRAG

Bidrag från Boverket som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för bl.a. fastighetsfinansiering.

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.

ATT BO I BOSTADSRÄTT

Bostadsrätt innebär att man genom en bostadsrättsförening äger fastigheten tillsammans med övriga medlemmar. Därigenom får man fullständigt besittningsskydd.

Medlemmarna i bostadsrättsföreningen beslutar också gemensamt om t ex förbättringar av den yttre miljön eller ändringar i gemensamhetslokaler.

Driftskostnaderna är lägre på sikt i en lägenhet med bostadsrätt än i en med hyresrätt.

Bostadsrättshavarna har direkt intresse av att hålla underhållskostnaderna nere. Årsavgiften för bostadsrättslägenheten är dessutom delvis en form av sparande.

Bostadsrätten ger alltså grundförutsättningarna för ett tryggt, rättvist och trivsamt boende.