Riksbyggens Brf Botanikern
Org nr 716444-9931
Årsredovisning
1/1 2006 - 31/12 2006

Riksbyggen

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende antingen äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader eller innehar fastigheten med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen förvaltar du fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. 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. drift och underhåll kan hållas nere.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Genom föreningsstämman har du möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen. På föreningsstämman väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl.a. årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Som bostadsrättshavare har man vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller de delar av förvaltningen som styrelsen tecknat avtal om. Riksbyggen är ett folkrörelse-företag och en kooperativ ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggens två huvudinriktningar är bygg och förvaltning. Riksbyggens förvaltningsverksamhet har huvudfokus på bostadsrätten. Riksbyggen är ett serviceföretag och erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltnings-koncept, med allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift.
Riksbyggen genomför gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex. försäkringstjänster åt de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitetscertifierad enligt SS-EN ISO 9001. Detta innebär högt ställda krav på kvalitet och service i alla delar av arbetet. Riksbyggen arbetar intensivt med miljöfrågor. Miljödiplomering handlar om att ta ett antal steg mot en mer miljömedveten vardag. Miljödiplomet fungerar som ett officiellt erkännande av företagets miljöarbete och en objektiv miljömärkning.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

DAGORDNING VID ÅRSSTÄMMA

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämmoordförande
4. Stämmoordföranden anmäler sekreterare för mötet
5. Val av person som har att jämte ordföranden justera protokollet
6. Val av rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning
9. Framläggande av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet åt styrelseledamöter
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och valberedning
15. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
20. Avslutning

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter	6
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

Riksbyggen

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Botanikern får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2006-01-01till 2006-12-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		*Utsedd av*	*Vald dom*
Thomas Gustavsson	Ordförande	Föreningen	Stämman 2008
Hannele Nurmi	Vice ordförande	Föreningen	Stämman 2007
Ylva Lossbom	Sekreterare	Föreningen	Stämman 2008
Tomas Roos	Ledamot	Föreningen	Stämman 2007
Ljiljana Kondic	Ledamot RB	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Pablo Becerra	Suppleant	Föreningen	Stämman 2007
Jan Svensson	Suppleant	Föreningen	Stämman 2007
Gitte Andersson	Suppleant RB	Riksbyggen	
Ordinarie revisor(er)			
Rolf Persson	Revisor	Föreningen	
Anita Ottosson	Auktoriserad revisor		

Granskningen har utförts av Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB

Revisorssuppleant		
Berit Wanstig	Revisorsuppleant	Föreningen
Valberedning		
Lena Malm	Valberedning	Föreningen
Rolf Persson	Valberedning	Föreningen

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av ordinarie styrelseledamöter, två i förening.

Fastigheter och lägenheter

Föreningen äger fastigheten Göteborg Tuve 15:20 i Göteborgs kommun och innehåller 8 st bostadshus i två våningar och 7 st bostadshus i tre våningar med 43 bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt och 1 st gemensam verktygsbod samt 1 sophus. Fastighetens adress är Kamomillvägen 1-51 och Växthusvägen 11-45 i Göteborg. Fastigheterna färdigställdes under 2006, inflyttning har skett under perioden maj till juli 2006.

Föreningens fastighet fördelar sig enligt nedan:

11 st	2 rum och kök
8 st	3 rum och kök
23 st	4 rum och kök
1 st	5 rum och kök
45 st	P-platser

Total tomtarea uppgår till	9 208	kvm
Total bostadsarea uppgår till :	4 078	kvm

Årets taxeringsvärde	19 200 000 kr
Varav byggnadsvärde är 13 000 000 kr och markvärde är 6 200 000 kr	
Föregående års taxeringsvärde	6 200 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Göteborg har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Föreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Göteborg.

Underhåll

Utfört underhåll
Inget underhåll har utförts under 2006.

Underhållsplan och kommande års underhåll
Underhållsplan och kommande års underhåll skall upprättas enligt stadgarna. För första året sker dock en avsättning till fonden på 135 000 kr enlig den ekonomiska planen.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt
Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2006-06-19 (samt en extra föreningsstämma den 2006-12-06). Styrelsen har hållit 8 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)

	2006
Rörelsens intäkter	1 441
Resultat efter finansiella poster	240
Årets resultat	240
Balansomslutning	94 514
Soliditet %	54%
Likviditet %	155%

Årsavgifter
Årsavgiften uppgår i genomsnitt till 567 kr per kvm.

Överlåtelser
Under 2006 har 7 interna överlåtelser av bostadsrätter skett. Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till stämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	0
Årets resultat före fondförändring	240 253
Fondavsättning enligt stadgarna	-135 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa över/underskott	105 253

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättn	0
Att balansera i ny räkning	105 253

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2006-01-01 2006-12-31	2005-01-01 2005-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 383 328	0
Hyres- och avgiftsbortfall	2	- 4 597	0
Vattenavgifter		20 574	0
Övriga förvaltningsintäkter	3	42 186	0
		1 441 492	0
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	- 378 072	0
Övriga kostnader		- 1 123	0
Personalkostnader	5	- 46 252	
Avskrivningar av anläggningstillgångar	6	- 17 000	0
		- 442 447	0
Rörelseresultat		**999 045**	**0**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	7	1 742	0
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		170 957	0
Räntekostnader	8	- 931 491	0
Resultat efter finansiella poster		**240 253**	**0**
Inkomstskatt		0	0
Årets resultat		**240 253**	**0**

Tillägg till resultaträkningen		
Avsättning till underhållsfond	*- 135 000*	*0*
Ianspråktagande av underhållsfond	*0*	*0*
Förändring av underhållsfond	*- 135 000*	*0*
Resultat efter fondförändring	*105 253*	*0*

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2006-12-31*	*2005-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	93 683 000	8 700 000
Pågående byggnation och förskott	10	0	85 000 000
		93 683 000	93 700 000
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga fordringar	11	21 500	0
		21 500	0
Summa anläggningstillgångar		***93 704 500***	***93 700 000***
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	12	116 000	139 500
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	185 147	0
		301 147	139 500
Kassa och bank	14	508 113	0
Summa omsättningstillgångar		**809 260**	**139 500**
SUMMA TILLGÅNGAR		**94 513 760**	**93 839 500**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2006-12-31*	*2005-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Insatser		51 115 000	4 968 500
Underhållsfond		135 000	0
		51 250 000	4 968 500
Fritt eget kapital			
Årets resultat		240 253	0
Avsättning till underhållsfond		- 135 000	0
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0
		105 253	0
Summa eget kapital		***51 355 253***	***4 968 500***
Långfristiga skulder			
Fastighetslån, långfristiga	16	42 635 000	0
Byggnadskreditiv		0	88 871 000
		42 635 000	88 871 000
Kortfristiga skulder			
Skatteskulder		96 000	0
Övriga skulder, kortfristiga	17	400	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	427 107	0
		523 507	0
Summa skulder		***43 158 507***	***88 871 000***
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**94 513 760**	**93 839 500**

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	42 635 000	42 635 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2006-12-31	2005-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	**240 253**	**0**
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	17 000	0
	257 253	**0**
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**257 253**	**0**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	- 161 647	- 4 500
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	523 507	-8 700 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**619 113**	**-8 704 500**
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	- 21 500	0
Investeringar i pågående byggnation	0	-85 000 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**- 21 500**	**-85 000 000**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	88 871 000
Amortering av skuld	-46 236 000	0
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	46 146 500	4 833 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**- 89 500**	**93 704 500**
Årets kassaflöde	**508 113**	**0**
Likvida medel vid årets början	0	0
Likvida medel vid årets slut	**508 113**	**0**

(se och Not 14)

Upplysning om betalda räntor
För betald och erhållen ränta se Not 7 och Not 8

9

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2006-12-31	2005-12-31

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

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

Inkomstskatt

Utöver fastighetsskatt är det många bostadsrättsföreningar som betalar statlig inkomstskatt. Inkomstskatten är en schablonskatt och innebär att 3 % av taxeringsvärdet med tillägg för ränteintäkter/räntebidrag och avdrag för räntekostnader och tomträttsavgälder, tas upp till beskattning med 28 %.

Schablonbeskattning avskaffas

Schablonbeskattningen avskaffas från 2007. Detta innebar att varken schablonintäkt eller räntebidrag skall tas upptill beskattning. Å andra sidan medges inte avdrag för t.ex. räntor på lån nedlagda i fastigheten och tomträttsavgälder. Förändringarna gäller inte inkomster som ligger utanför själva fastighetsförvaltningen, vilka beskattas på samma sätt som tidigare.
För bostadsrättsföreningar som har kalenderår som räkenskapsår gäller detta från taxeringsår 2008, d.v.s. räkenskapsåret 1/1-31/12 2007. För föreningar med brutet räkenskapsår gäller avskaffandet från taxeringsår 2009, vilket omfattar räkenskapsår som börjar 1/4, 1/7 eller 1/9 2007.

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.
Avskrivning på byggnaderna sker progressivt.

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

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 föreningsstämma.

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.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Immateriella anläggningstillgångar	
Materiella anläggningstillgångar	
Byggnader	100 år

	2006-12-31	2005-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	1 357 328	0
Hyror, p-platser	26 000	0
	1 383 328	0
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 4 597	0
	- 4 597	0
Not 3 Övriga förvaltningsintäkter		
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	811	0
Övriga rörelseintäkter	41 375	0
	42 186	0
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	12 234	0
Arvode förvaltning	242 666	0
Kabel-TV	38 793	0
Arvode auktoriserad revisor	4 275	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	688	0
Vatten	20 000	0
El	8 454	0
Sophantering	50 962	0
	378 072	0

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2006-12-31	2005-12-31
Not 5 Personalkostnader		
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	33 105	0
Föreningsvald revisor	1 671	0
Summa	34 776	0
Sociala kostnader	11 476	0
	46 252	0

Styrelsen har haft 8 möten under året.

Not 6 Avskrivningar av anläggningstillgångar		
Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	17 000	0
	17 000	0
Not 7 Ränteintäkter		
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 684	0
Avgifts- och hyresfordringar	58	0
	1 742	0
Not 8 Räntekostnader		
Räntekostnader, fastighetslån	930 980	0
Övriga räntekostnader	95	0
Övriga finansiella kostnader	415	0
	931 491	0
Not 9 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	0	0
Överföring från pågbyggnation och förskott	85 000 000	0
Mark	8 700 000	8 700 000
	93 700 000	8 700 000
Summa anskaffningsvärden	***93 700 000***	***8 700 000***
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Årets avskrivning enligt plan byggnader	- 17 000	0
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	***- 17 000***	***0***
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar	***0***	***0***
Restvärde enligt plan vid årets slut	**93 683 000**	**8 700 000**
Varav		
Byggnader	84 983 000	0
Mark	8 700 000	8 700 000

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2006-12-31	2005-12-31
Taxeringsvärden		
bostäder	19 200 000	0
mark	0	6 200 000
Totalt taxeringsvärde	19 200 000	6 200 000
varav byggnader	*13 000 000*	*0*
Not 10 Pågående byggnation och förskott		
Pågående byggnation och förskott	0	85 000 000
	0	85 000 000
Not 11 Långfristiga fordringar		
Långfristiga fordringar		
Andelar i Rb intresseförening, 43 st á 500:-	21 500	0
	21 500	0
Not 12 Övriga fordringar		
Fordringar boende vatten	20 000	
Fordringar RB Bygg, fastighetsskatt	96 000	
Andra kortfristiga fordringar	0	139 500
	116 000	139 500
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald kabel-tv-avgift	14 190	0
Upplupna räntebidrag	170 957	0
	185 147	0
Not 14 Kassa och bank		
Avräkning med Swedbank	508 113	0
	508 113	0

Not 15 Eget kapital	**Bundet**	**Bundet**	**Fritt**	**Fritt**
	Insatser och uppl. avgift	*Underhålls fond*	*Balanserat resultat*	*Resultat*
Vid årets början	**4 968 500**	**0**	**0**	**0**
Betalda insatser under året	46 146 500		0	
Förändring av underhållsfond				- 135 000
Avsättning enligt plan		135 000		
Ianspråkstagande ur fond		0		
Årets resultat				240 253
Vid årets slut	**51 115 000**	**135 000**	**0**	**105 253**

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2006-12-31	2005-12-31
Not 16 Fastighetslån, långfristiga		
Fastighetslån	42 635 000	0
Avgår nästa års amortering	0	0
Avgår nästa års amortering	0	0
Skuld vid årets slut	**42 635 000**	**0**

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
DEL AV DANSKE BA	2,92	2009-06-01		15 980 000		15 980 000
DEL AV DANSKE BA	3,53	2013-06-03		15 980 000		15 980 000
DEL AV DANSKE BA	4,17	2011-11-28		10 675 000		10 675 000
				42 635 000		**42 635 000**

Not 17 Övriga skulder, kortfristiga		
Avräkning HUS	400	0
	400	0
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	161 437	0
Förutbetalda hyror och avgifter	175 881	0
Upplupna elkostnader	4 702	0
Upplupna vattenavgifter	19 572	0
Upplupen kostnad renhållning	13 977	0
Upplupna revisionsarvoden	4 275	0
Upplupna styrelsearvoden inkl soc avg	46 252	
Övrigt	1 011	0
	427 107	0

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2006-12-31	2005-12-31

Göteborg 2007-

Thomas Gustavsson

Hannele Nurmi

Ylva Lossbom

Tomas Roos

Gitte Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats.

Göteborg 2007- 04-24

Rolf Persson

Anita Ottosson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Riksbyggens bostadsrättsförening Botanikern

Org nr 716444-9931

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens bostadsrättsförening Botanikern för år 2006. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi 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 handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

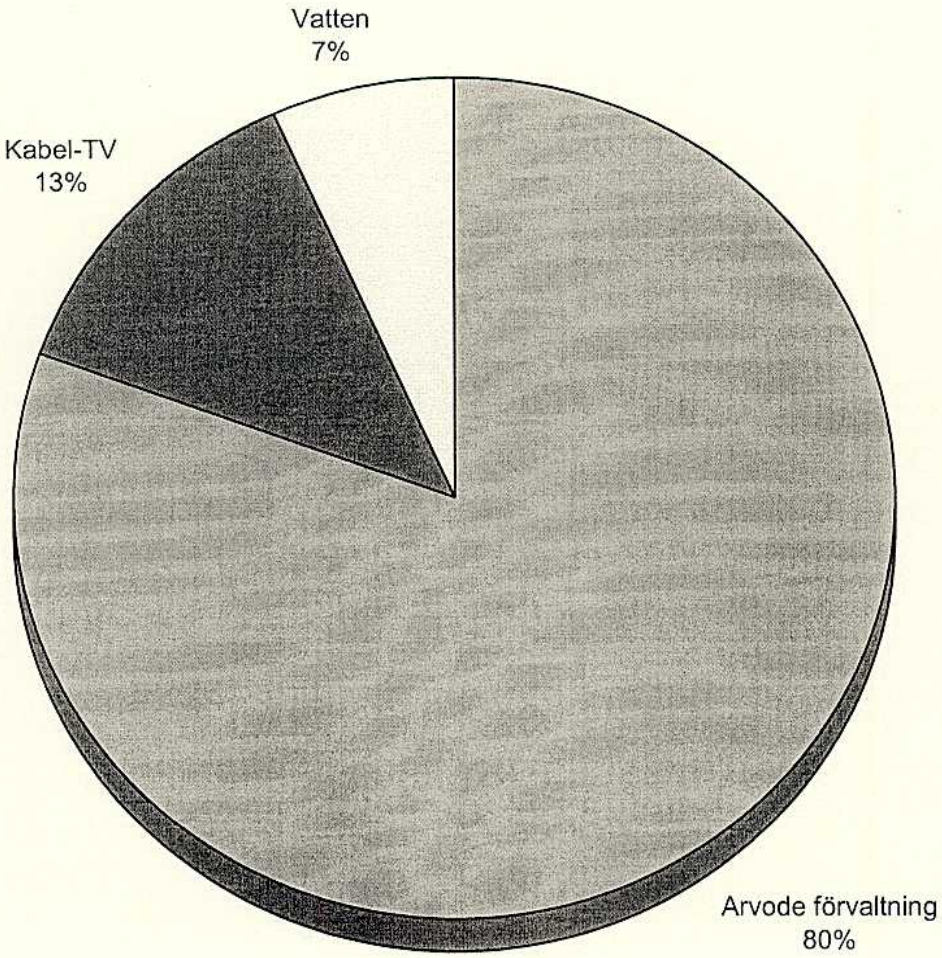
Göteborg 2007-04-24

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

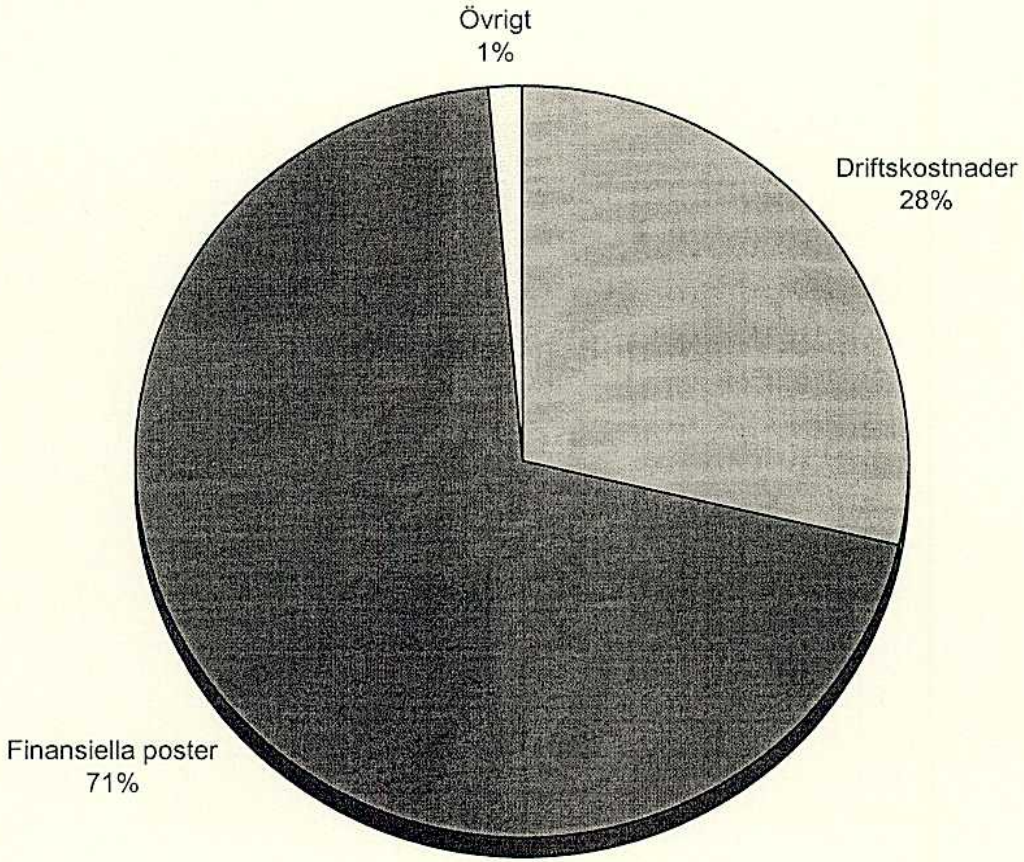
Rolf Persson

Anita Ottosson
Auktoriserad revisor

Driftkostnadsfördelning



Kostnadsfördelning



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING
Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma.
Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat räkenskapsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl a vilka som haft uppdrag i föreningen, årets viktigaste händelser, samt avges redogörelse

RESULTATRÄKNING
Resultaträkningen visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst.

Bland kostnaderna finns poster som ej 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 räkenskapsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hr räkenskapsårets resultat skall behandlas.

BALANSRÄKNING
Balansräkningen visar föreningens ekonomiska ställning vid räkenskapsårets slut.
Den ena sidan av balansräkningen (den s k aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier mm).
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 (föreningens förmögenhet) storlek.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR
Omsättningstillgångar är likvida medel och tillgångar som mycket snabbt kan omvandlas till kontanter, vanligtvis inom ett år.

ANNLÄGGNINGSTILLGÅNGAR
Sådana tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

KORTFRISTIGA SKULDER
Skulder som föreningen vanligtvis måste betala inom ett år. Till kortfristiga skulder räknas också fonden för inre underhåll d v s bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder för respektive lägenhet.
Att hela denna skuld skulle behöva betalas inom ett år är inte troligt, då knappast alla medlemmar under ett och samma år kan tänkas använda sina fonder. Dessutom avsätts årligen nya medel till denna fond.

LÅNGFRISTIGA SKULDER
Skulder som föreningen skall betala först efter ett eller flera år.
I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

LIKVIDITET/RÖRELSEKAPITAL
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 motsvarar eller är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god.

SOLIDITET
Betyder långsiktig betalningsförmåga. Att ett företag har hög soliditet innebär att det har stort eget kapital i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om ett företag har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d v s att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER
Åtaganden för föreningen, som i balansräkningen ej finns med bland skulderna.
Borgensförbindelse är ett exempel på ett sådant åtagande.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL
Enligt föreningens stadgar skall årliga avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten.
Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan bör finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.
Den årliga avsättningen påverkar resultaträkningen som en kostnad.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL
Enligt föreningens stadgar skall årliga avsättningar göras till bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder. Dessa medel disponeras av bostadsrättshavarna för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet.
Den årliga avsättningen påverkar resultaträkningen som en kostnad.
Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet finns hos Riksbyggen. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas månadsvis/kvartalsvis på respektive avgiftsavi.

AVSKRIVNING
I föreningens fall innebär detta att kostnaden för inventarier fördelas över ett flertal år.

VÄRDEMINSKNING FASTIGHETEN
Detta är avskrivningen av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande.
Som plan för avskrivningen används amorteringsplanen för föreningens lån (årets avskrivning = årets amortering), eller en upprättad avskrivningsplan.
Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad.
I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningen bildades, samt hur lång tid fastigheten förväntas bestå.

AVRÄKNING MED FSB
Behållningen på detta konto är föreningens likvida tillgångar som förvaltas av Riksbyggen.
Riksbyggen betalar ränta till föreningen på dessa pengar.

SPECIALUTLÅNING TILL RIKSBYGGEN
Avser medel med längre bindningstid (minst 1 månad) på vilka föreningen erhåller högre ränta än på avräkningsmedlen.

ÅRSAVGIFT
Detta är föreningens viktigaste och största inkomstkälla. Årsavgiften är medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till de årliga kostnaderna och de stadgeenliga avsättningarna.
Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas insatser och skall erläggas månadsvis/kvartalsvis av föreningens medlemmar.

BRÄNSLETILLÄGG
Detta är en separat avgift som skall motsvara kostnaderna för uppvärmning av föreningens hus
Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis/kvartalsvis av föreningens medlemmar.

STÄLLDA PANTER
Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.