Riksbyggens Brf Botanikern
Org nr 716444-9931
Årsredovisning
1/1 2010 - 31/12 2010

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med bank.

Riksbyggen

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
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Nyckeltal och diagram	14

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

Riksbyggen

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Botanikern får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010-01-01 - 2010-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		*Utsedd av*	*Vald t.o.m. årsstämman*
Thomas Gustavsson	Ordförande	Stämman	2012
Karin Lövsund	Vice ordförande	Stämman	2011
Ylva Lossbom	Sekreterare	Stämman	2012
Lea Koponen	Ledamot	Stämman	2011
Lennart Arstedt	Ledamot RB	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Daniel Oskarsson		Stämman	2011
Jan Svensson		Stämman	2012
Gitte Andersson		Riksbyggen	
Ordinarie revisorer			
Peter Hedberg	Revisor	Stämman	

Öhrlings PriceWaterHouse Coopers AB som är vald har som huvudansvarig anmält auktoriserad revisor Lena Höglund.

Revisorssuppleanter		
Sandra Pettersson	Revisorsuppleant	Stämman
Valberedning		
John Mossop	Valberedning	Stämman

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

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.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
11 st	8 st	23 st	1 st

Därtill kommer:

P-platser
45 st

Total tomtarea:	9 208 kvm
Total bostadsarea:	4 078 kvm
Årets taxeringsvärde	52 600 tkr
Föregående års taxeringsvärde	52 200 tkr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Göteborg har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Göteborg.
Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 93 tkr och inget planerat underhåll har utförts under året.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Under 2011 kommer ett mindre målningsarbete att utföras, utöver detta är inga större planerade underhållsarbeten planerade inom dom närmsta åren.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 20 maj 2010. Styrelsen har hållit 6 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)

	2010	2009	2008	2007	2006
Rörelsens intäkter	2 606	2 548	2 464	2 393	1 441
Årets resultat	471	544	440	500	240
Resultat efter fondförändringar	212	248	242	237	240
Balansomslutning	96 155	95 729	95 302	94 770	94 514
Soliditet %	55%	55%	55%	55%	54%
Likviditet %	580%	531%	453%	393%	155%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	602	602	579	567	333
Lån, kr / kvm	10 418	10 443	10 455	10 455	10 455

Årsavgifter

Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2011 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under 2010 har 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 8 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	832 566
Årets resultat före fondförändring	471 143
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-259 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa över/underskott	1 044 708

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	0
Att balansera i ny räkning	1 044 708

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

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2010-01-01 2010-12-31*	*2009-01-01 2009-12-31*
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	2 494 144	2 495 174
Hyres- och avgiftsbortfall	2	0	- 3 627
Vattenavgifter		59 499	55 707
Övriga förvaltningsintäkter	3	52 583	381
		2 606 226	2 547 635
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 93 656	- 18 177
Planerat underhåll	5	0	36 563
Driftskostnader	6	- 710 827	- 675 341
Övriga kostnader	7	- 20 720	- 9 410
Personalkostnader	8	- 60 449	- 77 327
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 88 656	- 71 656
		- 974 308	- 815 348
Rörelseresultat		**1 631 917**	**1 732 286**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		2 494	860
Ränteintäkter	10	15 229	26 066
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		96 145	136 817
Räntekostnader	11	-1 274 643	-1 352 033
		-1 160 774	-1 188 290
Resultat efter finansiella poster		**471 143**	**543 996**
Inkomstskatt		0	0
Årets resultat		**471 143**	**543 996**

Tillägg till resultaträkningen		
Avsättning till underhållsfond	*- 259 000*	*- 259 000*
Ianspråktagande av underhållsfond	*0*	*- 36 563*
Förändring av underhållsfond	*- 259 000*	*- 295 563*
Resultat efter fondförändring	*212 143*	*248 433*

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2010-12-31*	*2009-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	93 445 000	93 530 000
Maskiner och inventarier	13	29 251	32 907
		93 474 251	93 562 907
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	21 500	21 500
Summa anläggningstillgångar		**93 495 751**	**93 584 407**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		226	191
Kundfordringar		279	- 23
Övriga fordringar	15	22 201	21 002
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	26 788	28 500
		49 494	49 670
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	17	2 200 000	1 800 000
Kassa och bank			
Handkassa		3000	3000
Medel på RB's avr.konto med Swedbank		406 498	291 487
		409 498	294 487
Summa omsättningstillgångar		**2 658 992**	**2 144 157**
SUMMA TILLGÅNGAR		**96 154 743**	**95 728 564**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2010-12-31*	*2009-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Bundet eget kapital			
Insatser		51 115 000	51 115 000
Underhållsfond		1 151 274	892 274
		52 266 274	52 007 274
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		832 566	584 133
Årets resultat		471 143	543 996
Avsättning till underhållsfond		- 259 000	- 259 000
Ianspråktagande av underhållsfond		0	- 36 563
		1 044 708	832 566
Summa eget kapital		***53 310 982***	***52 839 840***
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	19	42 385 000	42 485 000
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		100 000	100 000
Leverantörsskulder		16 264	16 250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	342 497	287 474
		458 761	403 724
Summa skulder		***42 843 761***	***42 888 724***
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**96 154 743**	**95 728 564**

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

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

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

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp ränteintäkter, utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt vinster på inlösta och därefter sålda bostadsrätter.

Inkomstskatten uppgår till 26,3 % på skattepliktig inkomst.

Outnyttjade underskott från tidigare år får utnyttjas. Föreningens underskottsavdrag är enligt senaste inkomstdeklarationen 291 651 kr, vilket innebär att det inte utgår någon inkomstskatt. Uppskjuten skattefordran redovisas inte på underskottsavdraget.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Vk

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. Den avskrivningsform som används är progressiv.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar	
Byggnader	100 år
Inventarier	10 år

Belopp i kr om inget annat anges.

	2010-12-31	2009-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	2 454 374	2 454 374
Hyror, lokaler	0	1 200
Hyror, garage	170	0
Hyror, p-platser	39 600	39 600
	2 494 144	2 495 174
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	0	- 3 627
	0	- 3 627
Not 3 Övriga förvaltningsintäkter		
Övriga ersättningar	0	381
Försäkringsersättningar	52 583	0
	52 583	381
Not 4 Reparationer		
Material markytor	0	259
Bostäder	12 806	3 943
Gemensamma utrymmen	32 414	1 263
Vatten/Avlopp	31 926	8 069
Värme	13 472	666
Ventilation	550	0
Elinstallationer	2 088	0
Övriga installationer	0	528
Huskropp	0	1 849
Gårdar och grönanläggningar	400	1 600
	93 656	18 177

	2010-12-31	2009-12-31
Not 5 Planerat underhåll		
Huskroppar	0	- 36 563
	0	- 36 563
Not 6 Driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	21 600	20 000
Arvode förvaltning	398 715	397 806
Kabel-TV	52 503	56 760
Styrelsearvode	10 500	9 250
Revisionsarvode, externt	13 625	15 613
Trädgårdsskötsel	0	4 644
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 10 900	- 10 200
Bevakningskostnader	618	591
Snöröjning	39 574	0
Förbrukningsmateriel	2 250	1 695
Vatten	74 469	69 575
El	20 326	20 163
Sophantering	87 547	89 444
	710 827	675 341
Not 7 Övriga kostnader		
Fritidsmedel	0	2 096
Lokalkostnader	0	700
Bolagsverket	900	1 105
Kontorsmateriel	1 928	1 971
Telefon och porto	324	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	103
Medlems- och föreningsavgifter	2 279	2 279
Konsultarvoden	14 929	751
Bankkostnader	360	405
	20 720	9 410
Not 8 Personalkostnader		
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	43 183	53 354
Övriga ersättningar till förtroendevalda	0	2 100
Föreningsvald revisor	2 900	3 900
Summa	46 083	59 354
Sociala kostnader	14 366	17 973
	60 449	77 327
Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	85 000	68 000
Maskiner och inventarier	3 656	3 656
	88 656	71 656

Vlh

	2010-12-31	2009-12-31
Not 10 Ränteintäkter		
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	344	553
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	14 863	25 493
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	22	0
Övriga ränteintäkter	0	20
	15 229	26 066
Not 11 Räntekostnader		
Räntekostnader, fastighetslån	1 274 643	1 352 033
	1 274 643	1 352 033
Not 12 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	85 000 000	85 000 000
Mark	8 700 000	8 700 000
	93 700 000	93 700 000
Årets anskaffningar		
	0	0
Summa anskaffningsvärden	***93 700 000***	***93 700 000***
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 170 000	- 102 000
	- 170 000	- 102 000
Årets avskrivning byggnader	- 85 000	- 68 000
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	***- 255 000***	***- 170 000***
Restvärde enligt plan vid årets slut	**93 445 000**	**93 530 000**
Varav		
Byggnader	84 745 000	84 830 000
Mark	8 700 000	8 700 000
Taxeringsvärden		
bostäder	52 600 000	52 200 000
Totalt taxeringsvärde	52 600 000	52 200 000
varav byggnader	*43 000 000*	*44 000 000*

	2010-12-31	2009-12-31
Not 13 Maskiner och inventarier		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner	36 563	
	36 563	0
Årets anskaffningar		36 563
	0	36 563
Summa anskaffningsvärden	***36 563***	***36 563***
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier	- 3 656	0
	- 3 656	0
Årets avskrivningar		
Inventarier	- 3 656	- 3 656
	- 3 656	- 3 656
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	***- 7 312***	***- 3 656***
Restvärde enligt plan vid årets slut	***29 251***	***32 907***
Varav		
Maskiner	29 251	32 907
Not 14 Långfristiga värdepappersinnehav		
43 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	21 500	21 500
	21 500	21 500
Not 15 Övriga fordringar		
Skattekonto	561	561
Andra kortfristiga fordringar	21 640	20 441
	22 201	21 002
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald kabel-tv-avgift	13 292	14 190
Upplupna ränteintäkter	4 683	1 720
Upplupna räntebidrag	8 813	12 590
	26 788	28 500
Not 17 Likviditetsplacering via Riksbyggen		
Likviditetsplacering via Riksbyggen	2 200 000	1 800 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	1 200 000	1,00	2011-01-10
90 dagar	1 000 000	1,40	2011-02-10

	2010-12-31	2009-12-31

Not 18 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
	Insatser och uppl. avgift	*Underhålls fond*	*Resultat*
Vid årets början	**51 115 000**	**892 274**	**832 566**
Disposition enl årsstämmobeslut		0	0
Förändring av underhållsfond			- 259 000
Avsättning till underhållsfond		259 000	
Uttag ur underhållsfond		0	
Årets resultat			471 143
Vid årets slut	**51 115 000**	**1 151 274**	**1 044 708**

Not 19 Fastighetslån

Fastighetslån	42 485 000	42 585 000
Avgår nästa års amortering	- 100 000	- 100 000
Skuld vid årets slut	**42 385 000**	**42 485 000**

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,00%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
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
SBAB	2,12		15 930 000		100 000	15 830 000
			42 585 000		**100 000**	**42 485 000**

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	8 332	10 681
Upplupna räntekostnader	67 045	40 721
Upplupna elkostnader	2 977	2 736
Upplupna vattenavgifter	18 788	17 837
Upplupna kostnader för renhållning	11 156	11 190
Upplupna revisionsarvoden	13 625	13 125
Upplupna styrelsearvoden	25 250	32 367
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 091	5 913
Förutbetalda hyror och avgifter	179 233	152 904
	342 497	287 474

2010-12-31 2009-12-31

Göteborg 2011-03-17

Thomas Gustavsson

Karin Lövsund

Ylva Lossbom

Lea Koponen

Lennart Arstedt

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2011-03-29

Öhrlings PriceWaterHouse Coopers AB

Peter Hedberg
Föreningsvald revisor

Lena Höglund
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 2010. 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 den 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 2011-03-29

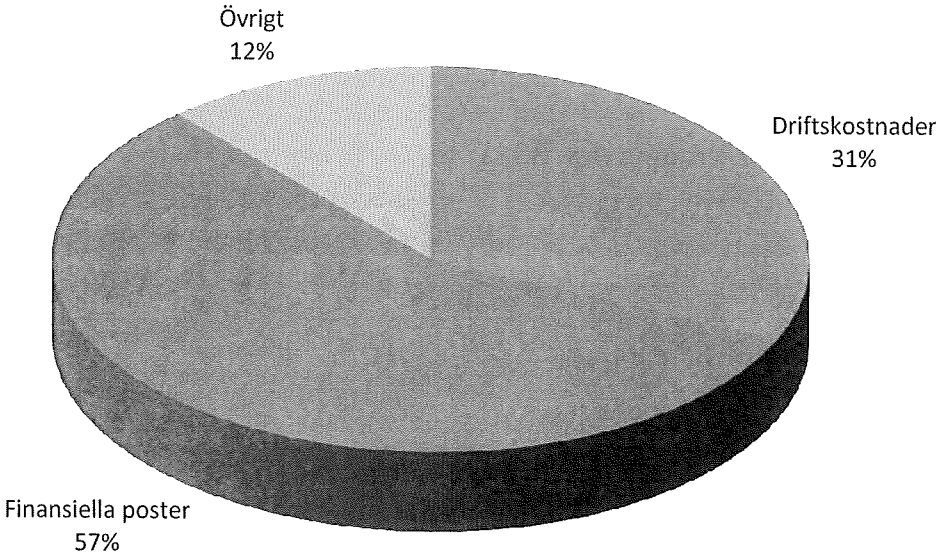
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Peter Hedberg
Föreningsvald revisor

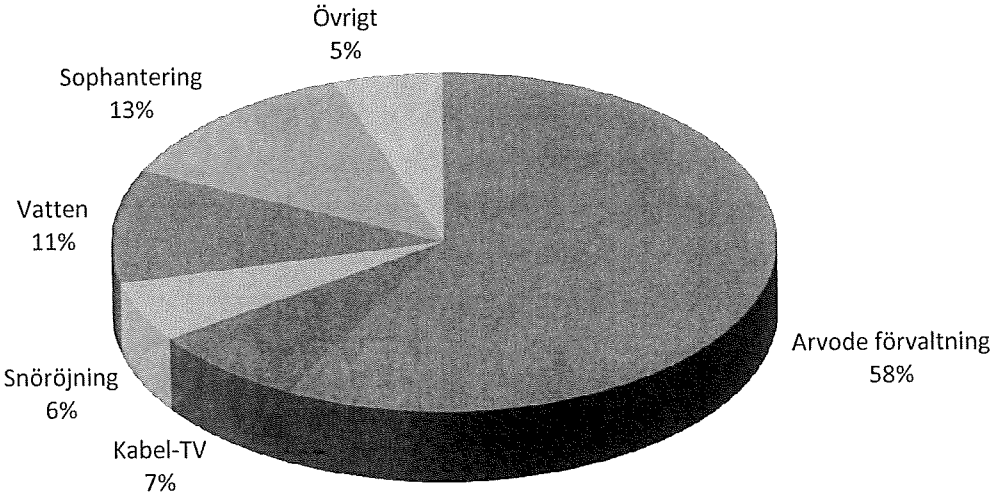
Lena Höglund
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2010	2009
Reparationer	93 656	18 177
Planerat underhåll	0	- 36 563
Driftskostnader	710 827	675 341
Övriga kostnader	20 720	9 410
Personalkostnader	60 449	77 327
Avskrivning av anläggningstillgångar	88 656	71 656
Finansiella poster	1 274 643	1 352 033
Summa kostnader	**2 248 951**	**2 167 382**



Driftskostnadsfördelning	**2010**	**2009**
Fastighetsförsäkring	21 600	20 000
Arvode förvaltning	398 715	397 806
Kabel-TV	52 503	56 760
Styrelsearvode	10 500	9 250
Revisionsarvode, externt	13 625	15 613
Trädgårdsskötsel	0	4 644
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 10 900	- 10 200
Bevakningskostnader	618	591
Snöröjning	39 574	0
Förbrukningsmateriel	2 250	1 695
Vatten	74 469	69 575
El	20 326	20 163
Sophantering	87 547	89 444
Summa driftskostnader	**710 827**	**675 341**



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

	2010	2009
BOA (kvm):	4078	4078
	Kr / kvm	**Kr / kvm**
Fastighetsförsäkring	5	5
Arvode förvaltning	98	98
Kabel-TV	13	14
Styrelsearvode	3	2
Revisionsarvode, externt	3	4
Trädgårdsskötsel	0	1
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-3	-3
Bevakningskostnader	0	0
Snöröjning	10	0
Förbrukningsmateriel	1	0
Vatten	18	17
El	5	5
Sophantering	21	22
Summa driftskostnader	**174**	**166**

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR
Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

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

AVSKRIVNING
Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

BALANSRÄKNING
Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

BRÄNSLETILLÄGG
En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

EKONOMISK FÖRENING
En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

FOLKRÖRELSE
En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL
En fond, som i de fall den finns, är 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 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 det är finansierad med lån. God soliditet är 25% och uppåt.

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

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN
Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

ÅRSAVGIFT
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.