

Årsredovisning

Brf BoKlok Spiréan

769630-3085

Styrelsen för Brf BoKlok Spiréan får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).



INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	1-3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5-6
- Tilläggsupplysningar	7-8
- Underskrifter	9

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader. 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 ansvarar för sin boende miljö. 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 utgifter. 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 överlätas 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.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf BoKlok Spiréan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag med säte i Falkenbergs kommun, som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och eller lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen bildades i juli 2015. Stadgarna är registrerade av Bolagsverket den 10 juli 2015. Ändring av stadgarna har registrerats den 24 oktober 2018

Föreningen äger fastigheten del av Fredsmötet 1 samt Fredskåren 1 med adress Spireastigen 20-32 och Spireastigen 41-85 i Falkenbergs kommun.

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Styrelseledamöter		*vald t.o.m.
Johan Sjögren	Ordförande	2019
Angelica Johansson		2019
Bo Johansson		2019
Amanda Odinge		2019
Styrelsesuppleanter		
Ida Möller		2019
Louise Axelsson		2019
Ulla Karlsson		2019
Gun Persson		2019
Valberedning		
Christer Rosenvall		
Inger Larsson		
Revisor ordinarie		
Johan Liljencrantz, HGM Revison AB		2019

*Med vald t.o.m. förstås vald t.o.m. nästkommande ordinarie årsstämma.

Firmateckning

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

Föreningen har under verksamhetsåret haft stämma 4 april 2018 samt extra stämma 5 maj p g a ändring av stadgar. 8 protokollförda styrelsemöten har hållits under året.

Föreningen beskattas som en äkta förening. Ingen statusändring är att vänta.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Protector Forsikring ASA, som också omfattar ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har tecknat och bekostar en kollektiv försäkring beträffande bostadsrättstillägg. Hemförsäkring tecknas och bekostas av medlem.

Fastighetsinformation

Fastighetsbeteckning:	Del av Fredsmötet 1 och Fredskåren 1, Falkenbergs kommun
Antal lägenheter:	44, samtliga upplåtna med bostadsrätt
Bostadsyta: BOA:	2 812 kvm
Tomtyta:	9 244 kvm, tomten ägs av föreningen.
P-platser:	Totalt 54, varav 3 handikapplatser, fördelade på 3 parkeringar.

Tecknade avtal

PART Fastighetsförvaltning AB	Ekonomisk förvaltning
Protector Forsikring ASA	Försäkring
Falkenberg Energi AB	Elnät
Switch Nordic Green AB	EI
Falkenbergs vatten och Renhållnings AB	Vatten och Renhållning
Suez Recycling AB	Renhållning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året visar ett positivt resultat, 214 TSEK. Föreningen har ett positivt kassaflöde. Årets resultat exklusive avskrivningar av byggnad uppgår till 870 TSEK. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och påverkar inte föreningens likviditet.

Under 2018 har två-årsbesiktning genomförts. Fel och brister som ligger inom ramen för detta har åtgärdats. Styrelsen har sedan 2018 års föreningsstämma haft 8 protokollförda möten och man antog under 2018 nya stadgar.

Under året har 1 överlåtelse av bostadsrätt skett.

Vi har genomfört två gemensamma städdagar.

Föreningen har tre lån i Stadshypotek. Alla lånen är bundna (se not 5).

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts i enlighet med ekonomisk plan motsvarande en årlig avsättning om 30 kr/kvm BOA.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	54
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	2
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	1
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	55

	2018	2017	1507-1612
FLERÅRSÖVERSIKT			
<i>Belopp i TSEK där ej annat anges</i>			
Årsavgifter, hyror och avgifter	1 892	1 889	635
Resultat efter finansiella poster	870	913	-366
Resultat exklusive avskrivningar	214	257	289
NYCKELTAL			
Soliditet %	55	54	54
Årsavgift/kvm, BOA	670	670	226
Avsättning till uhållsfond/ kvm, BOA	30	30	30
Lån TSEK/kvm, BOA	12 270	12 160	12 270

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Tillträde	41 880 000	-	168 720	-535 127	257 061	41 770 654
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>						
Balanseras i ny räkning				257 061	-257 061	
<i>Förändring av underhållsfond</i>						
Avsättning underhållsfond lanspråkande av underhållsfond			84 360	-84 360		
Årets resultat					213 717	213 717
Belopp vid årets utgång	41 880 000		253 080	-362 425	213 717	41 984 371

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-278 066
<u>Årets resultat</u>	<u>213 717</u>
Summa	-64 349

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	84 360
<u>Balanseras i ny räkning</u>	<u>-148 709</u>
Summa	-64 349

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter		1 884 094	1 884 025
Hysesintäkter parkeringsplatser		6 500	4 000
Påminnelseavgifter		1 032	699
Summa rörelseintäkter		1 891 626	1 888 724
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	1	-528 335	-502 282
Styrelsearvoden	2	-52 920	-30 574
Avskrivning av anläggningstillgångar	3	-655 460	-655 458
Summa rörelsekostnader		-1 236 715	-1 188 314
Rörelseresultat		654 911	700 410
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-441 194	-443 348
Summa finansiella poster		-441 194	-443 348
Resultat efter finansiella poster		213 717	257 062
Resultat före skatt		213 717	-257 062
Årets resultat		213 717	257 062

BALANSRÄKNING

	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Mark och Byggnad	3 74 521 174	75 034 883
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	74 521 174	75 034 883
Summa anläggningstillgångar	74 521 174	75 034 883
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	344 796	479 346
Övriga fordringar	16 860	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	15 683
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	361 656	495 029
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	1 932 096	1 309 024
Handkassa	1 303	1 303
<i>Summa kassa och bank</i>	1 933 399	1 310 327
Summa omsättningstillgångar	2 295 055	1 805 355
SUMMA TILLGÅNGAR	76 816 229	76 840 238

	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	41 880 000	41 880 000
Fond för yttre underhåll	253 080	168 720
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>42 133 080</i>	<i>42 048 720</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-278 066	-450 767
Avsättning till underhållsfond	-84 360	-84 360
Årets resultat	213 717	257 061
<i>Summa eget kapital</i>	<i>-148 709</i>	<i>-278 066</i>
Summa eget kapital	41 984 371	41 770 654
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	4 34 040 100	34 194 400
Summa långfristiga skulder	5 34 040 100	34 194 400
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	55 348	37 821
Skulder till kreditinstitut	154 300	154 300
Opplupna kostnader och förutbetalda intäkter	582 109	683 063
Summa kortfristiga skulder	791 757	875 184
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	76 816 228	76 840 238

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättat enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, årsredovisning för mindre företag.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs linjärt över den förväntade kvarvarande nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

<u>Typ</u>	<u>Procent</u>	<u>Antal år</u>
Byggnad	1%	100

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Not 1	Driftskostnader	2018-12-31	2017-12-31
	El	36 108	27 121
	Värme	123 849	129 669
	Vatten och avlopp	101 118	93 969
	Sophantering	70 006	71 936
	Snöröjning	32 292	8 563
	Reparation och underhåll, löpande	4 263	11 128
	Gemensamhetsanläggning		44 000
	Ekonomisk förvaltning	57 138	55 008
	Försäkringspremier	32 545	30 956
	Kabel TV	5 280	10 119
	Övriga förvaltningskostnader	42 132	9 012
	Revisionsarvode	21 000	6 050
	<u>Bankavgifter</u>	<u>2 604</u>	<u>2 590</u>
		528 335	502 282
Not 2	Styrelsearvoden och sociala avgifter	2018-12-31	2017-12-31
	Styrelsearvoden	43 500	23 885
	<u>Sociala avgifter på arvoden</u>	<u>9 420</u>	<u>6 689</u>
		52 920	30 574

Not 3	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	76 345 800	76 345 800
	Årets nyanskaffningar	141 751	
	Utgående anskaffningsvärden	76 487 551	76 345 800
	Ingående ackumulerade avskrivningar		
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-655 460	-655 458
	<u>Utgående ackumulerade avskrivningar</u>	<u>-1 966 377</u>	<u>-655 458</u>
	Redovisat värde	74 521 174	75 034 883

		2018-12-31	2017-12-31
Not 4	Fastighetslån, långfristig skuld	30 040 100	34 194 400
	<u>Kortfristig del amorteras</u>	<u>154 300</u>	<u>154 300</u>
	Summa fastighetslån:	34 194 400	34 348 700

Långgivare	Ränta	Bundet t.o.m.	Kapitalskuld	Amortering	Utg.skuld
Stadshypotek	1,15%	2019-09-01	8 543 700	86 300	8 457 400
Stadshypotek	1,52%	2020-12-01	8 630 000	0	8 630 000
Stadshypotek	1,24%	2021-09-01	17 175 000	68 000	17 107 000
			34 348 700	154 300	34 194 400

Not 5	Förfallotid skulder	2018-12-31	2017-12-31
	Förfaller mellan 1 och 5 år	617 200	617 200
	Förfaller senare än 5 år	33 422 900	33 577 200

Övriga upplysningar


Not 6 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

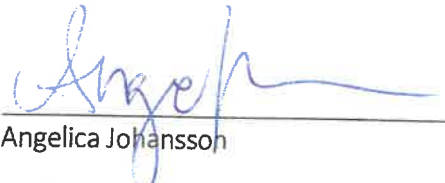
Efter beslut från styrelsen höjdes årsavgiften med 2% 1/1 2019

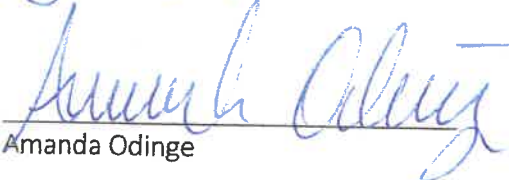
Not 7	Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	34 520 000	34 520 000

UNDERSKRIFTER

Falkenberg 10/4 2019



Johan Sjögren


Angelica Johansson


Amanda Odinge


Bo Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats
Falkenberg 10 / 4 2019


Johan Liljenrantz
HGM Revision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen BoKlok Spirean
Org.nr 769630-3085

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Spirean för räkenskapsåret 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2018-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 fortsätta verksamheten.

- 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen BoKlok Spirean för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionssed 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Falkenberg 2019-04-10



Johan Liljencrantz
Auktoriserad revisor

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med e.v. 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.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större 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 har uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

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.

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.

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.

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 föreningen 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.

