

Rb Brf Rusthållaren

Organisationsnummer 716421-6504

1

**RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING
RUSTHÅLLAREN**

ÅRSREDOVISNING

Verksamhetsåret 2002-09-01—2003-08-31

Dagordning § 23

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

- a) Stämmans öppnande.*
- b) Fastställande av röstlängd.*
- c) Val av stämмоordförande.*
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.*
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.*
- f) Val av rösträknare.*
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.*
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.*
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.*
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.*
- k) Beslut om resultatdisposition.*
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.*
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.*
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och valberedning.*
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.*
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.*
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.*
- r) Val av valberedning.*
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämmen i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.*
- t) Stämmans avslutande.*

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Rusthållaren får härmed avge berättelse för föreningens förvaltning verksamhetsåret 2002-09-01 -- 2003-08-31.

STYRELSE OCH REVISORER

Ordinarie ledamöter

Johnny Hellman (ordf.) t o m maj
Evangelos Betzelos (v ordf.)
Dick-Einar Larsson (sekr.)
Ann-Sofie Starck
Tanja Brandt

Styrelsesuppleanter

Mikael Rönnbäck
Bert Jernberg
Ali Yagoubi
Markus Arvidsson
Maud Trygg

Ordinarie revisorer

Christer Backman
KPMG

Revisorssuppleanter

Jennifer Lindqvist
KPMG

Valberedning

Ann-Christine Ehn (sammankallande), Christian Lindenskoug och Milko Hübner.

Under verksamhetsåret har 7 styrelsesammanträden och en ordinarie stämma hållits.

ALLMÄNT

Föreningen bildades 1991-05-15 och inregistrerades 1991-07-08 med namnet Riksbyggens Bostadsrättsförening Stockholmshus nr 717. Vid ordinarie stämma 1999-01-20 bytte föreningen namn till Riksbyggens Bostadsrättsförening Rusthållaren, samtidigt antog föreningen nya stadgar som registrerades hos PRV 1999-03-15.

FASTIGHETEN

Föreningen upplåter tomträtt av Stockholms kommun för fastigheterna Landsfogden 7 och Skeppsmäklaren 1 i Stockholms kommun med därpå uppförda byggnader med 79 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

8 st. 2 rum och kokvrå
7 st. 2 rum och kök
45 st. 3 rum och kök
15 st. 4 rum och kök
4 st. 5 rum och kök
79 st

Total bostadsarea uppgår till 6151,5 kvm. Dessutom ingår två lokaler på sammanlagt 135,5 kvm. Dessa är uthyrda till högre belopp än i den ekonomiska planen.



TAXERINGSVÄRDE

From 1996-01-01 sker en årlig justering av taxeringsvärdet med ett sk omräkningstal, där hänsyn tas till prisändringarna på fastighetsmarknaden. Allmän fastighetstaxering sker dock som tidigare vart sjätte år. Föreningen kommer att åsättas nytt taxeringsvärde år 2006.

Taxeringsvärdet fördelar sig enligt följande:

	Basvärde Tax 2002	Omräkn tal	Omräkn. taxv. 2002	Omräkn. tal. 2003	Omräkn. taxv
Bostäder	50 200 000	1,42	71 284 000	1,50	75 300 000
Lokaler	443 000	1,33	589 000	1,28	567 000
Totalt	50 643 000		71 873 000		75 867 000
varav byggn.värde	42 443 000		60 229 000		63 567 000

Föreningen är taxerad som hyreshusenhet. Värdeår är 2002.

FASTIGHETSFÖRSÄKRING

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa.

FÖRENINGENS LÅN

Lån	Ränta	Ing. skuld 2002-08-31	Löptid	Amortering	Utg. skuld 2003-08-31
SBAB	6,66%	19 165 870	2008-12-17	72 456	19 093 414
SBAB	6,61%	19 964 448	2005-12-15	56 044	19 908 404
SBAB	6,05%	<u>16 785 216</u>	2007-06-15	<u>46 152</u>	<u>16 739 064</u>
		55 915 534		174 652	55 740 882

Kortfristig del av långfristig skuld i balansräkningen

-67 584

Summa långfristig skuld i balansräkningen

55 673 298

ADMINISTRATION

Riksbyggen Stockholm har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning.

LÖNER OCH ARVODEN

Inga löner har utbetalats då föreningen inte haft någon anställd personal.

Årets utbetalda arvoden exkl sociala avgifter har utgjort:

Styrelse 50 600



UNDERHÅLL OCH REPARATIONER

Planerat underhåll

Under året har planerat underhåll utförts för 93 750 som belastat föreningens underhållsfond. Följande arbeten har utförts:

Beklädnad cykelförråd	93 750
-----------------------	--------

Reparationer

Kostnaden för reparationer har under verksamhetsåret uppgått till 120 524 som fördelar sig enligt följande:

Lägenheter	15 821
Tvättstugor	6 189
Montering skivor	4 444
Porttelefoner	22 225
Reparation dörrar	15 650
Uppsättning askkoppar, blomkrukor	16 437
Övrigt trädgård	10 838
P-platser	2 525
Vandalisering	9 869
Installationer	9 812
Övrigt	6 714

FÖRENINGENS EKONOMI

Årets underskott beror främst på två saker. Vi har ett år för sent fått betala räntefakturor som avser ränta som uppkom innan våra egna lån var placerade. Vår revisor på KPMG har verifierat riktigheten i dessa fakturor. Dels har driftskostnaden överstigit den ekonomiska planen.

Föreningen anser att den ekonomiska planen borde speglat detta. Föreningen har vidtagit åtgärder för att årets resultat ska bli positivt. Dock kommer det att dröja några år innan underskotten är borta ur resultaträkningen.

Dessutom har det framkommit att Boverket har beräknat räntebidraget felaktigt. Detta har nu påtalats och ett förtida besked har lämnats att de kommer att betala ut återstående bidrag.

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Styrelsen föreslår att det balanserade underskottet	243 542
Ökas med årets underskott	<u>841 552</u>
tillsammans	1 085 094
balanseras i ny räkning	/s

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2002-09-01 2003-08-31</i>	<i>2001-09-01 2002-08-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	4 804 551	2 434 232
Hyres- och avgiftsbortfall	2	- 27 600	- 7 569
Övriga förvaltningsintäkter	3	541	- 25
		<u>4 777 492</u>	<u>2 426 638</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 120 524	- 43 787
Underhåll	5	- 134 000	- 128 054
Fastighetsskatt		- 5 670	- 6 767
Driftskostnader	6	-1 967 336	-1 280 742
Övriga kostnader	7	- 15 727	- 5 749
Personalkostnader	8	- 69 914	0
Avskrivningar av anläggningstillgångar	9	- 175 525	- 84 466
		<u>-2 488 696</u>	<u>-1 549 565</u>
Rörelseresultat		2 288 796	877 073
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anl. tillg.		2 000	0
Ränteintäkter	10	31 727	13 538
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		907 855	210 101
Räntekostnader	11	-4 071 930	-1 344 254
Resultat efter finansiella poster		- 841 552	- 243 542
Inkomstskatt		0	0
Årets resultat		- 841 552	- 243 542

13

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2003-08-31</i>	<i>2002-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	117 096 144	117 955 534
Maskiner, inventarier, fastighetsinventarier	13	3 490	0
		<u>117 099 634</u>	<u>117 955 534</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	20 000	20 000
		<u>20 000</u>	<u>20 000</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<i>117 119 634</i>	<i>117 975 534</i>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	0
Kundfordringar		0	10 756
Förutbetalda kostn. och upplupna intäkter	15	311 923	276 354
		<u>311 923</u>	<u>287 110</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Specialutlåning till Riksbyggen		0	750 000
		<u>0</u>	<u>750 000</u>
<i>Kassa och bank</i>	16	<i>1 635 800</i>	<i>2 132 401</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>1 947 723</u>	<u>3 169 511</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>119 067 357</u>	<u>121 145 045</u>

B

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2003-08-31</i>	<i>2002-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		62 740 000	62 740 000
		62 740 000	62 740 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 243 542	0
Årets resultat		- 841 552	- 243 542
		-1 085 094	- 243 542
<i>Summa eget kapital</i>		61 654 906	62 496 458
<i>Obeskattade reserver</i>		0	0
<i>Avsättningar</i>			
Föreningens underhållsfond	18	168 304	128 054
		168 304	128 054
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, långa	19	55 673 298	55 898 300
		55 673 298	55 898 300
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		169 265	47 961
Skatteskulder		12 437	6 767
Övriga skulder, korta	20	1 063 116	972 555
Upplupna kostn. och förutbetalda intäkter	21	326 032	1 594 950
		1 570 850	2 622 233
<i>Summa skulder</i>		57 412 452	58 648 587
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		119 067 358	121 145 045

Ansvarsförbindelser

	Inga	Inga
Ställda panter		
Ställda panter avser fastighetslån	56 000 000	56 000 000

17

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2003-08-31

2002-08-31

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd med undantag av att yttre underhållsfond redovisas som avsättning.

En äkta bostadsrättsförening beskattas enligt schablon som ett privatbostadsföretag vilket innebär att det ej finns någon skillnad mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjutna skattefordringar i underskottsavdrag redovisas endast i det mån det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

Belopp i kr om inget annat anges

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 ekonomisk livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader, avskrivs motsvarande gjorda amorteringar

Inventarier, fastighetsinventarier

5 år

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	4 453 607	2 274 436
Hyror, bostäder	0	- 3 121
Hyror, lokaler	150 443	114 117
Hyror, p-platser	200 500	48 800
	4 804 551	2 434 232

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	0	- 1 719
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 27 600	- 5 850
	- 27 600	- 7 569

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2003-08-31	2002-08-31
Not 3 Övriga förvaltningsintäkter		
Öresutjämning	0	- 25
Övriga intäkter	541	- 1
Erhållna statliga bidrag/ skattereduktion	0	0
	541	- 25
Not 4 Reparationer		
Reparationer	120 524	43 787
	120 524	43 787
Not 5 Underhåll		
Avsättning till underhållsfonden	134 000	128 054
Nedlagda underhållskostnader	93 750	0
Avgår: uttag ur underhållsfonden	- 93 750	0
	134 000	128 054
Not 6 Driftskostnader		
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2010-10-01)	395 565	203 761
Fastighetsförsäkring	29 280	13 636
Arvode förvaltning	173 239	76 910
Kabel-TV	63 248	34 765
Arvode auktoriserad revisor	12 780	10 500
Övriga förvaltningskostnader	553	7 568
Fastighetsskötsel	97 799	49 721
Trädgårdsskötsel	- 20 764	64 532
Städ	170 460	181 377
Snöröjning	65 082	46 500
Förbrukningsmateriel	4 781	399
Vatten	129 584	35 057
El	113 527	216 968
Uppvärmning	683 135	288 193
Sophantering	49 067	50 855
	1 967 336	1 280 742
Not 7 Övriga kostnader		
Kontorsmateriel	879	0
Telefon och porto	12 657	3 379
Medlems- och föreningsavgifter	0	2 370
Övriga externa kostnader	2 191	0
	15 727	5 749

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2003-08-31	2002-08-31
Not 8 Personalkostnader		
<i>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</i>		
Styrelsearvode	50 600	0
Utbildning, förtroendevalda	5 000	0
Summa	55 600	0
Sociala kostnader	14 314	0
	69 914	0
Not 9 Avskrivningar av anläggningstillgångar		
Byggnader, byggn.inventarier, markanl.	174 652	84 466
Maskiner och inventarier	873	0
	175 525	84 466
Not 10 Ränteintäkter		
Ränteintäkter avräkning med FSB	8 793	11 225
Ränteintäkter spec. utlån till RB	22 811	2 313
Avgifts- och hyresfordringar	123	0
	31 727	13 538
FSB = Föreningssparbanken		
RB = Riksbyggen		
Not 11 Räntekostnader		
Räntekostnader, fastighetslån	4 068 405	1 344 204
Övriga räntekostnader	3 279	0
Övriga finansiella kostnader	245	50
	4 071 930	1 344 254
Not 12 Byggnader och mark		
<i>Anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början		
Byggnader	117 355 262	118 040 000
	117 355 262	118 040 000
<i>Summa anskaffningsvärden</i>	<i>117 355 262</i>	<i>118 040 000</i>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början		
Byggnader	- 84 466	0
	- 84 466	0
Årets avskrivning enligt plan byggnader	- 174 652	- 84 466
<i>Summa ack. avskr. enligt plan</i>	<i>- 259 118</i>	<i>- 84 466</i>
Planenligt restvärde vid årets slut	117 096 144	117 955 534
<i>Varav</i>		
Byggnader	117 096 144	117 955 534

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2003-08-31	2002-08-31
Not 13 Maskiner, inventarier, fastighetsinventarier		
<i>Anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	0	0
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	4 363	0
	4 363	0
Avyttringar och utrangeringar	0	0
Summa anskaffningsvärden	4 363	0
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	0	0
	0	0
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 873	0
	- 873	0
Summa ack. avskr. enligt plan	- 873	0
Planenligt restvärde vid årets slut	3 490	0
<i>Varav</i>		
Inventarier och verktyg	3 490	0
Not 14 Långfristiga värdepappersinnehav		
Andelar i Riksbyggens intresseförening	20 000	20 000
	20 000	20 000
Not 15 Förutbetalda kostn. och upplupna intäkter		
Fastighetsskötsel	7 296	0
Städning	17 547	0
Trädgårdsskötsel	8 912	0
Förvaltningsarvode	12 800	0
Tomträtt	32 858	32 847
Larmtelefon		1 740
Fastighetsförsäkring	13 958	9 740
Kabel-TV	5 304	5 213
Räntekostnader		15 650
Upplupna räntebidrag	213 248	210 101
Ränteintäkter	0	1 063
	311 923	276 354

11

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2003-08-31	2002-08-31
Not 16 Kassa och bank		
Handkassa	2 000	0
Avräkning med FSB	1 633 800	2 132 401
	<u>1 635 800</u>	<u>2 132 401</u>

Not 17 Eget kapital

	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Disp.fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	62 740 000	0	- 243 542
Disposition enl stämmobeslut		0	0
Övriga avsättningar föreg. år			0
Årets resultat	0		- 841 552
Vid årets slut	62 740 000	0	-1 085 094

Not 18 Föreningens underhållsfond

Behållning vid årets början	128 054	0
Avsättning enligt plan	134 000	128 054
Uttag ur fond	- 93 750	0
Avsättning enligt stämmobeslut	0	0
Behållning vid årets slut	168 304	128 054

Not 19 Fastighetslån, långa

Fastighetslån	55 673 298	55 898 300
Avgår nästa års amortering	- 67 584	
Skuld vid årets slut	55 673 298	55 898 300

Not 20 Övriga skulder, korta

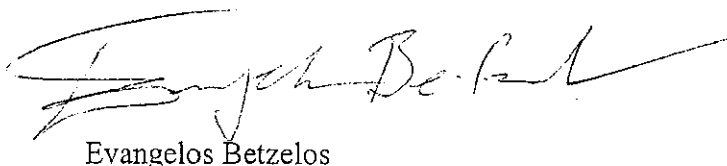
Depositonsavgifter	75 000	75 000
Upplupna sociala avg. och skatter	1 446	0
Avräkning LÅN	919 086	880 321
Övriga kortfristiga låneskulder	67 584	17 234
	<u>1 063 116</u>	<u>972 555</u>

R

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2003-08-31	2002-08-31
Not 21 Upplupna kostn. och förutbetalda intäkter		
Förskottsbetalda avgifter	234 785	245 313
Fjärrvärme	0	48 000
Revisionsarvode	0	10 500
Styrelsekostnad	46 158	0
Vattenkostnad	0	741
Sophämtning	3 278	18 740
Räntekostnader	0	87 649
Förskottshyror	14 141	0
Mottagaravgifter RB	0	5 000
El	27 670	0
Förvaltningsarvode	0	285 507
Återstående entreprenadkostnad	0	393 500
Fastighetsskatt år 0 enl ek plan	0	500 000
	326 032	1 594 950

Bagarmossen 2003-10-13



Evangelos Betzelos



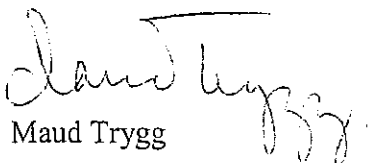
Dick-Einar Larsson



Ann-Sofie Starck



Mikael Rönnbäck



Maud Trygg

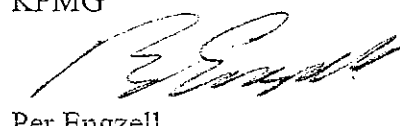
Vår revisionsberättelse har avgivits

Stockholm 2004-01-29



Christer Backman
Föreningens revisor

KPMG



Per Engzell
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Rusthållaren

Org nr 716421-6504

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens Bostadsrättsförening Rusthållaren för räkenskapsåret 2002-09-01—2003-08-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. 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 i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. 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 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 därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

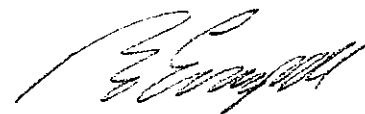
Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar underskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 29 januari 2004



Christer Backman
Föreningens revisor

KPMG Bohlins AB



Per Engzell
Auktoriserad revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

Detta är den redovisning styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma.

Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten, kallas förvaltningsberättelse (verksamhetsberättelse, styrelseberättelse). Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning och balansräkning som i siffror visar verksamheten. Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om fastigheterna, taxeringsvärden, försäkringar, förvaltning, antal anställda, utförda reparationer, fonder, ekonomi m.m.

STYRELSE – FÖRVALTNING

Av praktiska skäl är det omöjligt för medlemmarna att avgöra varje liten delfråga i föreningsarbetet. En förening behöver någon som handlar på dess vägnar. Vi väljer därför en styrelse som sköter förvaltningen.

Protokoll från styrelsesammanträde är inte offentliga, varför medlem eller utomstående inte har rätt att utan styrelsens medgivande ta del av styrelseprotokoll.

Styrelsen utser en vicevärd, som handlägger de löpande arbetsuppgifterna. Vicevärden behöver ej vara styrelseledamot eller medlem i föreningen.

RESULTATRÄKNING

Resultaträkningen visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader för verksamhetsåret. De största kostnaderna är oftast ränte-, värme-, vatten- och underhållskostnader. Bland kostnaderna finns också poster som ej motsvaras av utbetalningar under året, tex avskrivningar på inventarier eller avsättningar till fonder.

Om kostnaderna är större än intäkterna blir årsresultatet underskott som kan täckas genom att vi använder fonderade medel, dvs reservfond, dispositionsfond eller balanserat överskott eller också balanseras dvs överförs till det följande året. Är intäkterna större än kostnaderna avsätts detta överskott som regel till föreningens reparationsfond enligt föreningsstämmans beslut.

ÅRSAVGIFTER OCH HYROR

Bostadsrättshavarnas årsavgifter fastställs av styrelsen och skall tillsammans motsvara den del av föreningens utgifter för räntor, amorteringar, fastighetens drift och avsättning till fonder, som inte täcks på annat sätt.

Hyror för föreningens utrymmen upplåtna i annan form än med bostadsrätt regleras i individuella avtal mellan föreningen och hyresgästen.

KOSTNADER

Kostnaderna kan delas upp i tre stora avsnitt: kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader.

Räntebidrag är ett årligt bidrag från staten, som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för fastighetsfinansieringen.

Avskrivningar på byggnader görs antingen enligt avskrivningsplan eller motsvaras av under året gjorda amorteringar på fastighetens lån samt eventuellt avskrivning på tidigare gjorda investeringar.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut.

Den ena sidan av balansräkningen (den sk aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, inventarier, fastigheter mm).

Den andra sidan av balansräkningen (den sk passivsidan) visar finansieringen av tillgångarna indelat i skulder och eget kapital.

Finansiering kan ske antingen med lån (skulder) eller användande av det egna kapitalet. Skulderna visar alltså hur mycket föreningen har lånat och eget kapital hur mycket föreningen har skjutit till själv för att kunna anskaffa tillgångarna.

Tillgångar för stadigvarande bruk kallas anläggningstillgångar. Övriga redovisas som omsättningstillgångar.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Den viktigaste delen av omsättningstillgångarna är den som kallas likvida medel, alltså sådana tillgångar som snabbt kan omvandlas till kontanter.

Avräkningen med Riksbyggen är föreningens kassamedel. Riksbyggen lämna ränta på dessa pengar.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Sådana tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen.

Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet.

Fastigheter upptas till högst den ursprungliga anskaffningskostnaden. Uppskrivning av fastighetens värde tillåts endast i samband med utförda förbättringar. Underhålls- och reparationskostnader skall belasta resultaträkningen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år. Till kortfristiga skulder räknas också bostadsrättshavarnas reparationsfond.

Att hela denna skuld skulle behöva betalas inom ett år är föga troligt, då knappast alla medlemmar under ett och samma år kan tänkas utnyttja fonden. Dessutom avsätts årligen nya medel till samma fond.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Sådana skulder som föreningen skall betala först efter ett eller flera år.

Vanligtvis sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

VÄRDEMINSKNING FASTIGHET

Avskrivningen av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande måste ske.

Som plan för avskrivningen används amorteringsplanen för föreningens lån för fastighetsfinansiering (årets avskrivning = årets amortering).

I balansräkningen visas den totala avskrivning som gjorts sedan föreningens start.

LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid.

God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder brukar man anse att likviditeten är god.

Hur mycket pengar har vi?

Hur är föreningens likviditet? Har föreningen så mycket disponibla medel att den kan klara sina närmast förestående betalningar?

De disponibla medlen finns i balansräkningen upptagna under omsättningstillgångarna och de skulder, som det kan bli aktuellt att betala med kort varsel, finns upptagna under kortfristiga skulder.

Omsättningstillgångar minus kortfristiga skulder är lika med likviditeten, det man också kallar eget obundet kapital.

STÄLLDA PANTER

Avser i föreningens fall de säkerheter, vanligtvis fastighetsinteckningar, som lämnats för erhållna lån.

FÖRENINGENS REPARATIONSFOND

En tillräcklig underhållsfondering är ett viktigt instrument för att fördela kostnaderna för större reparationer på ett riktigt sätt över tiden och vidmakthålla fastigheternas goda standard.

Avsättningen korrigeras därför med hänsyn till kostnadsutveckling och planerat underhåll.

AVSKRIVNING

Genom avskrivning fördelas anskaffningskostnaderna för maskiner och inventarier över flera år.

Normal avskrivningstid är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20%.

REVISIONSBERÄTTELSE

Revisorerna skall verkställa årsrevision enligt de anvisningar som ges i lagen om ekonomiska föreningar och av föreningsstämman och därvid tillse att styrelsens beslut inte strider mot allmän lag eller föreningens stadgar.

De skall avge berättelse över verkställd revision och i denna yttra sig angående fastställande av resultat- och balansräkningen, till- eller avstyrka ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter samt yttra sig över styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott.

FÖRENINGSSTÄMMA

Föreningsstämman är det tillfälle där medlemmarna fattar beslut i föreningens angelägenheter. Ordinarie stämma (årsmöte) hålls en gång årligen 6 månader efter bokslut. Då behandlas styrelsens årsredovisning och då väljs också styrelse och revisorer.

Extra stämma kan hållas när styrelsen anser någon fråga så viktig att medlemmarna bör besluta eller att minst 10% av föreningens medlemmar så önskar.

Som medlem i en bostadsrättsförening har Du möjlighet, genom att närvara på stämman, själv vara med och påverka Din boendemiljö, boendekostnad och andra frågor som rör föreningen.

Utnyttja den möjligheten!