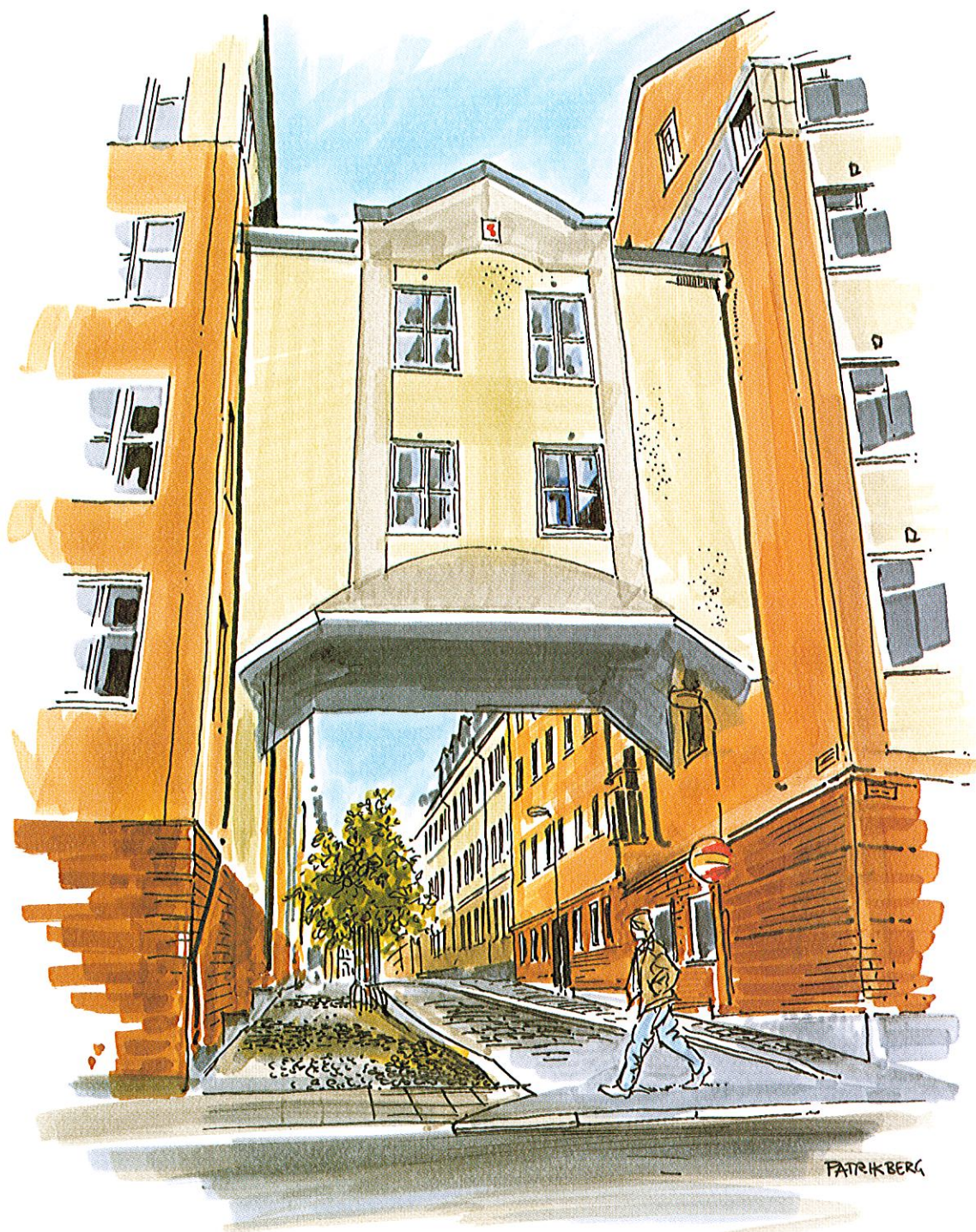


RIKSBYGGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING
RUSTHÅLLAREN



ÅRSREDOVISNING

Verksamhetsåret 2003 09-01--2004-08-31



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 2003-09-01 – 2004-08-31.

STYRELSE OCH REVISORER

Ordinarie ledamöter

Dick-Einar Larsson
Clause Jensen
Ann-Sofie Starck
Fritz Halvorsen
Tanja Brandt, utsedd av
Riksbyggen

Styrelsesuppleanter

Mikael Rönnbäck
Bert Jernberg
Peter Nyström
Ann-Sofie Löfgren
Maud Trygg, utsedd av
Riksbyggen

Ordinarie revisorer

Christer Backman
KPMG

Revisorssuppleanter

Martin Olsson
KPMG

Valberedning

Ann-Christine Ehn (sammanställande), Christian Lindenskoug och Maria Braula.

Under verksamhetsåret har 6 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 innehar med tomträtt av Stockholms kommun 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

Föreningen har 2004 åsatts nytt taxeringsvärde. Nivån på taxeringsvärdet ska spegla försäljnings-priserna för det s.k. nivå-året, som alltid är två år före det år då fastighetstaxering sker. Allmän fastighetstaxering sker som tidigare vart sjätte år

Taxeringsvärdet fördelar sig enligt följande:

	Taxerings- värden 2003	Taxerings- värden 2004
Bostäder	75 300 000	69 200 000
Lokaler	567 000	699 000
Totalt	75 867 000	69 899 000
varav byggn.värde	63 567 000	51 699 000

Föreningen är taxerad som hyreshusenhet. Värdeår är 2002.

FASTIGHETSFÖRSÄKRING

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa.

FÖRENINGENS LÅN

Lån	Ränta	Ing. skuld 2003-09-01	Löptid	Amortering	Utg. skuld 2004-08-31
SBAB	6,66%	19 093 414	2008-12-17	78 437	19 014 977
SBAB	6,61%	19 908 404	2005-12-15		19 908 404
SBAB	6,05%	<u>16 739 064</u>	2007-06-15	<u>78 437</u>	<u>16 739 064</u>
		55 740 882			55 662 445

Kortfristig del av långfristig skuld i balansräkningen	-78 437
Summa långfristig skuld i balansräkningen	55 584 008

STADGEENLIG BESIKTNING

Den stadgeenliga besiktningen skedde tisdagen den 7 september 2004.

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	62 921
----------	--------

FÖRENINGENS EKONOMI

Föreningen höjde avgifterna med 2% 2004-01-01 och med ytterligare 3% 2004-04-01 för att få balans i föreningens ekonomi. Styrelsen har beslutat om att höja avgifterna med 2% 2005-01-01 enligt den ekonomiska planen.

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Styrelsen föreslår att det balanserade underskottet	-1 085 095
Ökas med årets underskott	- <u>205 953</u>
tillsammans	-1 291 048
balanseras i ny räkning	

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2003-09-01 2004-08-31	2002-09-01 2003-08-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	5 144 360	4 804 551
Hyres- och avgiftsbortfall	2	- 50 040	- 27 600
Övriga förvaltningsintäkter	3	165	541
		<u>5 094 485</u>	<u>4 777 492</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 168 595	- 120 524
Underhåll	5	- 246 000	- 134 000
Fastighetsskatt		- 2 323	- 5 670
Driftskostnader	6	-2 061 751	-1 967 336
Övriga kostnader	7	- 9 819	- 15 727
Personalkostnader	8	- 79 058	- 69 914
Avskrivningar av anläggningstillgångar	9	- 79 310	- 175 525
		<u>-2 646 856</u>	<u>-2 488 696</u>
Rörelseresultat		2 447 629	2 288 796
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anl. tillg.		2 000	2 000
Ränteintäkter	10	8 047	31 727
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		934 920	907 855
Räntekostnader	11	-3 598 550	-4 071 930
Resultat efter finansiella poster		- 205 953	- 841 552
Inkomstskatt		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		- 205 953	- 841 552

13

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2004-08-31	2003-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	117 017 707	117 096 144
Maskiner, inventarier, fastighetsinventarier	13	2 617	3 490
		<u>117 020 324</u>	<u>117 099 634</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	20 000	20 000
		<u>20 000</u>	<u>20 000</u>
Summa anläggningstillgångar		117 040 324	117 119 634
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		4 690	0
Kundfordringar		18 338	0
Förutbetalda kostn. och upplupna intäkter	15	138 513	311 923
		<u>161 541</u>	<u>311 923</u>
Kassa och bank	16	884 449	1 635 800
Summa omsättningstillgångar		1 045 990	1 947 723
SUMMA TILLGÅNGAR		118 086 314	119 067 357

RE

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2004-08-31	2003-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Insatser		62 740 000	62 740 000
		62 740 000	62 740 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 085 095	- 243 542
Årets resultat		- 205 953	- 841 552
		-1 291 048	-1 085 095
Summa eget kapital		61 448 952	61 654 905
Avsättningar			
Föreningens underhållsfond	18	370 485	168 304
		370 485	168 304
Långfristiga skulder			
Fastighetslån, långa	19	55 584 008	55 673 298
		55 584 008	55 673 298
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, korta		78 437	0
Leverantörsskulder		71 098	169 265
Skatteskulder		14 760	12 437
Förutbetalda hyror/avgifter		381 132	234 785
Övriga skulder, korta	20	75 000	1 063 116
Upplupna kostn. och förutbetalda intäkter	21	62 442	91 247
		682 869	1 570 850
Summa skulder		56 637 362	57 412 452
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		118 086 314	119 067 357
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Ansvarsförbindelser		56 000 000	56 000 000

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2004-08-31	2003-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	- 205 953	- 841 552
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	79 310	855 900
Förändring underhållsfond	202 181	40 250
	75 538	54 598
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	75 538	54 598
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	531 514	- 270 126
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-1 279 966	- 801 707
Kassaflöde från den löpande verksamheten	- 672 915	-1 017 235
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	- 4 363
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	- 4 363
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	- 78 437	- 225 002
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	- 78 437	- 225 002
Årets kassaflöde	- 751 352	-1 246 600
Likvida medel vid årets början	1 635 800	2 882 401
Likvida medel vid årets slut, not 1	884 449	1 635 800

19

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2004-08-31

2003-08-31

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 den mån det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

Underskottsavdrag enligt senaste inlämnad deklaration till skattemyndigheten var 1 431 408 kr.

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 nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	4 763 992	4 453 607
Hyror, lokaler	177 268	150 443
Hyror, p-platser	203 100	200 500
	5 144 360	4 804 551

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 50 040	- 27 600
	- 50 040	- 27 600

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Övriga intäkter	165	541
	165	541

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2004-08-31	2003-08-31
Not 4 Reparationer		
Bostäder	93 661	15 821
Lokaler, gemensamma utrymmen	14 267	10 623
VVS	0	- 497
Ventilation	2 036	0
Elinstallationer	0	3 978
Hissar	22 865	1 111
Huskropp	29 342	42 683
Gårdar och grönanläggningar	1 819	27 275
Garage och parkeringsplatser	0	2 525
Tvättstugor	704	2 413
Tele/TV/Porttelefon	0	3 210
Övriga installationer	0	1 513
Vandalisering	3 901	9 869
	168 595	120 524
Not 5 Underhåll		
Avsättning till underhållsfonden	246 000	134 000
Lokaler, gemensamma utrymmen	0	93 750
Gårdar och grönanläggningar	43 819	0
Avgår: uttag ur underhållsfonden	- 43 819	- 93 750
	246 000	134 000
Not 6 Driftskostnader		
Tomträttsavgäld	395 424	395 565
Fastighetsförsäkring	34 498	29 280
Arvode förvaltning	156 307	173 239
Kabel-TV	66 325	63 248
Juridiska kostnader	1 500	0
Arvode auktoriserad revisor	34 900	12 780
Övriga förvaltningskostnader	9 184	553
Fastighetsskötsel	90 708	97 799
Trädgårdsskötsel	87 483	- 20 764
Städ	203 804	170 460
Snöröjning	60 708	65 082
Förbrukningsmateriel	5 910	4 781
Vatten	116 074	129 584
El	66 040	113 527
Uppvärmning	663 141	683 135
Sophantering	69 745	49 067
	2 061 751	1 967 336

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2004-08-31	2003-08-31
Not 7 Övriga kostnader		
Kontorsmateriel	0	879
Telefon och porto	9 819	12 657
Övriga externa kostnader	0	2 191
	<u>9 819</u>	<u>15 727</u>
 Not 8 Personalkostnader		
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	45 800	50 600
Övriga ersättningar till förtroendevalda	17 121	0
Föreningsvald revisor	1 000	0
Utbildning, förtroendevalda	600	5 000
Summa	<u>64 521</u>	<u>55 600</u>
Sociala kostnader	<u>14 537</u>	<u>14 314</u>
	<u>79 058</u>	<u>69 914</u>
 Not 9 Avskrivningar av anläggningstillgångar		
Byggnader, byggn.inventarier, markanl.	78 437	174 652
Maskiner och inventarier	873	873
	<u>79 310</u>	<u>175 525</u>
 Not 10 Ränteintäkter		
Ränteintäkter avräkning med Föreningssparbanken	5 382	8 793
Ränteintäkter spec. utlån till Riksbyggen	2 530	22 811
Avgifts- och hyresfordringar	136	123
	<u>8 047</u>	<u>31 727</u>
 Not 11 Räntekostnader		
Räntekostnader, fastighetslån	3 598 350	4 068 405
Övriga räntekostnader	0	3 279
Övriga finansiella kostnader	200	245
	<u>3 598 550</u>	<u>4 071 930</u>

12

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2004-08-31	2003-08-31
Not 12 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	117 355 262	117 355 262
	117 355 262	117 355 262
Summa anskaffningsvärden	117 355 262	117 355 262
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 259 118	- 84 466
	- 259 118	- 84 466
Årets avskrivning enligt plan byggnader	- 78 437	- 174 652
Summa ack. avskr. enligt plan	- 337 555	- 259 118
Restvärde enligt plan vid årets slut	117 017 707	117 096 144
Not 13 Maskiner, inventarier, fastighetsinventarier		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	4 363	4 363
	4 363	4 363
Summa anskaffningsvärden	4 363	4 363
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 873	0
	- 873	0
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 873	- 873
	- 873	- 873
Summa ack. avskr. enligt plan	- 1 746	- 873
Planenligt restvärde vid årets slut	2 617	3 490
Not 14 Långfristiga värdepappersinnehav		
40 andelar i Riksbyggens Intresseförening a 500 kr	20 000	20 000
	20 000	20 000

[Signature]

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2004-08-31	2003-08-31
Not 15 Förutbetalda kostn. och upplupna intäkter		
Förutbetalt förvaltningsarvode	44 495	46 555
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 754	5 304
Upplupna räntebidrag	22 848	213 248
Förutbetald tomträttsavgäld	32 960	32 858
Förutbetald fastighetsskötsel	17 786	0
Fastighetsförsäkring	14 670	13 958
	<u>138 513</u>	<u>311 923</u>

Not 16 Kassa och bank

Handkassa	4 000	2 000
Avräkning med Föreningssparbanken	880 449	1 633 800
	<u>884 449</u>	<u>1 635 800</u>

Not 17 Eget kapital

	Bundet	Fritt
	Insatser och uppl. avgift	Resultat
Vid årets början	62 740 000	-1 085 095
Årets resultat	0	- 205 953
Vid årets slut	<u>62 740 000</u>	<u>-1 291 048</u>

Not 18 Föreningens underhållsfond

Behållning vid årets början	168 304	128 054
Avsättning enligt plan	246 000	134 000
Uttag ur fond	- 43 819	- 93 750
Behållning vid årets slut	<u>370 485</u>	<u>168 304</u>

Not 19 Fastighetslån, långa

Fastighetslån	55 662 445	55 673 298
Avgår nästa års amortering	78 437	0
Skuld vid årets slut	<u>55 584 008</u>	<u>55 673 298</u>

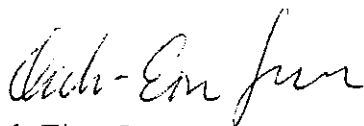
Not 20 Övriga skulder, korta

Övriga skulder till kunder, korta	75 000	75 000
Upplupna sociala avg. och skatter	0	1 446
Avräkning LÅN	0	919 086
Övriga kortfristiga låneskulder	0	67 584
	<u>75 000</u>	<u>1 063 116</u>

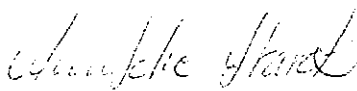
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2004-08-31	2003-08-31
Not 21 Upplupna kostn. och förutbetalda intäkter		
Förskottshyror	15 088	14 141
Upplupna elkostnader	0	27 670
Upplupna vattenavgifter	1 900	0
Upplupna värmekostnader	29 054	0
Upplupen kostnad renhållning	0	3 278
Revisionsarvode	16 400	46 158
	62 442	91 247

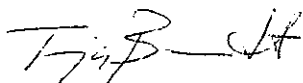
Stockholm 2004- 11 - 01



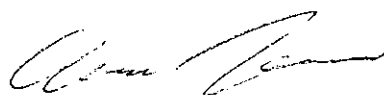
Dick-Einar Larsson



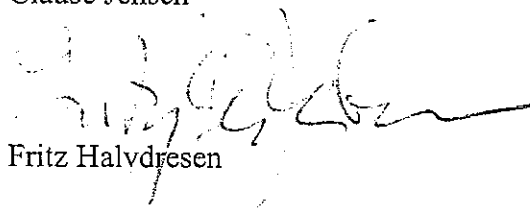
Ann-Sofie Starck



Tanja Brandt



Clause Jensen



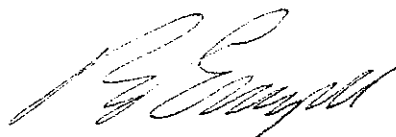
Fritz Halvdresen

Vår revisionsberättelse har avgivits 2004-11-09

KPMG BOHLINS AB



Christer Backman
Föreningens revisor



Per Engzell
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Rusthållaren

Org nr 716421-6504

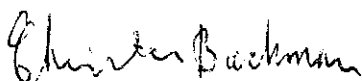
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens Bostadsrättsförening Rusthållaren för räkenskapsåret 2003-09-01—2004-08-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och 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.

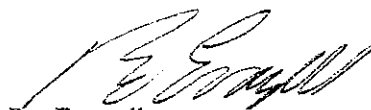
Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar underskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 9 november 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

Bostadsrätthavarnas 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 fastighetsfinansieringen (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 kostfristiga 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!