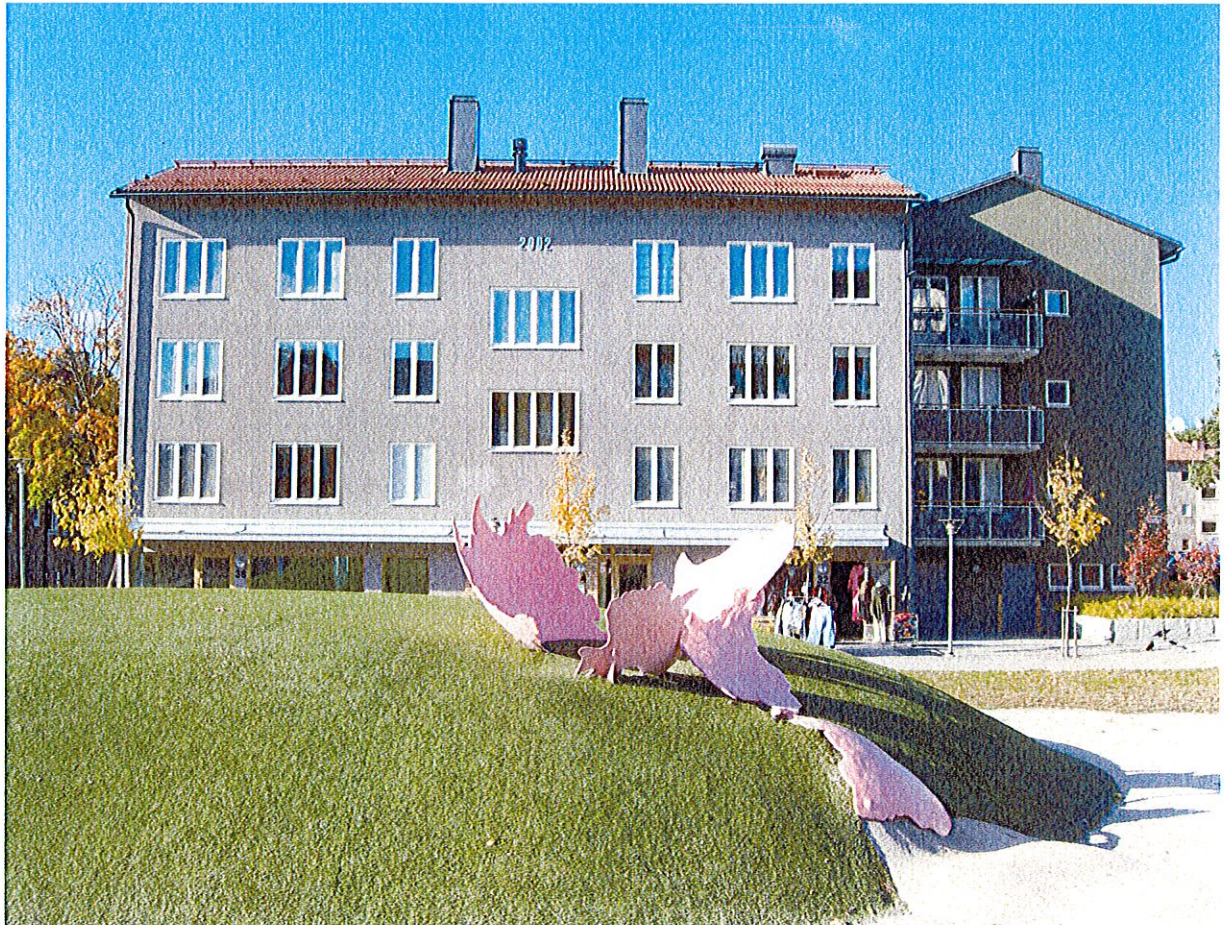


**RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING
RUSTHÅLLAREN**



ÅRSREDOVISNING
Verksamhetsåret 2004-09-01—2005-08-31

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 2004-09-01 – 2005-08-31.

STYRELSE OCH REVISORER

Ordinarie ledamöter

Claus Jensen
Ann-Sofie Starck
Bert Jernberg
Martin Olsson
Tanja Brandt, utsedd av
Riksbyggen

Styrelsesuppleanter

Peter Nyström
Ann-Sofie Löfgren
Britt-Marie Carlsson
Lena Wassdahl
Maud Trygg, utsedd av
Riksbyggen

Ordinarie revisorer

Christer Backman
KPMG

Revisorssuppleanter

Christian Lindenskög
KPMG

Valberedning

Maria Braula (sammankallande), Bertil Dovhage och Mattias Josefsson.

Under verksamhetsåret har 8 styrelsesammanträden och en ordinarie stämma hållits.

STYRELSEN HAR ORDET

Styrelsen har under året bildat en arbetsgrupp som mellan styrelsemöten och beslut skall effektivisera styrelsearbetet. Styrelsearbetet har präglats av gott samarbete.

Riksbyggen lämnar till i styrelsen utsedd kontaktman månadsvis rapport om utförda åtgärder av vårt tomtområde.

Underhållsplan har under året framställts av Riksbyggen för vår fastighet. Framtida underhåll kommer att i möjligaste mån följa planen med hänsyn till föreningens ekonomiska resurser.

Medlemmar har vid en arbetsdag på försommaren oljat in staket och träpaneler vid entréerna.

Föreningen har under året varit utsatt för två större klotterattacker på husfasaderna och en del mindre klotter på förrådsdörrar. Polisanmälan har gjorts.

Åtta lägenheter har under året bytt ägare.



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.

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 2005	Taxerings- värden 2004
Bostäder	69 200 000	69 200 000
Lokaler	699 000	699 000
Totalt	69 899 000	69 899 000
varav byggn.värde	51 699 000	51 699 000

Föreningen är taxerad som hyreshusenhet. Värdeår är 2002.

FASTIGHETSFÖRSÄKRING

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa.

FÖRENINGENS LÅN

Se not 16.

STADGEENLIG BESIKTNING

Den stadgeenliga besiktningen skedde tisdagen den 10 maj 2005.

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 39 500

FÖRENINGENS EKONOMI

Föreningen höjde avgifterna med 2% 2005-01-01 i enlighet med den ekonomiska planen.

RESULTAT OCH STÄLLNING

Resultat och ställning i tkr.

	2005	2004	2003	2002
Rörelsens intäkter	5 248	5 094	4 777	2 427
Rörelseresultat	2 739	2 650	2 343	1 005
Resultat efter finansiella poster	73	- 4	- 787	- 115
Balansomslutning	118 082	118 086	118 833	120 900
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	785	758	708	362
Lån, tkr / kvm	9	9	9	9

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Till stämmans förfogande finns följande medel i kronor;

Balanserat resultat	-1 291 048
Årets resultat före fondförändring	68 886
Fondavsättning enligt stadgarna	-100 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa över/underskott	-1 322 162

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	0
Att balansera i ny räkning	-1 322 162

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



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2004-09-01 2005-08-31	2003-09-01 2004-08-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	5 318 998	5 144 360
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 71 156	- 50 040
Övriga förvaltningsintäkter		83	165
		<u>5 247 925</u>	<u>5 094 485</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer, löpande underhåll	3	- 178 121	- 168 595
Underhåll	4	0	- 43 819
Fastighetsskatt		- 4 524	- 2 323
Driftskostnader	5	-2 177 651	-2 061 751
Övriga kostnader		- 12 075	- 9 819
Personalkostnader	6	- 54 333	- 79 058
Avskrivningar av anläggningstillgångar	7	- 85 780	- 79 310
		<u>-2 512 484</u>	<u>-2 444 675</u>
Rörelseresultat		2 735 441	2 649 811
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
Ränteintäkter	8	10 922	8 047
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		913 920	934 920
Räntekostnader	9	-3 593 398	-3 598 550
Resultat efter finansiella poster		68 886	- 3 772
Inkomstskatt		0	0
Årets resultat		<u>68 886</u>	<u>- 3 772</u>

Tillägg till resultaträkningen

Avsättning till underhållsfond	- 100 000	- 246 000
Ianspråktagande av underhållsfond	0	43 819
Förändring av underhållsfond	<u>- 100 000</u>	<u>- 202 181</u>
Resultat efter fondförändring	- 31 114	- 205 953

17

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2005-08-31	2004-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	116 932 800	117 017 707
Maskiner, inventarier, fastighetsinventarier	11	1 744	2 617
		<u>116 934 544</u>	<u>117 020 324</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	20 000	20 000
		<u>20 000</u>	<u>20 000</u>
Summa anläggningstillgångar		116 954 544	117 040 324
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		28 517	4 690
Kundfordringar		0	18 338
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	141 017	138 513
		<u>169 534</u>	<u>161 541</u>
Kassa och bank	14	954 085	884 449
Summa omsättningstillgångar		1 123 619	1 045 990
SUMMA TILLGÅNGAR		118 078 163	118 086 314

17

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2005-08-31	2004-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Insatser		62 740 000	62 740 000
Underhållsfond		470 485	370 485
		<u>63 210 485</u>	<u>63 110 485</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 291 048	-1 085 095
Årets resultat		68 886	- 3 772
Avsättning till underhållsfond		- 100 000	- 246 000
Ianspråktagande av underhållsfond		0	43 819
		<u>-1 322 162</u>	<u>-1 291 048</u>
Summa eget kapital		61 888 323	61 819 437
Långfristiga skulder			
Fastighetslån, långfristiga	16	55 457 154	55 584 008
		<u>55 457 154</u>	<u>55 584 008</u>
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		120 384	78 437
Leverantörsskulder		38 726	71 098
Skatteskulder		13 540	14 760
Förutbetalda hyror och avgifter		376 403	381 132
Övriga skulder, kortfristiga	17	76 442	75 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	107 191	62 442
		<u>732 686</u>	<u>682 869</u>
Summa skulder		56 189 840	56 266 877
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		118 078 163	118 086 314
Ställda säkerheter		56 000 000	56 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

17

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2005-08-31	2004-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	68 886	- 3 772
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	85 780	79 310
	<u>154 666</u>	<u>75 538</u>
Årets skatt (resultatförd inkomstskatt)	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	<u>154 666</u>	<u>75 538</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	- 7 993	531 514
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	7 870	-1 279 966
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>154 543</u>	<u>- 672 914</u>
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	- 84 907	- 78 437
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>- 84 907</u>	<u>- 78 437</u>
Årets kassaflöde	69 636	- 751 351
Likvida medel vid årets början	884 449	1 635 800
Likvida medel vid årets slut	<u>954 085</u>	<u>884 449</u>

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2005-08-31 2004-08-31

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

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.

Belopp i kr om inget annat anges.

Underskottsavdrag enligt senaste inlämnad deklaration till skattemyndigheten var 2 383 445 kr.

Underhåll/underhållsfond

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

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

Byte av redovisningsprincip

Införandet av den nya anvisningen, BFNAR 2003:4, avseende redovisning av underhållsfonden har inneburit ett byte av redovisningsprincip varvid även jämförelseårets siffror omarbetats. Underhållsfonden har tidigare redovisats som avsättning men skall enligt anvisningen redovisas under eget kapital.

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	4 937 743	4 763 992
Hyor, lokaler	181 056	177 268
Hyor, p-platser	200 200	203 100

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2005-08-31	2004-08-31
	5 318 998	5 144 360
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 71 156	- 50 040
	- 71 156	- 50 040
Not 3 Reparationer, löpande underhåll		
Felanmälan genom Riksbyggen	67 327	93 661
Lokaler, gemensamma utrymmen	1 281	14 267
VVS	6 503	0
Ventilation	29 419	2 036
Hissar	37 791	22 865
Huskropp	1 888	29 342
Gårdar och grönanläggningar	6 400	1 819
Tvättstugor	1 907	704
Övriga installationer	1 280	0
Vandalisering	24 325	3 901
	178 121	168 595
Not 4 Underhåll		
Gårdar och grönanläggningar	0	43 819
	0	43 819
Not 5 Driftskostnader		
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2010-10-01)	395 649	395 424
Fastighetsförsäkring	35 210	34 498
Arvode förvaltning	165 982	156 307
Kabel-TV	74 749	66 325
Juridiska kostnader	2 500	1 500
Arvode auktoriserad revisor	32 100	34 900
Möteskostnader	3 537	0
Övriga förvaltningskostnader	14 119	9 184
Fastighetsskötsel	106 240	90 708
Trädgårdsskötsel	115 247	87 483
Städ	176 642	203 804
Obligatoriska besiktningar	7 975	0
Snöröjning	79 889	60 708
Förbrukningsmateriel	4 596	5 910
Vatten	96 094	116 074
El	102 293	66 040
Uppvärmning	692 284	663 141
Sophantering	72 545	69 745
	2 177 651	2 061 751

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2005-08-31	2004-08-31
Not 6 Personalkostnader		
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	28 875	45 800
Övriga ersättningar till förtroendevalda	2 500	8 796
Arvode vicevärd	8 125	8 325
Föreningsvald revisor	2 200	1 000
Utbildning, förtroendevalda	0	600
Summa	41 700	64 521
Sociala kostnader	12 633	14 537
	54 333	79 058
Not 7 Avskrivningar av anläggningstillgångar		
Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	84 907	78 437
Maskiner och inventarier	873	873
	85 780	79 310
Not 8 Ränteintäkter		
Ränteintäkter avräkning med Föreningssparbanken	1 268	5 382
Ränteintäkter specialutlåning till Riksbyggen	9 654	2 530
Avgifts- och hyresfordringar	0	136
	10 922	8 047
Not 9 Räntekostnader		
Räntekostnader, fastighetslån	3 593 198	3 598 350
Övriga finansiella kostnader	200	200
	3 593 398	3 598 550

17

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2005-08-31	2004-08-31
Not 10 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	- 337 555	- 259 118
	- 337 555	- 259 118
Årets avskrivning enligt plan byggnader	- 84 907	- 78 437
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 422 462	- 337 555
Restvärde enligt plan vid årets slut	116 932 800	117 017 707
Not 11 Maskiner, inventarier, fastighetsinventarier		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	4 363	4 363
Summa anskaffningsvärden	4 363	4 363
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 1 746	- 873
	- 1 746	- 873
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 873	- 873
	- 873	- 873
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 2 619	- 1 746
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 744	2 617
Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav		
40 kapitalbevis á 500 kronor i inresseföreningen	20 000	20 000
	20 000	20 000

17

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2005-08-31	2004-08-31
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalt förvaltningsarvode	40 645	44 495
Förutbetald kabel-tv-avgift	6 421	5 754
Förutbetald fastighetsskötsel	8 591	17 786
Upplupna räntebidrag	22 848	22 848
Förutbetald tomträttsavgäld	32 847	32 960
Arvode ITK AB 050901-060430	12 186	0
Fastighetsförsäkring	14 670	14 670
Fordran inkomstskatt avseende Skeppsmäklaren 1	2 809	0
	141 017	138 513

Not 14 Kassa och bank

Handkassa	2 998	4 000
Skattekonto	- 2 161	0
Avräkning med Föreningssparbanken	953 248	880 449
	954 085	884 449

Not 15 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser och uppl. avgift	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Resultat
Vid årets början	62 740 000	370 485	-1 085 095	- 205 953
Disposition enl stämmobeslut			- 205 953	205 953
Förändring av underhållsfond				- 100 000
Avsättning enligt plan		100 000		
Ianspråkstagande ur fond		0		
Årets resultat				68 886
Vid årets slut	62 740 000	470 485	-1 291 048	- 31 114

7

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

				2005-08-31	2004-08-31
Not 16 Fastighetslån, långfristiga					
Fastighetslån				55 577 538	55 662 445
Avgår nästa års amortering				- 120 384	- 78 437
Skuld vid årets slut				55 457 154	55 584 008
Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	6,05	2007-06-15	16 739 064	0	16 739 064
SBAB	6,61	2005-12-15	19 908 404	0	19 908 404
SBAB	6,66	2008-12-17	19 014 977	84 907	18 930 070
				55 662 445	55 577 538

16

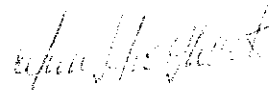
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2005-08-31	2004-08-31
Not 17 Övriga skulder, kortfristiga		
Depositioner	75 000	75 000
Upplupna sociala avgifter och skatter	1 142	0
Avräkning HUS	300	0
	76 442	75 000
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	15 087	15 088
Revisionsarvode KPMG Bohlins AB	25 000	16 400
Upplupna vattenavgifter	4 258	1 900
Upplupna värmekostnader	30 589	29 054
Upplupna elkostnader	8 417	0
Upplupna styrelsearvoden och sociala avgifter	23 840	0
	107 191	62 442

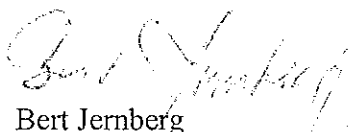
Stockholm 2005-11-15



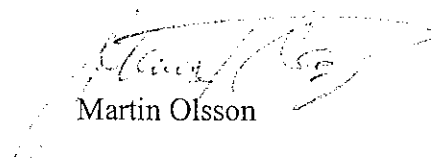
Claus Jensen



Ann-Sofie Starck



Bert Jernberg



Martin Olsson



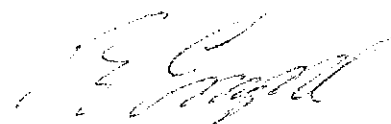
Tanja Brandt

Vår revisionsberättelse har avgivits 2005-11-17

KPMG Bohlins AB



Christer Backman
Föreningens revisor



Per Engzell
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Rusthållaren

Org nr 716421-6504

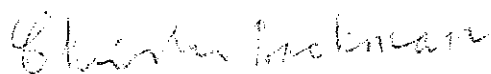
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens Bostadsrättsförening Rusthållaren för räkenskapsåret 2004-09-01--2005-08-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och 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 felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger 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.

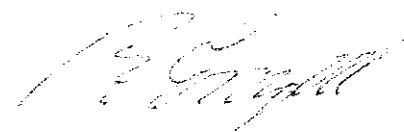
Stockholm den 17 november 2005



Christer Backman

KPMG Bohlins AB

Föreningens revisor



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 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 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.

FÖRENINGSTÄMMA

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!