Årsredovisning

Brf Bron vid Nissan

769618-5953

Styrelsen för Brf Bron vid Nissan får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Tilläggsupplysningar	8 - 10
- Underskrifter	11

PART
Fastighetsförvaltning AB

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Bron vid Nissan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Järnbanan 1 med därpå uppförda 2 stycken byggnader med 77 lägenheter. Fastighetens adress är Egon Östlunds gata 2, 4 och 6. Esaias Thoréns gata 3 och 7 i Halmstad.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		*vald t.o.m.
Christer Wolrath	Ordförande	2015
Per-Axel Nilsson	Vice ordförande	2015
Ulrika Hjorth	Sekreterare	2015
Bengt Ek	Ekonomi	2015
Styrelsesuppleanter		
Mona Davidsson		2015
Gunnel Carlsson		2015
Ordinarie revisor		
Andreas Johansson	Auktoriserad revisor, KPMG AB	2015
Revisorsuppleant		
Britt-Marie Malander	Godkänd revisor, KPMG AB	2015
Valberedning		
Hanna Isaksson	Sammankallande	2015
Erika Gustafsson		2015
Pierre Doveskär		2015

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

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, två i förening av ledamöterna.

Föreningen har under verksamhetsåret hållit ordinarie årsstämma 2014-04-16. Styrelsen har under verksamhetsåret haft tre protokollförda sammanträden före stämman och sju efter densamma. Det har också hållits gemensamma möten med Brf Järnbanan gällande upphandling av skötsel av gemensamhetsanläggningens utvändiga ytor.

Föreningen har sedan start beskattats som en äkta förening. Ingen statusändring är att vänta.

Antal överlåtelser uppgick under året till 7 st (f.g. år 7 st.)

Gällande föreningens finansiering se not 6.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa som också omfattar ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har tecknat och bekostar en kollektiv försäkring beträffande bostadsrättstillägg. Hemförsäkring tecknas och bekostas av bostadsrättshavarna.

Fastighetsinformation

Fastighetsbeteckning:	Järnbanan 1
Byggnadsår:	2010
Antal lägenheter:	77 stycken, samtliga upplåtna med bostadsrätt.
Bostadsyta, BOA:	6 924 kvm
Bruttoarea, BTA:	8 600 kvm
Tomtyta:	3 615 kvm
Lokaler:	Inga
Garage:	59 platser, samtliga för extern uthyrning

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrningen av garageplatserna.

Gemensamhetsanläggning
Föreningen är delaktig i en gemensamhetsanläggning tillsammans med Järnbanan 2 (Brf Järnbanan). Gemensamhetsanläggningen omfattar plattsatta ytor, grönytor, lekyta, belysningsarmaturer, ledningar, el, garage inkl. nedfartsramp, körytor, port med automatik, ventilation, belysning samt sopsugsanläggning.

Väsentliga servitut
Föreningens fastighet belastas av ledningsrätt för spillvattenledning till förmån för Halmstad kommun. Fastigheten belastas dessutom av Halmstad kommuns rätt att på fastigheten anlägga, bibehålla och underhålla en gångramp, samt en mur ut mot cykelbana och en mur i mitten av rampen.

Tomten ägs av föreningen.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret
Årets resultat före avsättning till underhållsfond uppgår till -456 TSEK (f.g. år 552 TSEK). I resultatet ingår kostnad för avskrivning av byggnad om 1 580 TSEK (f.g. år 247 TSEK). Exkluderar man kostnaden för avskrivning blir resultatet istället 1 124 TSEK (f.g. år 799 TSEK). Årets resultat exklusive avskrivningar är bättre än föregående år och beror på lägre räntekostnader. Gällande föreningens finansiering se not 6.
Att kostnaden för avskrivning ökat i år beror på den nya normgivningen , K-regelverken, vilket innebär nya regler vad gäller god redovisningssed och då bland annat förändring vad gäller värdering av byggnader, se sidan 8 "Byte av redovisningsprincip".
Kostnaden för avskrivning är en ren teoretisk kostnad som inte innebär några utbetalningar. Precis som tidigare år är det viktigt att föreningens årliga inbetalningar täcker föreningens årliga utbetalningar för reparation och underhåll, drift, räntor och amorteringar. D.v.s. att kassaflödet är positivt.
Föreningens kassaflöde är positivt.

Underhåll och investeringar
Föreningen har under verksamhetsåret inhandlat filter för utbyte i lägenheternas tilluftsdon. Med syftet att försvåra för obehöriga att få tillträde till garaget har dörrar från trapphusen kompletterats med cylindrar. Styrelsen har införskaffat en "kundvagn" för att underlätta transporter mellan garage och lägenheter. Fastighetens el-abonnemang för gemensamma utrymmen har kunnat nedsäkras för att minska kostnaden.

Avtal
Bostadsrättsföreningarna Bron vid Nissan och Järnbanan har för gemensamhetsanläggningen tecknat följande avtal:
-För skötsel av utvändig anläggning har avtal tecknats med Crendo Fastighetsförvaltning AB
-För att avskräcka obehöriga att ta sig in i garaget har avtal tecknats om tillsyn med Securitas.
-För att parkeringsplatserna på Egon Östlunds gata inte skall utnyttjas av andra än gäster har avtal tecknats med Securitas om tillsyn och bötfällning av felparkerade bilar.
Bostadsrättsföreningen har från 2013 tecknat medlemskap i Bostadsrätterna.

Styrelsen har utan framgång överklagat bygglovet för HFAB:s flerbostadshus med anledning av att det uppförs utan garageplatser, vilket detaljplanen föreskriver.

Under sommaren tog familjerna Hjort och Doveskär initiativ till gårdsfest med grillning vilket uppskattades.

Föreningen kommer även framöver att få bokföringsmässiga underskott. Med dagens regler saknar detta betydelse så länge kassaflödet är positivt och årsavgifterna kommer inte att höjas med anledning av ökad kostnad för avskrivning utan det är kassaflödet som styr utvecklingen av avgifterna.

Årsavgifterna är budgeterat oförändrade för 2015. Budgeten har, exklusive kostnad för avskrivning av byggnad, full kostnadstäckning. Lånet hos Nordea Hypotek som idag löper med en ränta av 5,05% ska sättas om till nya villkor den 30 november 2015. Skulden per 31 december 2014 uppgår till 19 752 TSEK, se not 6.
Sedan tidigare är garagehyresavtalet med Crendo Fastighetsförvaltning AB uppsagt och nytt garagehyresavtal har tecknats med PART Fastighetsförvaltning AB som hyresgäst fr.o.m. den 1 april 2015.

FLERÅRSÖVERSIKT

BELOPP I TSEK där ej annat anges	**1401-1412**	**1301-1312**	**1201-1212**	**1101-1112**	**1010-1012**
Årsavgifter och hyror	4 656	4 652	4 651	4 640	901
Resultat exkl avskrivningar	1 124	799	693	865	110
Eget kapital	188 884	189 340	188 789	188 332	187 682
Resultat efter finansiella poster	-456	552	457	650	57
Taxeringsvärde	89 617	89 17	85 118	85 118	63 800

NYCKELTAL

BELOPP I SEK där ej annat anges					
Soliditet %	78	77	77	77	77
Årsavgift/kvm, boa	598	598	598	598	598
Avsättning uhållsfond/kvm, bta	20	20	20	20	8
Avskrivning/kvm, bta	184	29	27	25	6
Lån/kvm, boa	7 675	7 813	7 903	8 146	8 181

KASSAFLÖDE

BELOPP I TSEK					
Årsavgifter och hyror	4 656	4 652	4 651	4 640	901
Drift och arvoden	- 1 425	-1 472	-1 559	-1 386	-333
Räntor	-2 074	-2 347	-2 406	-2 389	-458
Amortering fastighetslån (Frivillig amortering)	-962	-624	-1 682	-243	0
Förändring av rörelsefordringar/ rörelseskulder	71	-187	167	787	-3 646
Periodens kassaflöde	266	22	-829	1 409	-3 536

UNDERHÅLL

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts med 20 kr/ kvm BTA. Fr.o.m. år 2015 kommer avsättning att göras med motsvarande cirka 52kr/ kvm BTA. Avsättning görs i enlighet med underhållsplanen.
Inom de närmsta 10 åren föreligger inget planerat underhåll.

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	1 139 166
Årets resultat	-456 269
Summa	*682 897*

Förslag till disposition:	
Avsättning till underhållsfond	173 100
Balanseras i ny räkning	509 797
Summa	*682 897*

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

RESULTATRÄKNING

		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	4 655 717	4 655 590
Summa rörelseintäkter		**4 655 717**	**4 655 590**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 425 137	-1 471 925
Styrelsearvoden och avgifter	4	-33 464	-37 649
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 579 812	-247 403
Summa rörelsekostnader		**-3 038 413**	**-1 756 977**
Rörelseresultat		***1 617 304***	***2 898 613***
Finansiella poster			
Ränteintäkter		306	672
Räntekostnader		-2 073 879	-2 347 693
Summa finansiella poster		**-2 073 573**	**-2 347 021**
Resultat efter finansiella poster		***-456 269***	***551 592***
Resultat före skatt		***-456 269***	***551 592***
Årets resultat		***-456 269***	***551 592***

TILLÄGG TILL RESULTATRÄKNING		
Avsättning till underhållsfond	-173 100	-173 100
RESULTAT EFTER FONDFÖRÄNDRING	-629 369	378 492

BALANSRÄKNING

		2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	241 987 885	243 567 697
Summa materiella anläggningstillgångar		*241 987 885*	*243 567 697*
Summa anläggningstillgångar		**241 987 885**	**243 567 697**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		30 714	128 183
Övriga fordringar		12	610
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	59 683	51 436
Summa kortfristiga fordringar		*90 409*	*180 229*
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 052 895	787 122
Summa kassa och bank		*1 052 895*	*787 122*
Summa omsättningstillgångar		**1 143 304**	**967 351**
SUMMA TILLGÅNGAR		**243 131 189**	**244 535 048**

		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital	7		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		187 625 000	187 625 000
Fond för yttre underhåll		749 310	576 210
Summa bundet eget kapital		*188 374 310*	*188 201 210*
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 139 166	760 674
Avsättning yttre underhållsfond		-173 100	-173 100
Årets resultat		-456 269	551 592
Summa fritt eget kapital		*509 797*	*1 139 166*
Summa eget kapital		**188 884 107**	**189 340 376**
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	8, 9	52 181 500	53 633 500
Summa långfristiga skulder		**52 181 500**	**53 633 500**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		114 240	93 656
Skatteskulder		44 340	45 350
Fastighetslån		962 000	462 000
Övriga skulder		11 185	16 737
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	933 817	943 429
Summa kortfristiga skulder		**2 065 582**	**1 561 172**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**243 131 189**	**244 535 048**
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		56 675 000	56 675 000
Summa ställda säkerheter		**56 675 000**	**56 675 000**
Ansvarsförbindelser		**Inga**	**Inga**

Am

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar.
Det är första året som BFNAR 2009:1 tillämpas vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Materiella anläggningstillgångar
Fr.o. m. 1 januari 2014 skrivs byggnaden av linjärt i enlighet med god redovisningssed enligt nya normgivande K-regelverket, K2. Avskrivning gör nu med 1 579 812 kr vilket motsvarar 0,8% av anskaffningsutgiften för byggnaden och en ekonomisk livslängd om 125 år. Tar man hänsyn till ingående ackumulerad avskrivningar så har byggnaden en resterande livslängd om 120 år.

Materiella anläggningstillgångar

Typ	**Procent**	**Antal år**
Byggnad	0,80	125

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2014-12-31	2013-12-31
Årsavgifter bostad	4 141 939	4 141 939
Kabel-tv	184 800	184 800
Hyresintäkter garage- och parkeringsplatser	305 856	305 856
Hyresintäkter gästlägenheten	22 500	19 000
Övriga intäkter	621	3 995
	4 655 717	**4 655 590**

Not 3 Driftskostnader

Reparation	190 681	137 659
El	170 155	199 464
Uppvärmning	324 128	386 816
Vatten	75 085	69 702
Sophantering	84 113	143 351
Snö- och halkbekämpning	10 125	-7 348
Gemensamhetsanläggningen	84 022	83 479
Fastighetsskötsel och förvaltning	181 643	168 429
Tv, tele, data	186 356	185 585
Fastighetsskatt	22 170	22 170
Försäkring	42 312	36 637
Revisionsarvode	23 167	21 852
Gästlägenheten	2 358	8 515
Bankavgifter	3 115	3 270
Övriga förvaltningskostnader	25 707	12 344
	1 425 137	**1 471 925**

Am

Not 4 Styrelsearvoden och avgifter	2014-12-31	2013-12-31
Styrelsearvoden	26 800	29 980
Sociala avgifter	6 664	7 669
	33 464	**37 649**

Not 5 Byggnader och mark	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	244 300 000	244 300 000
Utgående anskaffningsvärden	244 300 000	244 300 000
Ingående avskrivningar	-732 303	-484 900
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-1 579 812	-247 403
Utgående avskrivningar	-2 312 115	-732 303
Redovisat värde	**241 987 885**	**243 567 697**
Taxeringsvärden	89 617 000	89 617 000

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014-12-31	2013-12-31
Trygg Hansa, försäkringspremie	7 218	6 222
Telia, internet	45 995	45 214
Bostadsrätterna	6 470	0
	59 683	**51 436**

Not 7 Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	**Yttre underhållsfond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	187 625 000	576 210	1 139 166		**189 340 376**
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:					
Förändring av underhållsfond		173 100	-173 100		**0**
Årets resultat				-456 269	**-456 269**
Belopp vid årets utgång	**187 625 000**	**749 310**	**966 066**	**-456 269**	**188 884 107**

Åm

Not 8 Fastighetslån

Fastighetslån, långfristig skuld vid årets slut	**52 181 500**
Kortfristig del, amorteras under 2015	962 000
Fastighetslån, skuld vid årets slut	53 143 500

Kreditinstitut	Ränta	Bundet	Ing.skuld	Årets amortering	Utg.skuld
Stadshypotek	2,99%	2017-10-30	18 151 500	-200 000	17 951 500
Stadshypotek	2,45%	2016-04-30	7 875 000	-200 000	7 675 000
Stadshypotek	3,65%	2018-06-01	8 255 000	-490 000	7 765 000
Nordea Hypotek	5,05%	2015-11-30	19 814 000	-62 000	19 752 000
			54 095 500	-952 000	53 143 500

Not 9 Förfallotid skulder	2014-12-31	2013-12-31
Förfaller mellan 1 och 5 år	**53 143 500**	**54 095 500**

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2014-12-31	2013-12-31
Styrelsearvode inkl sociala avgifter	39 426	39 400
Räntekostnader	312 014	299 664
Aviserade avgifter och hyror för januari 2015 (2014)	456 267	456 320
Revisionsarvode	23 750	24 000
Gemensamhetsanläggningen	12 142	34 484
Taxbundna driftskostnader	90 218	76 277
Förvaltningsarvode	0	13 284
	933 817	**943 429**

Am

UNDERSKRIFTER

Halmstad 2015 31/3

Christer Wolrath

Per-Axel Nilsson

Ulrika Hjorth

Bengt Ek

Min revisionsberättelse har lämnats

Halmstad 2015 3/4

Andreas Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bron vid Nissan, org. nr 769618-5953

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bron vid Nissan för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Bron vid Nissans finansiella ställning per den 31 december 2014 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Bron vid Nissan för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Halmstad den 31 mars 2015

Andreas Johansson
Auktoriserad revisor

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR
Tilllgångar 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 hat 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.

RÄNTEBIDRAG
Bidrag från Boverket som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för bl.a. fastighetsfinansiering. Räntebidrag upphörde 2012.

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 omfattar förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

PART
Fastighetsförvaltning AB