

# ÅRSREDOVISNING

för

**Brf Östra Kanal**

Org.nr. 769613-3425

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsförening Östra Kanal, org.nr 769613-3425, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen bildades 2005. Föreningen äger byggnaden på fastigheten KV Stralsund 34, Malmö som byggdes år 1956 och förvärvades i november 2013, i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar har registrerats hos bolagsverket den 2005-11-03 samt 2014-01-10.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2014-06-02. På stämman deltog elva medlemmar varav röstberättigade var sju inklusive noll fullmakter. Extrastämma har avhållits 2014-09-23.

Styrelsens sammansättning, efter stämman, har under året varit:

Staffan Birath	Ordförande	Vald på två år
Ingela Moraeus	Sekreterare	Vald på ett år
Mats Sturk	Ledamot	Vald på två år
Peter Ingvarsson	Ledamot	Vald på ett år (Avgick 23/9)
Josefine Damberg	Suppleant/Ledamot	Vald på ett år/Ledamot fr. om 23/9
Tobias Gerebrand	Suppleant	Vald på ett år

Firman tecknas av styrelsen. Två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 15 protokollförda möten.

Revisorer har under året varit Jonas Nihlberg från KPMG.

På ordinarie föreningsstämma 2014-06-02 beslutades att inte välja någon valberedning.

Föreningens fastighet som byggdes 1956 består av ett bostadshus med ett trapphus. I fastigheten finns 16 lägenheter varav samtliga är bostadsrätter. Utöver lägenheterna består byggnaden av tre lokaler. En lokal hyrs av kiropraktorgruppen/Ribnell, en lokal har stått tom under hela verksamhetsåret samt en lokal som blev uppsagd av Carlssons Event per sista november. Total bostadsyta är 1972 kvm varav hyreslägenheter utgör 1504 kvm. Lokalytan är totalt 468 kvm. Kontraktstiden på lokalerna är generellt 3år. Föreningen äger marken.

I föreningens fastigheter finns fyra parkeringsplatser varav tre hyrs ut till medlemmar och en hyrs av Kiropraktorgruppen/Ribnell.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Allians. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
Örehus AB	Ekonomisk förvaltning
Örehus AB	Teknisk förvaltare
EON	Elavtal, el och nät
EON	Fjärrvärme
Bredbandsbolaget	Överlåtelse/uppkoppling mot bredbandsnät m.m
Allians	Fastighetsförsäkringar
WIMIX	Trappstädning
Presto	Brandskydd
ASSA ABLOY	Förebyggande underhåll garageport
SECON	Service samt underhåll värmecentral
OTIS	Underhåll hiss

### **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

Resultatet för verksamhetsåret påverkades av kostnader för översvämning i källarplan då spillvatten samt dagvatten trycktes upp ur brunnarna. Vår försäkring täckte skadorna och beloppet kommer att betalas ut under 2015. Självrisken på 1 pbb kommer att krävas av VA-Syd.

Tvättstuga samt torkrum har totalrenoverats och har heltäckande kakel i båda utrymmen. Två nya tvättmaskiner, en ny torktumlare samt ny mangel har installerats. Vid övertagandet av fastigheten fanns redan maskiner samt kakel inköpta och ingick i köpeskillingen. Nya tvättstugeregler antogs av styrelsen den 31/8 och är uppsatta vid tvättstugan, lämnade i postfacken samt publicerade på hemsidan.

Samtliga boende har fått erbjudande om att installera säkerhetsdörrar från Daloc. Kostnaden belastar enskild bostadsrättsinnehavare. Endast fyra lägenheter har tackat nej. I samband med detta så installerades postboxar i entré samt tidningshållare utanför respektive lägenhet.

Den gemensamma uteplatsen på andra våningen har fräschats upp betydligt. Två matplatser, ett stort parasoll samt grill har införskaffats. Vi har även planterat blommor samt gjort rent plattorna med hjälp av högtryckstvätt. Ordningsregler för uteplatsen antogs av styrelsen på möte första juni.

Fiber har blivit indraget i varje lägenhet från Bredbandsbolaget, detta kostnadsfritt. Dosan sitter innanför dörren i varje lägenhet. Kostnaden för TV/internet ligger på varje enskild bostadsrättsinnehavare. Som en följd av detta beslutade styrelsen att avsluta Canal Digital's tv-utbud fr. om 30/9 som tidigare ingick. (En förfrågan bland medlemmarna skickades ut och majoriteten av medlemmarna sade ja till förslaget). En antenn har monterats på taket och nu ingår endast TV1, TV2 samt TV4. Önskar man fler kanaler så löser man det på egen hand.

De bostadsrättsinnehavare som inte hade brandvarnare har fått dessa installerade. Brandsläckare har installerats på vinden, i källaren samt i garaget. Handlingsplan vid brand antogs på styrelsemöte första juni.

Under året har större underhåll/tillkommande utgifter utförts enligt nedan:

Oreglerade Översvämningkostnader	ca 350000
Renovering av tvättstuga (Arbetskostnader)	ca 300000
Totalt	750000

Föreningen har en 10 årig underhållsplan vilken kommer att uppdateras under 2015.  
Nedanstående tabell redovisar större planerade underhållsåtgärder enligt föreningens nuvarande underhållsplan. Belopp (tusental kr) som redovisas är i 2013 års penningvärde.

Byggnadsdel	Senast Utfört	2015	2016	2017	2018	2019	2020 - 2025
Stammar	Reline 2013						
Tak	1996						
Fönster		1 000					
Fasad	1996	450					
Hiss		50					
Trapphus			100				
Värme	2014						
Ventilation	OVK - 13						
El		680					
Balkonger	1996						
Miljöhus							
Övrigt							
Total Kostnad		2 180	100				

### Medlemsinformation

Avgifterna har under året har höjts med 0% och styrelsen har beslutat att höja avgifterna den 1.1.2015 med 2 %. Under året har nio överlåtelser skett. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 20.

### Flerårsöversikt

Alla belopp i tusentals kronor

	2014	2013
Nettoomsättning	1 632	63
Rörelseresultat	-295	25
Resultat efter finansiella poster	-574	75
Soliditet %	69%	70%
Kassalikviditet %	105%	148%
Balansomslutning	34 286	33 748
Fond för yttre underhåll	0	0

### Definitioner till nyckeltalen

*Likviditet* = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %

*Soliditet* = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	75 590
Årets resultat	<u>-574 437</u>
Totalt	-498 847

Styrelsen föreslår följande disposition

Till fond för yttre underhåll avsätts enl underhållsplan	243 000
Från fond för yttre underhåll återförs motsvarande årets kostnad	0
I ny räkning balanseras	<u>-741 847</u>
	-498 847

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat- och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-01-01 2014-12-31</b>	<b>2013-01-01 2013-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	<u>1 632 313</u>	<u>63 733</u>
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 632 313</b>	<b>63 733</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- Fastighetskostnader	2	-1 723 186	-38 143
Övriga externa kostnader	3	-20 868	0
Personalkostnader och arvoden	4	0	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-183 372</u>	<u>0</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 927 426</b>	<b>-38 143</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-295 113</b>	<b>25 590</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		824	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-294 492	0
Övrig finansiell intäkt		<u>14 344</u>	<u>50 000</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-279 324</b>	<b>50 000</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-574 437</b>	<b>75 590</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-574 437</b>	<b>75 590</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	<u>33 244 768</u>	<u>33 340 435</u>
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>33 244 768</b>	<b>33 340 435</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>33 244 768</b>	<b>33 340 435</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	6	103 010	58 008
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	<u>285 160</u>	<u>2 835</u>
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>388 170</b>	<b>60 843</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Aktier		0	50 000
<b>Kassa och bank</b>	8	653 623	296 964
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 041 793</b>	<b>407 807</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>34 286 561</b>	<b>33 748 242</b>

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
---------------	-----	------------	------------

### Eget kapital och skulder

<b>Eget kapital</b>	9		
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		23 446 800	23 446 800
Fond för yttre underhåll		0	0
Summa bundet eget kapital		<u>23 446 800</u>	<u>23 446 800</u>
<b><i>Fritt Eget Kapital</i></b>			
Balanserat resultat		75 590	0
Årets resultat		-574 437	75 590
Summa fritt eget kapital		<u>-498 847</u>	<u>75 590</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>22 947 953</b>	<b>23 522 390</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	10	<u>10 327 500</u>	<u>9 880 000</u>
Summa långfristiga skulder		10 327 500	9 880 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	70 000	70 000
Övrig kortfristig skuld		18 852	0
Leverantörsskulder		374 112	17 415
Uppl kostnader och förutbetalda intäkter	11	<u>548 145</u>	<u>258 438</u>
Summa kortfristiga skulder		<b>1 011 109</b>	<b>345 853</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>34 286 561</b>	<b>33 748 242</b>

### Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

*Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar*

#### Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar		<u>10 400 000</u>	<u>0</u>
Summa ställda säkerheter		<b>10 400 000</b>	<b>0</b>

#### Ansvarsförbindelser

Inga

Inga



## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Då företaget tillämpar det allmänna rådet BFNR 2009:1 för första gången kan detta innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. En avskrivningsplan har upprättats med nyttjandeperioden 100 år och rak avskrivning. Tillkommande investeringar skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod. Tidigare investeringar skrivs av på rak plan efter nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas	%
Ursprunglig byggnad	1,0

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman via resultatdisposition.

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

<b>Not 1 Nettoomsättning</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Årsavgifter bostäder	899 605	63 733
Hyror lokaler moms	110 830	0
Hyror lokaler	301 208	0
P-platser	20 750	0
Försäkringsersättning	285 160	0
Övrigt	14 760	0
<b>Summa</b>	<b>1 632 313</b>	<b>63 733</b>

<b>Not 2 Drift- Fastighetskostnader</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Fastighetsskötsel och städning	107 289	4 553
Löpande underhåll/Reparationer	985 103	960
Periodiskt underhåll	0	0
El	65 469	2 531
Uppvärmning	247 522	13 970
Vatten	35 699	2 430
Sophämtning	33 977	0
Kabel-Tv	2 835	413
Fastighetsförsäkring	25 976	9 239
Förvaltningskostnader	31 963	3 887
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	85 612	0
Övrigt	101 741	160
<b>Summa</b>	<b>1 723 186</b>	<b>38 143</b>

<b>Specificering periodiskt underhåll</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Periodiskt underhåll	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Data abonnemang, konsultarvode	20 868	0

<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Föreningen har ingen anställd personal		
Styrelsarvode	0	0
Sociala kostnader	0	0
<b>Summa</b>	<u>0</u>	<u>0</u>

<b>Not 5 Byggnader och mark</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Stralsund 34 i Malmö		
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	33 340 435	33 340 435
Årets investeringar	87 705	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	33 428 140	33 340 435
Varav mark	15 042 665	15 042 665
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-183 372	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-183 372	0
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>33 244 768</b>	<b>33 340 435</b>

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till totalt 28 014 000 kr. Värdeår 1956.

<u>Hustyp</u>	<u>Byggnader</u>	<u>Mark</u>	<u>Totalt</u>
Bostäder/hyreshus	11 600 000	9 800 000	21 400 000
Lokaler	4 008 000	2 606 000	6 614 000
	<u>15 608 000</u>	<u>12 406 000</u>	<u>28 014 000</u>

<b>Not 6 Övriga fordringar</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Kundfordringar	61 412	0
Skattefordran	35 902	914
Skattekonto	2 647	0
Övriga fordringar	3 049	57 095
	<u>103 010</u>	<u>58 008</u>

<b>Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Kabel-tv	0	2 835
Försäkringsersättning	285 160	0
<b>Summa</b>	<u>285 160</u>	<u>2 835</u>

<b>Not 8 Kassa och bank</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Nordea sparkonto	804	246 966
Nordea	652 819	49 998
<b>Summa</b>	<u>653 623</u>	<u>296 964</u>

<b>Not 9 Eget kapital</b>	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelseavg</u>	<u>Underhållsfond</u>	<u>Bal. resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Belopp vid årets ingång	23 446 800	0	0	0	75 590
Under året erlagda upplåtelseavgifter		0			
Vinstdisp. enl. stämmobeslut				75 590	-75 590
Avsättning under året enligt UH-plan			0	0	
Årets uttag motsvarande per. UH			0	0	
Årets resultat					-574 437
Belopp vid årets utgång	<u>23 446 800</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>75 590</u>	<u>-574 437</u>

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

				2014-12-31	2013-12-31
Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Lånets löptid		
Nordea 33471	2,80%	bunden	2017-01-18	4 000 000	4 000 000
Nordea 33498	3,55%	bunden	2019-01-16	3 947 500	4 000 000
Nordea 60878	1,46%	rörlig, 3 mån	tillsvidare	2 450 000	1 950 000
<b>Summa</b>				<b>10 397 500</b>	<b>9 950 000</b>
Avgår kortfristig del				70 000	70 000
Varav långfristig del				10 327 500	9 880 000

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 70 tkr årligen.  
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 10,04 mkr.

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2014-12-31	2013-12-31
Förskottsbetalda avgifter	77 959	49 998
Hyresgästanpassning	250 000	200 000
Revisionsarvode	11 125	0
Lev fakturor vattenskada	157 155	0
Ränta	51 906	0
Löpande underhåll	0	8 440
<b>Summa</b>	<b>548 145</b>	<b>258 438</b>

Malmö 2015 - 04 04

  
Mats Sturk  
Ordförande

  
Josefin Damberg

  
Tobias Gerebrand

  
Tarja Nikula

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2015 - 04 - 18  
KPMG AB

  
Jonas Nihlberg  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Östra Kanal, org.nr 769613-3425

## Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Östra Kanal 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Östra Kanals finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Östra Kanal 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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

### Uttalanden

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

Malmö den 18 april 2015

KPMG AB

  
Jonas Nihlberg  
Auktoriserad revisor

## Hur man läser en årsredovisning

---

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och tilläggsupplysningar med noter.

### **Förvaltningsberättelsen**

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

### **Resultaträkningen**

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhålls- fond ska disponeras.

### **Balansräkningen**

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per boksluts- datum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskotts- hyror, leverantörsskulder, ännu inte fakturerade skulder mm).

Under eget kapital redovisas medlemsinsatser, upplåtelseavgifter, underhållsfond och samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## **TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN**

### **Anläggningstillgångar**

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex mark och fastigheterna.

### **Avskrivningar**

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

### **Drifts- och fastighetskostnader**

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. inklusive reparationer och periodiskt underhåll.

### **Föreningens underhållsfond**

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföreling mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

### **Kortfristiga skulder**

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

### **Kostnader för periodiskt underhåll**

Utgifter för underhållsåtgärder upptagna i underhållsplanen och som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

### **Likviditet**

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

God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Om omsättningstillgångarna motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

### **Långfristiga skulder**

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

### **Omsättningstillgångar**

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

### **Soliditet**

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balanssumman. Soliditeten visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital. Hög soliditet innebär stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar och låg soliditet innebär större andel finansierad med lån.

### **Ställda säkerheter**

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) blir uttagna i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

## **REVISIONSBERÄTTELSEN**

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.