



# **ÅRSREDOVISNING**

**22/2 2008 - 31/12 2008**

## Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
<i>Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter</i>	7
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Skutskepparen 52 får härmed avge redovisning för räkenskapsperioden 2008-02-22 - 2008-12-31.

### Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

		<i>Vald t.o.m.</i>
<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>årsstämman</u>
Thorbjörn Örjegen	Ordförande	2010
Lennart Nilsson	Vice ordförande	2009
Kristin Karlsson	Sekreterare	2010
Emma Svensson	Ledamot	2009
Sven-Olof Johansson	Ledamot	2010
 <u>Styrelsesuppleanter</u>		
Anette Örjegen	Suppleant	2010
Robin Jansson	Suppleant	2009
 <u>Ordinarie revisorer</u>		
Åke Bergkvist	Revisor	2009
Jan Gelin	Revisor	2009
 <u>Revisorssuppleant</u>		
Hans Bergkvist	Suppleant	2009
 <u>Valberedning</u>		
Åke Karlsson		2009
Tommie Sundin		2009

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

### Stämma, styrelse och medlemmar

Ordinarie årsstämma hölls i IOGT-salen den 12 maj 2008.

Styrelsen har under verksamhetsperioden hållit 15 protokollförda sammanträden

Antalet medlemmar utgjorde den 31/12 2008 84 st i 69 lägenheter.

## Fastigheter och lägenhets/lokaluppgifter

Den 22 februari 2008 förvärvade föreningen fastigheten Skutskepparen 52 i Nyköpings kommun med därpå uppförda 2 st byggnader med 76 lägenheter och 6 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1960 samt 1984. Fastighetens adress är Brunnsgatan 8-22 och Kungsgatan 23-25 i Nyköping.

### Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
15	8	41	9	2	1

### Därtill kommer:

Lokaler	Förråd	Garage	P-Platser
6	14	36	18

Av det totala antalet lägenheter den 31/12 2008 är 60 st bostadsrätts- och 15 st hyresrättslägenheter, samt 1 lägenhet nyttjad av föreningen.

Styrelsen har under året godkänt 7 st överlåtelser av bostadsrätt samt 3 st lägenhetsövergångar från hyresrätt till bostadsrätt.

Bostadsarea (BR)	4 451 kvm
Bostadsarea (HR)	821 kvm
Total lokalarea:	580 kvm

Årets taxeringsvärde	36 079 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	0 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Södermanland. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättsförsäkring för samtliga bostadsrättshavare (obs! ej hemförsäkring)

## Förvaltning

Enligt av styrelsen tecknade uppdragsavtal har

- Fastighetsskötsel inkl städning skötts av Lennanders FastighetsFörvaltning, Nyköping
- Ekonomisk förvaltning skötts av Riksbyggen, Nyköping

## Investeringar och underhåll

- iordningställande av en mindre lägenhet på Brunnsgatan 10 till sammanträdeslokal för bl a styrelsen samt som övernattningslägenhet för gäster till boende i fastigheten.
- inköp av möbler, kontorsmaterial, kontorsmaskiner och annan utrustning till ovannämnd lägenhet.
- inköp av bokningstavla till tvättstugan
- nya namn- och informationstavlor i trapphusen.
- installation av portkodlås i 60-talshusens entrédörrar
- rengöring av yttertak, delvis nya vindskivor samt beslagning av skorsten

## Övrigt

Förutom löpande frågor och ärenden av allehanda slag har styrelsen under 2008 bl a behandlat

- styrelsens arbetsordning med bl a uppdelning i olika ansvarsområden
- inventering och systematisering av nycklar till fastighetens samtliga utrymmen
- informationsstruktur inom föreningen
- logotyp för föreningen
- mailadress till föreningen
- sophanteringsanvisningar
- cykelförvaringsfrågor
- lägenhetsombyggnader
- medlems- och lägenhetsförteckningar
- hyresförhandlingar
- upphandling av konsulttjänster för projektering och byggkontroll vid planerat stambyte och garagetaksreparation

## Medlems-/boendearrangemang

Under året har genomförts

- gårdsfest den 15 juni
- informationsmöte om säkerhet den 19 november
- informationsmöte om stambyte den 3 december

## Investeringar och underhåll kommande år

Enligt den ekonomiska plan, som upprättades vid bildandet av bostadsrättsföreningen, föreligger ett renoveringsbehov på ca 11 miljoner kronor inom 10 år. Bl a innefattar denna bedömning ett stambyte i 60-talshusen samt renovering av garagebjälklaget på gården inom de närmaste 4 åren. Båda dessa projekt är f n under administrativ bearbetning av anlitate byggkonsulter.

- Stambytesprojektet inkluderar nya tät- och ytskikt samt sanitetsporslin m m i badrummen, och dessutom har nya installationer i undercentral samt fullständig renovering av tvättstugan för ny maskinell utrustning, inkluderats i upphandlingsunderlaget. Någon kostnadsindikation för detta projekt föreligger inte f n. Beslut om projektet och dess omfattning kommer att fattas på årets föreningsstämma.
- Garagebjälklagsprojektet kommer att styrelsebehandlas, sannolikt under innevarande vår. Beräknad kostnad för detta projekt är ca 1 miljon kronor.

Under 2009 kommer behovet och omfattningen av en renovering av trapphusen i 60-talshusen att bedömas.

Samtliga investeringar enligt ovan kommer att i största utsträckning lånefinansieras, vilket följer den ekonomiska planen. Den högre belåningsgraden kommer att i sin tur medföra högre avgifter och hyror.

För verksamhetsåret 2009 skall enligt plan 73 601 kronor avsättas till föreningens underhållsfond.

## Ekonomisk redovisning

Föreningens första verksamhetsår redovisar ett negativt resultat på -290 tkr. Verksamheten har varit i gång i ca 10 månader. Förvärvet av fastigheten skedde i slutet av februari och uppgick till ca 60 miljoner kronor. Köpet redovisas som en tillgång i föreningens balansräkning. Byggnaden skrivs av på 60 år och årets kostnad blir således 445 tkr, som belastar årets resultat.

Kommande års budget beräknas ge ett underskott, främst beroende på större underhålls- och renoveringsarbeten. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2009 har styrelsen beslutat om höjda årsavgifter med 3 % från och med 1 januari 2009. Hyresrätterna höjs med 3,85 % från och med den 1 april 2009.

### Resultat och ställning, perioden 080222--081231 (tkr)

	<b>2008</b>
Rörelsens intäkter	2 859
Årets resultat	-289
Resultat efter fondförändringar	-323
Balansomslutning	62 297
Soliditet %	50%
Likviditet %	276%
Avgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	415
Driftskostnad, kr / kvm	181
Ränta, kr / kvm	209
Underhållsfond, kr / kvm	6
Lån, kr / kvm	5 114

### Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Balanserat resultat	0
Årets resultat före fondförändring	-288 913
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-72 158
Årets ianspråktagande av underhållsfond	33 750
Summa över/underskott	<u>-327 321</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	-327 321
----------------------------	----------

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-02-22</i> <i>2008-12-31</i>	<i>2007-01-01</i> <i>2007-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	2 858 547	0
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 790	0
Övriga förvaltningsintäkter	3	1 267	0
		<u>2 859 024</u>	<u>0</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	- 129 508	0
Planerat underhåll	5	- 33 750	0
Fastighetsavgift		- 113 020	0
Driftskostnader	6	-1 059 733	0
Övriga kostnader	7	- 41 317	0
Personalkostnader	8	- 129 935	0
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 465 644	0
		<u>-1 972 906</u>	<u>0</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>886 118</b>	<b>0</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter	10	69 302	0
Räntekostnader	11	-1 224 986	0
		<u>-1 155 684</u>	<u>0</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>- 269 566</b>	<b>0</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Bokslutsdispositioner		0	0
<b>Resultat före skatt</b>		<b>- 269 566</b>	<b>0</b>
Inkomstskatt		- 19 347	0
<b>Årets resultat</b>		<b>- 288 913</b>	<b>0</b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
<i>Avsättning till underhållsfond</i>		- 72 158	0
<i>lanspråktagande av underhållsfond</i>		33 750	0
<i>Förändring av underhållsfond</i>		<u>- 38 408</u>	<u>0</u>
<i>Resultat efter fondförändring</i>		- 327 321	0

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-12-31</i>	<i>2007-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	12	59 607 337	0
Maskiner och inventarier	13	140 460	0
Pågående byggnation och förskott	14	9 219	0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>59 757 016</b>	<b>0</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	86 516	0
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank	16	2 453 123	0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 539 639</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>62 296 654</b>	<b>0</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-12-31</i>	<i>2007-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		31 677 311	0
Underhållsfond		38 408	0
		<u>31 715 719</u>	<u>0</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		- 288 913	0
Avsättning till underhållsfond		- 72 158	0
lansspråktagande av underhållsfond		33 750	0
		<u>- 327 321</u>	<u>0</u>
<b><i>Summa eget kapital</i></b>		<b><i>31 388 398</i></b>	<b><i>0</i></b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	18	29 988 188	0
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		129 144	0
Skatteskulder		132 367	0
Övriga skulder, kortfristiga	20	1 433	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	657 124	0
		<u>920 068</u>	<u>0</u>
<b><i>Summa skulder</i></b>		<b><i>30 908 256</i></b>	<b><i>0</i></b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>62 296 654</b>	<b>0</b>

### Ställda säkerheter

*Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån* 32 110 000

### Ansvarsförbindelser

inga

## **Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**

### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Belopp i kr om inget annat anges.

### **Redovisning av intäkter**

Intäktredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

### **Inkomstskatt**

Från och med 1 januari 2007 ska bostadsrättsföreningar inte längre ta upp någon schablonintäkt av fastigheter. Som intäkt ska inte heller erhållna statliga räntebidrag för bostadsändamål tas upp. Avdrag får inte göras för ränta på lånat kapital som lagts ner i fastigheten, reparation och underhåll, återbetalning av statliga räntebidrag eller tomträttsavgäld.

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp ränteintäkter, utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt inlösta och sålda bostadsrätter.

Inkomstskatten uppgår till 28 % på skattepliktig inkomst.

### **Underhåll/underhållsfond**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

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 föreningens årsstämma.

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.

## 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.

Följande avskrivningstider tillämpas

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	60 år
Installationer	10 år
Inventarier, fastighetsinventarier	5 år

**2008-12-31**    **2007-12-31**

### **Not 1    Årsavgifter och hyror**

Årsavgifter, bostäder	1 845 529	0
Hyror bostäder	600 055	0
Hyror, lokaler	250 323	0
Hyror, garage	132 460	0
Hyror, p-platser	30 180	0
	<hr/>	
	2 858 547	0

### **Not 2    Hyres- och avgiftsbortfall**

Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 450	0
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 340	0
	<hr/>	
	- 790	0

### **Not 3    Övriga förvaltningsintäkter**

Kabel-tv-avgifter	1 250	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	17	0
	<hr/>	
	1 267	0

	2008-12-31	2007-12-31
<b>Not 4 Reparationer</b>		
Material gemensamma utrymmen	17 285	0
Bostäder	512	0
Lokaler / Gemensamma utrymmen	19 837	0
Installationer	56 337	0
Huskropp	22 337	0
Gårdar och grönanläggningar	6 719	0
Garage och parkeringsplatser	4 678	0
Vandalisering	1 803	0
	<hr/>	
	129 508	0
 <b>Not 5 Planerat underhåll</b>		
Huskroppar	33 750	0
	<hr/>	
	33 750	0
 <b>Not 6 Driftskostnader</b>		
Fastighetsförsäkring	51 186	0
Kabel-TV	57 857	0
IT-kostnader	1 318	0
Möteskostnader	5 899	0
Fastighetsskötsel inkl. städ	225 218	0
Obligatoriska besiktningar	6 790	0
Materiel, skötsel och städ	6 921	0
Förbrukningsmateriel	2 305	0
Fordons- och maskinkostnader	360	0
Vatten	125 540	0
El	106 484	0
Uppvärmning	416 101	0
Soppantering	53 754	0
	<hr/>	
	1 059 733	0
 <b>Not 7 Övriga kostnader</b>		
Lokalkostnader	18 002	0
Resekostnader	330	0
Annonsering	914	0
Representation	233	0
Kontorsmateriel	10 903	0
Telefon och porto	7 691	0
Medlems- och föreningsavgifter	1 447	0
Övriga externa kostnader	1 797	0
	<hr/>	
	41 317	0

2008-12-31 2007-12-31

**Not 8 Personalkostnader**

**Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

Styrelsearvode	91 750	0
Övriga ersättningar till förtroendevalda	4 100	0
Föreningsvalda revisorer	4 100	0
Summa	99 950	0
Sociala kostnader	29 985	0
	129 935	0

**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	444 508	0
Maskiner och inventarier	9 954	0
Installationer	11 182	0
	465 644	0

**Not 10 Ränteintäkter**

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	15 372	0
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	6 283	0
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	207	0
Ränteintäkter Sörmlands Sparbank	47 440	0
	69 302	0

**Not 11 Räntekostnader**

Räntekostnader, fastighetslån	1 224 801	0
Övriga finansiella kostnader	185	0
	1 224 986	0

2008-12-31 2007-12-31

**Not 12 Byggnader och mark**

**Anskaffningsvärden**

Vid årets början

0 0

Årets anskaffningar

Byggnader

50 696 845 0

Mark

9 355 000 0

**Summa anskaffningsvärden**

**60 051 845 0**

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början

0 0

Årets avskrivning byggnader

- 444 508 0

**Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan**

**- 444 508 0**

**Akkumulerade upp- och nedskrivningar**

**Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar**

**0 0**

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

**59 607 337 0**

Varav

Byggnader

50 252 337 0

Mark

9 355 000 0

**Taxeringsvärden**

bostäder

33 897 000 0

lokaler

2 182 000 0

Totalt taxeringsvärde

36 079 000 0

varav byggnader

26 724 000 0

2008-12-31 2007-12-31

**Not 13 Maskiner och inventarier**

**Anskaffningsvärden**

Vid årets början

Årets anskaffningar

Maskiner och inventarier

Installationer

**Summa anskaffningsvärden**

	0	0
	49 772	0
	111 824	0
	<b>161 596</b>	<b>0</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början

Årets avskrivningar

Maskiner

Installationer

**Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan**

	0	0
	- 9 954	0
	- 11 182	0
	- 21 136	0
	<b>- 21 136</b>	<b>0</b>

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

	<b>140 460</b>	<b>0</b>
--	----------------	----------

**Not 14 Pågående byggnation och förskott**

Pågående byggnation (projektering stambyte)

	9 219	0
	9 219	0

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalt förvaltningsarvode

Förutbetald kabel-tv-avgift

Övriga förutbetalda driftskostnader

Fastighetsförsäkring

	63 670	0
	17 589	0
	604	0
	4 653	0
	86 516	0

**Not 16 Kassa och bank**

Bankmedel i Sörmlands Sparbank

Avräkning med Swedbank

	953 598	0
	1 499 525	0
	<b>2 453 123</b>	<b>0</b>

	2008-12-31	2007-12-31
<b>Not 17 Eget kapital</b>	<b>Bundet</b>	<b>Bundet</b>
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>
		<i>Resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Inbetalda insatser under året	31 677 311	0
Förändring av underhållsfond		- 38 408
Avsättning till underhållsfond		72 158
Uttag ur underhållsfond		- 33 750
Årets resultat		- 288 913
<b>Vid årets slut</b>	<b>31 677 311</b>	<b>38 408</b>

#### Not 18 Fastighetslån

Fastighetslån	29 988 188	0
<b>Skuld vid årets slut</b>	<b>29 988 188</b>	<b>0</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYP AB	4,69	2011-02-03		8 000 000		8 000 000
SWEDBANK HYP AB	4,70	2012-02-03		8 000 000		8 000 000
SWEDBANK HYP AB	4,84	2013-02-03		8 000 000		8 000 000
SÖRMLANDS SPARB	4,78	RL 90 dgr		5 988 188		5 988 188
				<b>29 988 188</b>		<b>29 988 188</b>

#### Not 20 Övriga skulder, kortfristiga

Avräkning HUS	1 433	0
	1 433	0

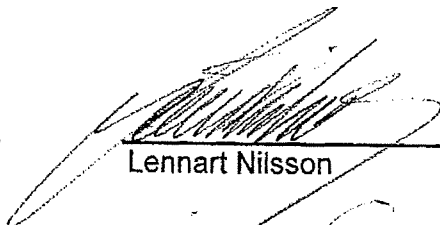
#### Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	29 985	0
Upplupna räntekostnader	202 129	0
Upplupna elkostnader	22 591	0
Upplupna värmekostnader	62 511	0
Upplupna revisionsarvoden	4 100	0
Upplupna styrelsearvoden	95 850	0
Förutbetalda hyror och avgifter	239 958	0
	657 124	0

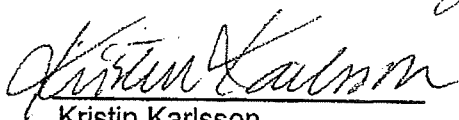
Nyköping 2009-02-17



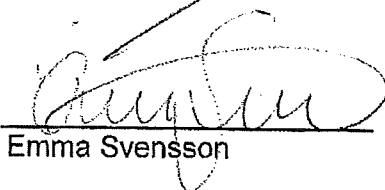
Thorbjörn Östegren



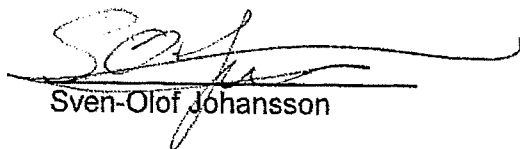
Lennart Nilsson



Kristin Karlsson



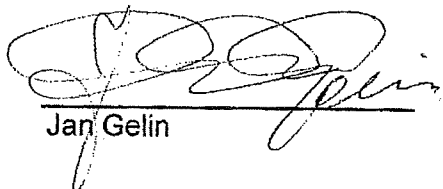
Emma Svensson



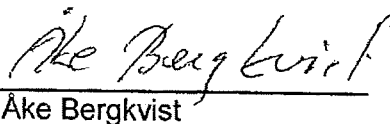
Sven-Olof Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Nyköping 2009-02-17.



Jan Gelin



Åke Bergkvist

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

### Bostadsrättsföreningen Skutskepparen 52

Org nr 769614-4125

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Skutskepparen 52 för år 2008. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.


Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet 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 en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Nyköping den 2009-02-17

  
Åke Bergkvist

  
Jan Gelin

# ORDLISTA

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. 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 finansieras (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 yttre reparations- och underhållsarbete. 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 haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

## 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. God likviditet är 120% – 150%.

## 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.

## 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. God soliditet är 5% och uppåt.

## 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 föreningens 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 omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

## **Att bo i bostadsrätt**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende antingen äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader eller innehar fastigheten med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen förvaltar du fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t.ex. drift och underhåll kan hållas nere.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Genom föreningsstämman har du möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen. På föreningsstämman väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl.a. årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättsinnehavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Som bostadsrättshavare har man vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.