



*Riksbyggens Bostadsrättsförening*  
*Brevduvan*

*Årsredovisning*  
*1998-09-01 -- 1999-08-31*

*1998/1999*

Dagordning vid föreningsstämma enl. § 23

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

- ~~a)~~ Stämmans öppnande.
- ~~b)~~ Fastställande av röstlängd.
- ~~c)~~ Val av stämмоordförande.
- ~~d)~~ Val av stämmosekreterare.
- ~~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 och revisorer.
- ~~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 föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Brevduvan får härmed avge berättelse för föreningens förvaltning verksamhetsåret 1998-09-01 -- 1999-08-31.

### STYRELSE OCH REVISORER

#### Ordinarie styrelseledamöter:

Kerstin Nelander, ordförande  
Torgny Johansson, vice ordförande  
Lars-Göran Kroon, sekreterare,  
utsedd av Riksbyggen  
Jens Eriksson, ledamot  
Ulrika Hellström, ledamot

#### Styrelsesuppleanter:

Gunder Eriksson  
Bo Mellbin  
Leif Knies  
Mats Bodsjö  
Jan Silfvast, utsedd av  
Riksbyggen

#### Ordinarie revisorer:

Ralf Davidsson, utsedd av föreningen  
KPMG Bohlins AB

#### Revisorssuppleanter:

Jesper Grannas, utsedd av föreningen  
KPMG Bohlins AB

Valberedning: Ann-Charlotte Merenyi (sammankallande) Torbjörn Sundqvist och Fredrik Mattsson.

Under verksamhetsåret har 9 styrelsesammanträden och en ordinarie stämma hållits.

### FASTIGHETER

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Logfyrkanten 2 belägen i Solna kommun. På fastigheten har uppförts 1 huskropp innehållande 103 bostadslägenheter och 2 lokaler. Lägenheterna har en sammanlagd area på 7 994 m<sup>2</sup> och med följande fördelning:

2	1 rum och kokvrå
7	1 rum och kök
29	2 rum och kök
49	3 rum och kök
11	4 rum och kök
5	5 rum och kök

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Lokalerna har en area på 170 m<sup>2</sup>.

Dessutom är en gemensamhetsanläggning under bildande avseende parkering. Föreningen disponerar preliminärt 32 parkeringsplatser.

Byggnadsår 1998. Inflyttning har skett mellan december 1998 och maj 1999.

### TAXERINGSVÄRDEN

Taxeringsvärde och värdeår är ännu inte åsatt fastigheten. Fastighetsskatt är därför beräknad på nedlagda produktionskostnader. Fastighetsskatt under byggtiden är påförd fastigheten med 497 042 kronor. När värdeår åsatts kommer föreningen att vara befriad från fastighetsskatt i fem år.

## FASTIGHETSFÖRSÄKRING

Fastighetsförsäkringen som är tecknad i Folksam gäller fullvärde och försäkring mot ohyra ingår.

## ADMINISTRATION

Riksbyggen Stockholm har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning, såväl ekonomisk som teknisk enligt träffat avtal samt också ombesörjt fastighetservice, yttre skötsel och städning.

## LÖNER OCH ARVODEN

Årets utbetalda arvoden exkl. sociala avgifter har utgjort:

Styrelse	47 850
Sociala avgifter	13 422

## UNDERHÅLL OCH REPARATIONER

### Planerat underhåll

Under året har inget planerat underhåll utförts.

### Reparationer

Kostnaden för reparationer har under verksamhetsåret uppgått till 8 063 kronor som fördelar sig enligt följande:

Bostäder	7 313
VVS-installationer	344
Tvättstugeutrustning	406

### Stadgeenlig besiktning

Den besiktning som stadgarna föreskriver kommer ej att utföras under garantitiden då besiktningar sker inom entreprenadavtalet.

## FÖRENINGENS LÅN

Föreningens fastighet är belånade enligt följande:

Låneinstitut	Ränta i %	Bundet till datum	Utg.skuld 1999-08-31
Nordbanken	6,03	2006-06-21	16 491 000
Nordbanken	6,06	2004-07-09	27 600 000
Nordbanken	5,77	2003-06-18	16 300 000
Nordbanken	5,74	2002-06-19	16 300 000
			76 691 000

14

Dessutom finns ett lånelöfte hos Nordbanken på 5 000 000 kronor vilket per bokslutsdag var utnyttjat till 4 309 000 räntan 1999-08-31 är 3,31%.

#### Räntebidrag

Räntebidrag lämnas med en andel av en schablonberäknad räntekostnad. Bidragsandelen är första året 42% av schablonunderlaget och bidragsandelen sänks varje år med 4%-enheter till dess andelen gått ned till 30%. Detta medför ökade kapitalkostnader varje år.

#### Säkerhet

Som säkerhet för lånen har pantförskrivits pantbrev på sammanlagt 82 000 000.

#### ALLMÄNT

Föreningen bildades 1988-11-11 och inregistrerades 1989-03-28 med namnet Riksbyggens Bostadsrättsförening Solnahus nr 7. 1997-11-03 bytte föreningen namn till Riksbyggens Bostadsrättsförening Brevduvan. Vid extrastämmor 1997-10-01 och 1997-11-03 antog föreningen nya stadgar som registrerades hos PRV 1998-01-27.

Den ekonomiska planen registrerades 1998-06-12.

Föreningens fastighet har färdigställts under året och är till sin helhet inflyttad. Även garageanläggningen har tagits i anspråk successivt, i takt med att den färdigställts. De båda lokaler som föreningen innehåller har uthyrts under året och vid en tidig tidpunkt med tanke på att området inte ännu innehåller så många presumtiva kunder. Sett mot denna bakgrund så är hyresbortfallet synnerligen måttligt.

Styrelsen har under året genom kontakter med exploatören sökt påverka antalet parkeringsplatser inom området, då efterfrågan på platser synes kraftigt överskrida tillgången.

Vid tiden för årsredovisnings upprättande har dock inte dess strävanden lett till den ökning som styrelsen anser det föreligger behov av.

Vid verksamhetsårets utgång återstår viss komplettering av gårdens utrustning och möblering om vilken styrelsen för diskussioner med entreprenören.

Den konstnärliga utsmyckningen har just innan verksamhetsåret tog slut kommit på plats, även om den förutskickade invignings- och trädgårdsfesten inte rönnte så stort förhandsintresse att styrelsen fann anledning gå vidare med arrangemangen. Det är dock styrelsens förhoppning att till kommande sommar föreningsgemenskapen skall kunna dokumenteras genom någon aktivitet.

#### FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Styrelsen föreslår att årets överskott  
balanseras i ny räkning

143 129:76

*M*

## RESULTATRÄKNING

		1998-09-01	1997-09-01
	Not	1999-08-31	1998-08-31
<b>INTÄKTER FASTIGHETSFÖRVALTNING</b>			
Årsavgifter		2 917 438	0
Hyror	1	135 519	0
Bränsle och el-avgifter	2	125 618	0
		<b>3 178 575</b>	<b>0</b>
<b>KOSTNADER FASTIGHETSFÖRVALTNING</b>			
Kapitalkostnader	3	1 485 524	0
Planenliga avskrivningar	4	212 000	0
Avsättning till underhållsfond		210 000	0
Driftskostnader	5	921 681	0
		<b>2 829 205</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT FASTIGHETSFÖRVALTNING</b>		<b>349 370</b>	<b>0</b>
Finansiella intäkter		35 260	0
<b>RESULTAT FÖRE BOKSLUTSDISPOSITIONER OCH SKATT</b>		<b>384 630</b>	<b>0</b>
Avsättning till resultatutjämningsfond		- 241 500	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>143 130</b>	<b>0</b>

## BALANSRÄKNING

	Not	1999-08-31	1998-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Avräkning med Föreningssparbanken		222 890	2 806 375
Fordringar räntebidrag		110 445	0
Kundfordringar		3 503	0
Hysesfordringar		30 060	0
Specialinlåning Riksbyggen	6	1 950 000	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 375	0
Förskott till entreprenad		0	65 507 896
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 346 273</b>	<b>68 314 271</b>
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	7	119 805 068	0
Fastigheter under byggnad		0	55 538 104
Mark		14 480 000	14 480 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>134 285 068</b>	<b>70 018 104</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>136 631 341</b>	<b>138 332 375</b>

*13*

## BALANSRÄKNING

	Not	1999-08-31	1998-08-31
<b>SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>			
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskottsbetalda avgifter och hyror		211 174	0
Leverantörskulder		333 891	0
Skatteskulder		358 982	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	1 102 664	9 375
Kortfristig del av långfristig skuld		80 934	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 087 645</b>	<b>9 375</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Byggnadskreditiv		4 309 000	135 526 000
Fastighetslån		76 610 066	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>80 919 066</b>	<b>135 526 000</b>
<b>Reservationer</b>			
Underhållsfond		210 000	0
Resultatutjämningsfond		241 500	0
<b>Summa reservationer</b>		<b>451 500</b>	<b>0</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		53 030 000	2 797 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>53 030 000</b>	<b>2 797 000</b>

18



**NOTFÖRTECKNING** **1999-08-31** **1998-08-31**

**Not 1 Hyror**

Hyra, lokaler	10 333	0
Hyra, garage	141 416	0
	<b>151 749</b>	<b>0</b>
Hysesbortfall, lokaler	- 15 030	0
Hysesbortfall, garage	- 1 200	0
<b>Summa hyror</b>	<b>135 519</b>	<b>0</b>

**Not 2 Bränsle och el-avgifter**

Bränsleavgifter, lokaler	3 337	0
El-avgifter	122 281	0
<b>Summa bränsle och el-avgifter</b>	<b>125 618</b>	<b>0</b>

**Not 3 Kapitalkostnader**

Räntor fastighetslån	1 921 975	0
Räntebidrag	- 436 451	0
<b>Summa kapitalkostnader</b>	<b>1 485 524</b>	<b>0</b>

**Not 4 Planenliga avskrivningar**

Avskrivningar fastigheter	212 000	0
<b>Summa planenliga avskrivningar</b>	<b>212 000</b>	<b>0</b>

**NOTFÖRTECKNING**

**1999-08-31**

**1998-08-31**

**Not 5 Driftskostnader**

Reparationer	8 063	0
Fastighetsförsäkringar	23 975	0
Arvode styrelsen	61 272	0
Arvode revisor	15 000	0
Arvode förvaltning	178 889	0
Administrativa kostnader	7 635	0
Kabel-TV kostnader	59 512	0
Fastighetsskötsel	34 148	0
Förbrukningsmaterial	3 452	0
Städning	71 663	0
Trädgårdsunderhåll	30 194	0
Förbrukningsavgifter, vatten	10 773	0
Förbrukningsavgifter, el	125 824	0
Fjärrvärmeavgifter	144 365	0
Sophantering	16 716	0
Avgift till garagesamfällighet	130 200	0
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>921 681</b>	<b>0</b>

**Not 6 Specialinlåning Riksbyggen**

30 dagars uppsägningstid tom 1999-09-16, ränta 2.00 %	1 000 000
30 dagars uppsägningstid tom 1999-09-20, ränta 2.00 %	700 000
30 dagars uppsägningstid tom 1999-09-30, ränta 2.00 %	250 000

**Summa specialinlåning Riksbyggen** **1 950 000**

**Not 7 Byggnader**

Kontraktssumma entreprenad	120 200 000
Iordningsställande av Pizzeria	1 156 250
Eluttag i hissar	17 500
Fastighetsskatt år 0	497 042
Konstnärlig utsmyckning	35 000
Avgår:	
Skyddsrumsbidrag	-1 888 724
Ack värdeminskning byggnader	- 212 000

**Summa Byggnader** **119 805 068**

*18*

NOTFÖRTECKNING

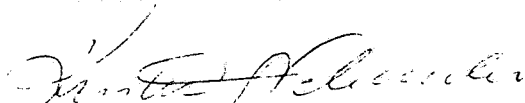
1999-08-31

1998-08-31

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntor	859 851	0
Städkostnader	20 475	0
Revisionsarvode	15 000	0
El-avgift	60 930	0
Förvaltningsarvoden	39 753	0
Fastighetsskötsel	34 148	0
Lägenhetsreparationer	7 313	0
Trädgårdsskötsel	30 194	0
Konstnärlig utsmyckning	35 000	0
Personalens preliminärskatt	0	9 375
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 102 664</b>	<b>9 375</b>

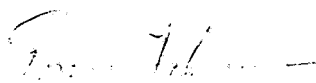
Solna 1999-11-01



Kerstin Nelander



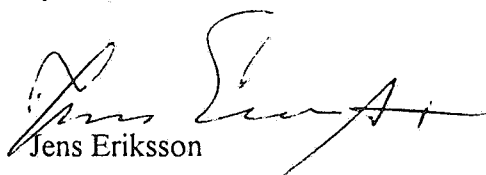
Lars-Göran Kroon



Torgny Jøhansson

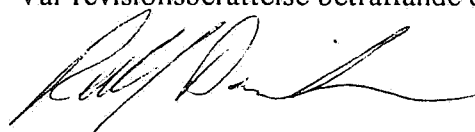


Ulrika Hellström



Jens Eriksson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avlämnats 1999-12-08



Ralf Davidsson  
Föreningens revisor

KPMG Bohlins AB



Per Engzell  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Brevduvan

Org nr 716420-4831

Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens Bostadsrättsförening Brevduvan för räkenskapsåret 1998-09-01—1999-08-31. 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. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen eller på annat sätt har handlat i strid med Bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Bostadsrättslagen, varför vi tillstyrker

att resultaträkningen och balansräkningen fastställs och

att överskottet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Styrelseledamöterna har inte vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldiga till någon försummelse som enligt vår bedömning kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, varför vi tillstyrker

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 1999-12-08

KPMG



Per Engzell  
Auktoriserad revisor



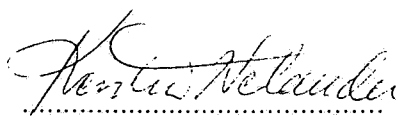
Ralf Davidsson  
Föreningens revisor

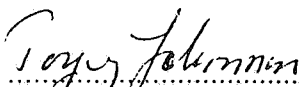
## H. Övriga upplysningar

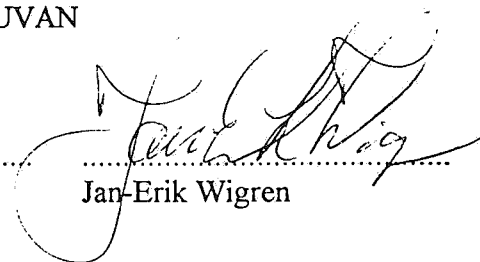
1. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt föreningens stadgar föreskriver.
2. Uppmätning av lägenhetsareorna är gjorda på ritningar skala 1:50
3. Räntenivån för de första 3 (tre) resp 7 (sju) åren har säkrats genom s k terminskontrakt för den osubventionerade delen av investeringslånet.

Solna 1998-05-29

### RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING BREVDUVAN

  
Kerstin Nelander

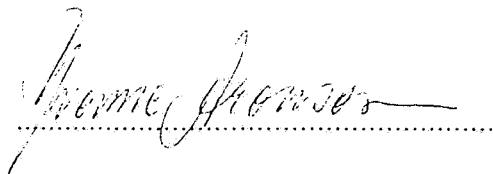
  
Torgny Johansson

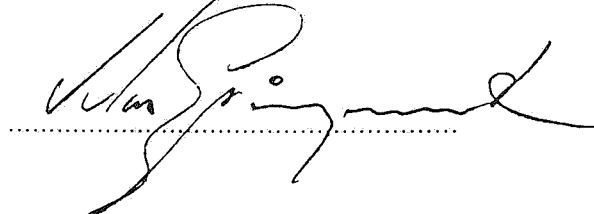
  
Jan-Erik Wigren

  
Rolf Andersson

  
Lars-Göran Kroon

Egenhändiga namnteckningar bevitnas:





# I.

# INTYG

avseende

Bostadsrättsförening Brevduvan.

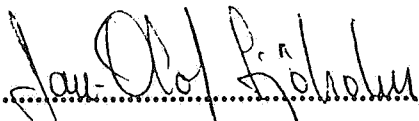
Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan upprättad den 3 april 1998 får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

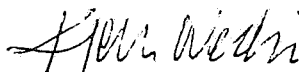
Stockholm 1998-06-04

  
.....

Jan-Olof Sjöholm

Kungsholms Torg

112 21 STOCKHOLM

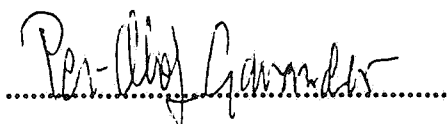
  
.....

Kjell Wedin

Stortorpsvägen 30

123 63 FARSTA

Egenhändiga namnteckningar bevittnas:

  
.....

  
.....

**Avstämning mot ekonomisk plan bilaga G  
från medelfärdigställande 1999-02-22**

	<b>Bokslut 1999-08-31</b>	<b>Ekonomisk plan 52% av år 1</b>
<b><u>Intäkter</u></b>		
Årsavgifter	2 917 438	3 022 000
Årshyror	135 519	44 200
Räntebidrag	436 451	945 900
Bränsle och elavgifter	125 618	0
<b><u>Kostnader</u></b>		
Räntor	-1 921 975	-2 450 000
Avskrivningar	- 212 000	- 212 160
Driftkostnader	- 921 681	- 852 020
Avsättning underhåll	- 210 000	- 188 000
Avsättning utjämningsfond	- 241 500	- 199 000
Ränteintäkter	35 259	16 640
<b>Summa</b>	<b>143 129</b>	<b>127 560</b>

## 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.



## FÖRENINGENS REPARATIONSFOND

En tillräcklig underhållsfondering är ett viktigt instrument för att fördela kostnaderna för större reparationer på ett riktigt sätt över tiden och vidmakthålla fastigheternas goda standard.

Avsättningen korrigeras därför med hänsyn till kostnadsutveckling och planerat underhåll.

## AVSKRIVNING

Genom avskrivning fördelas anskaffningskostnaderna för maskiner och inventarier över flera år.

Normal avskrivningstid är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20%.

## REVISIONSBERÄTTELSE

Revisorerna skall verkställa årsrevision enligt de anvisningar som ges i lagen om ekonomiska föreningar och av föreningsstämman och därvid tillse att styrelsens beslut inte strider mot allmän lag eller föreningens stadgar.

De skall avge berättelse över verkställd revision och i denna yttra sig angående fastställande av resultat- och balansräkningen, till- eller avstyrka ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter samt yttra sig över styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott.

## FÖRENINGSSTÄMMA

Föreningsstämman är det tillfälle där medlemmarna fattar beslut i föreningens angelägenheter. Ordinarie stämma (årsmöte) hålls en gång årligen 6 månader efter bokslut. Då behandlas styrelsens årsredovisning och då väljs också styrelse och revisorer.

Extra stämma kan hållas när styrelsen anser någon fråga så viktig att medlemmarna bör besluta.

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!

## 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 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 eller 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 fastighetsfinansiering (årets avskrivning = årets amortering).

I balansräkningen visas den totala avskrivning som gjorts sedan föreningens start.

## LIKVIDITET

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

God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kostfristiga skulder brukar man anse att likviditeten är god.

Hur mycket pengar har vi?

Hur är föreningens likviditet? Har föreningen så mycket disponibla medel att den kan klara sina närmast förestående betalningar?

De disponibla medlen finns i balansräkningen upptagna under omsättningstillgångarna och de skulder, som det kan bli aktuellt att betala med kort varsel, finns upptagna under kortfristiga skulder.

Omsättningstillgångar minus kortfristiga skulder är lika med likviditeten, det man också kallar eget obundet kapital.

## STÄLLDA PANTER

Avser i föreningens fall de säkerheter, vanligtvis fastighetsinteckningar, som lämnats för erhållna lån.