

Bf Zenith
Org nr 746000-2061
Årsredovisning
1/1 2010 - 31/12 2010

*Spara din årsredovisning. Du kan behöva den
vid försäljning och i kontakt med bank.*



Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. 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 löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, 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 som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept, med allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
<i>Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter</i>	6
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Revisionsberättelse	13
Nyckeltal och diagram	14

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bf Zenith får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010-01-01 - 2010-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Vald t.o.m.

Ordinarie ledamöter

Utsedd av

Årsstämman

Ulla-Britt Wikdahl	Ordförande	Föreningen	2012
Jacob Hellsten	Sekreterare	Föreningen	2011
Stefan Elmlund	Kassör	Föreningen	2011
Anders Olsson	Ledamot	Föreningen	2012
Elisabeth Karlsdotter	Ledamot	Föreningen	2011

Styrelsesuppleanter

Charlotte Denward		Föreningen	Årsstämman
Martin Flodén		Föreningen	Årsstämman

Ordinarie revisorer

Joyce Carlsson		Föreningen	Årsstämman
Marcus Ekerhult		Föreningen	Årsstämman
KPMG	Auktoriserad revisor	Föreningen	Årsstämman

Revisorssuppleanter

Elise Lindahl			Årsstämman
---------------	--	--	------------

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen. Firman Tecknas i förening av Jacob Hellsten och Ulla-Britt Wikdahl, eller en av dom i förening med en av Stefan Elmlund, Andres Olsson eller Elisabeth Karlsdotter.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Granen 9 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 35 lägenheter och 5 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1929. Fastighetens adress är Eherensvärdsgatan 18-Föreningsgatan 66 i Malmö.

Total tomtarea:	1 017 kvm
Total bostadsarea:	1 970 kvm
Total lokalarea:	224 kvm

Årets taxeringsvärde	15 382 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	13 382 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Malmö har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 19 tkr och planerat underhåll för 221 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i not 3 och 4 till resultaträkningen.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

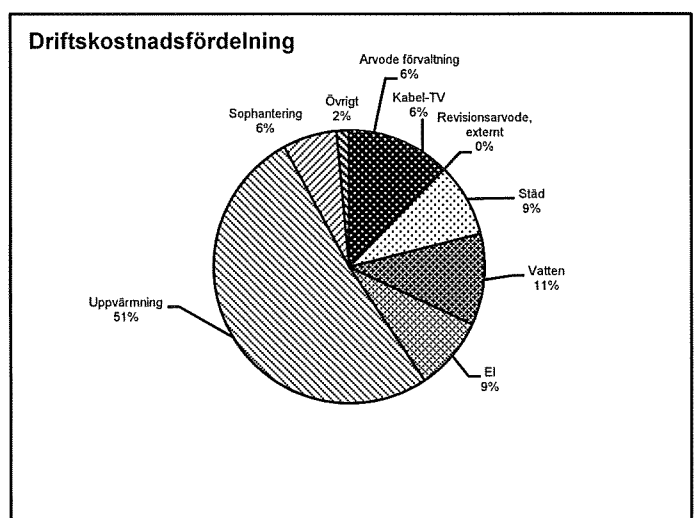
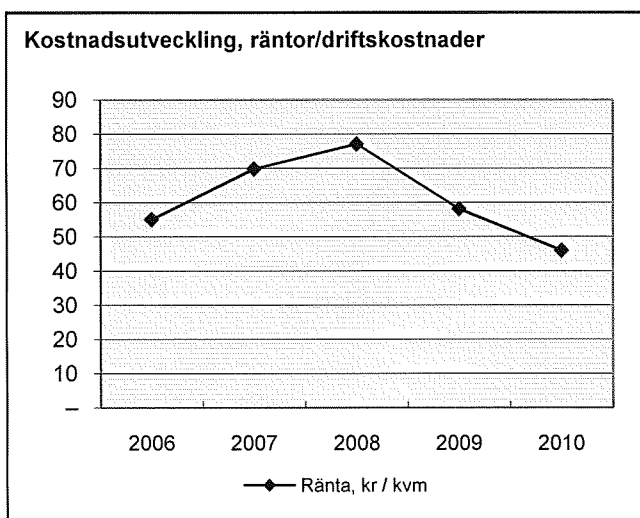
Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 9 maj 2010. Styrelsen har hållit 9 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)

	2010	2009	2008	2007	2006
Rörelsens intäkter	1 344	1 324	1 338	1 349	1 455
Årets resultat	18	223	258	321	128
Balansomslutning	5 626	5 571	5 616	5 646	5 574
Ränta, kr / kvm	46	58	77	70	55
Lån, kr / kvm	1 459	1 459	1 595	1 732	1 732

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har BOA som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga BRA (=BOA + LOA) som beräkningsgrund.



Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2010 då avgifterna höjdes med 3%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2011 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 339 kr kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under 2010 har 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 021 538
Årets resultat före fondförändring	17 766
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-100 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa över/underskott	<u>939 304</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	0
Att balansera i ny räkning	<u>939 304</u>

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>2010-01-01 2010-12-31</i>	<i>2009-01-01 2009-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	879 171	872 154
Bränsleavgifter		227 446	227 446
Övriga avgifter		53 147	53 298
Övriga förvaltningsintäkter	2	184 442	170 844
		<u>1 344 206</u>	<u>1 323 742</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 19 572	- 24 438
Planerat underhåll	4	- 221 496	0
Fastighetsavgift/skatt		- 59 576	- 60 550
Driftskostnader	5	- 669 902	- 627 843
Övriga kostnader	6	- 37 732	- 48 985
Personalkostnader	7	- 54 447	- 49 617
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	- 164 895	- 164 895
		<u>-1 227 621</u>	<u>- 976 328</u>
Rörelseresultat		116 585	347 414
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	9	1 986	2 655
Räntekostnader	10	- 100 806	- 127 438
		<u>- 98 820</u>	<u>- 124 783</u>
Resultat efter finansiella poster		17 766	222 632
Inkomstskatt		0	0
Årets resultat		<u>17 766</u>	<u>222 632</u>
Tillägg till resultaträkningen			
<i>Avsättning till underhållsfond</i>		<i>- 100 000</i>	<i>- 100 000</i>
<i>Ianspråktagande av underhållsfond</i>		<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Förändring av underhållsfond</i>		<u><i>- 100 000</i></u>	<u><i>- 100 000</i></u>
<i>Resultat efter fondförändring</i>		<i>- 82 234</i>	<i>122 632</i>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	4 237 241	4 402 136
Summa anläggningstillgångar		4 237 241	4 402 136
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		2 935	0
Skattefordringar		1	56 317
Övriga fordringar	12	58 075	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	22 401	10 680
		83 412	66 997
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	14	1 304 898	1 102 121
		1 304 898	1 102 121
Summa omsättningstillgångar		1 388 310	1 169 118
SUMMA TILLGÅNGAR		5 625 551	5 571 254

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		72 000	72 000
Underhållsfond		1 121 579	1 021 579
Reservfond		6 000	6 000
		<u>1 199 579</u>	<u>1 099 579</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 021 538	898 906
Årets resultat		17 766	222 632
Avsättning till underhållsfond		- 100 000	- 100 000
		<u>939 304</u>	<u>1 021 538</u>
Summa eget kapital		2 138 883	2 121 117
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	16	3 200 000	3 200 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		50 226	38 155
Övriga skulder, kortfristiga	17	5 472	11 206
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	230 970	200 777
		<u>286 668</u>	<u>250 137</u>
Summa skulder		3 486 668	3 450 137
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 625 551	5 571 254
Ställda säkerheter			
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		6 210 000	6 210 000
Ansvarsförbindelser		Inga	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.

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

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

Inkomstskatten uppgår till 26,3 % på skattepliktig inkomst.

Outnyttjade underskott från tidigare år får fortsatt utnyttjas. Föreningens underskottsavdrag har per balansdagen beräknats till 1 072 208 kr, vilket innebär att det inte utgår någon inkomstskatt. Uppskjuten skattefordran redovisas inte på underskottsavdraget.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	50 år
Standardförbättringar och markanläggningar	20 år

Belopp i kr om inget annat anges.

2010-12-31 **2009-12-31**

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	666 527	656 570
Hyror, lokaler	212 644	215 584
	<hr/>	<hr/>
	879 171	872 154

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Övriga lokalintäkter	63 000	63 000
Övriga avgifter	16 800	16 800
Övriga ersättningar	91 067	91 067
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	- 24
Återbetalda sociala avgifter	13 573	0
	<hr/>	<hr/>
	184 442	170 844

Not 3 Reparationer

Vattenskador	876	0
Tvättstugor	3 775	1 761
Vatten/Avlopp	2 859	0
Ventilation	0	17 389
Tele/TV/Porttelefon	2 562	1 323
Övriga installationer	5 754	984
Huskropp	3 747	2 981
	<hr/>	<hr/>
	19 572	24 438

Not 4 Planerat underhåll

Tvättstugor	127 610	0
Huskroppar	93 886	0
	<hr/>	<hr/>
	221 496	0

2010-12-31 2009-12-31

Not 5 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	11 049	8 708
Arvode förvaltning	38 741	44 093
Kabel-TV	42 532	42 387
Städ	57 672	50 821
Snöröjning	6 713	0
Förbrukningsmateriel	3 084	8 764
Vatten	71 476	71 594
El	57 350	56 122
Uppvärmning	338 882	293 582
Sophantering	42 402	51 772
	<hr/>	<hr/>
	669 902	627 843

Not 6 Övriga kostnader

Telefon och porto	2 310	1 665
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	1
Medlems- och föreningsavgifter	3 930	4 150
Köpta tjänster	9 830	0
Konsultarvoden	0	17 227
Bankkostnader	450	0
Revisionsarvode, externt	12 750	15 000
Övriga externa kostnader	8 463	10 942
	<hr/>	<hr/>
	37 732	48 985

Not 7 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Lön till fastighetsskötare	13 368	13 140
Styrelsearvode	33 198	33 498
Föreningsvald revisor	1 149	198
Summa	<hr/>	<hr/>
	47 715	46 836
Sociala kostnader	6 732	2 781
	<hr/>	<hr/>
	54 447	49 617

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

Avskrivning om- och tillbyggnader	164 895	164 895
	<hr/>	<hr/>
	164 895	164 895

Not 9 Ränteintäkter

Ränteintäkter bank	573	1 880
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	632	622
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	49	0
Övriga ränteintäkter	733	153
	<hr/>	<hr/>
	1 986	2 655

	2010-12-31	2009-12-31
Not 10 Räntekostnader		
Räntekostnader, fastighetslån	100 806	127 438
	<hr/> 100 806	<hr/> 127 438
Not 11 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	246 530	246 530
Mark	184 917	184 917
Standardförbättringar	6 430 202	6 430 202
	<hr/> 6 861 649	<hr/> 6 861 649
Summa anskaffningsvärden	6 861 649	6 861 649
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 246 530	- 246 530
Standardförbättringar	-2 212 983	-2 048 088
	<hr/> -2 459 513	<hr/> -2 294 618
Årets avskrivning standardförbättringar	- 164 895	- 164 895
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 624 408	-2 459 513
Restvärde enligt plan vid årets slut	4 237 241	4 402 136
<i>Varav</i>		
Mark	184 917	184 917
Standardförbättringar	4 052 324	4 217 219
Taxeringsvärden		
bostäder	13 894 000	11 779 000
lokaler	1 488 000	1 603 000
Totalt taxeringsvärde	<hr/> 15 382 000	<hr/> 13 382 000
<i>varav byggnader</i>	10 640 000	9 410 999
Not 12 Övriga fordringar		
Skattekonto	58 075	0
	<hr/> 58 075	<hr/> 0
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald kabel-tv-avgift	11 015	10 680
Övriga förutbetalda kostnader	11 386	0
	<hr/> 22 401	<hr/> 10 680

2010-12-31 2009-12-31

Not 14 Kassa och bank

Handkassa	875	0
Bankmedel	570 867	559 549
Avräkning med Swedbank	733 156	542 572
	<u>1 304 898</u>	<u>1 102 121</u>

Not 15 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Reserv- fond</i>	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	6 000	72 000	1 021 579	1 021 538
Disposition enl årsstämmobeslut			0	0
Förändring av underhållsfond				- 100 000
Avsättning till underhållsfond			100 000	
Uttag ur underhållsfond			0	
Årets resultat				17 766
Vid årets slut	6 000	72 000	1 121 579	939 304

Not 16 Fastighetslån

Fastighetslån	3 200 000	3 200 000
Skuld vid årets slut	3 200 000	3 200 000

Låneinstitut	Ränta Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	2,22 2011-01-07	1 000 000			1 000 000
STADSHYPOTEK	4,19 2018-04-30	1 100 000			1 100 000
STADSHYPOTEK	3,25 2014-04-30	1 100 000			1 100 000
		3 200 000			3 200 000

Not 17 Övriga skulder, kortfristiga

Redovisningskonto för moms	4 244	7 052
Skuld sociala avgifter och skatter	1 228	614
Avräkning LÅN	0	3 539
	<u>5 472</u>	<u>11 206</u>

2010-12-31 2009-12-31

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	4 619	7 390
Upplupna räntekostnader	18 578	19 909
Upplupna elkostnader	4 848	4 672
Upplupna värmekostnader	52 312	40 468
Upplupna kostnader för renhållning	1 039	1 000
Upplupna revisionsarvoden	12 500	12 500
Upplupna styrelsearvoden	33 300	33 300
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 559	3 470
Förutbetalda hyror och avgifter	102 215	78 068
	<u>230 970</u>	<u>200 777</u>

Malmö 2011-04-20



Ulla-Britt Wikdahl



Anders Olsson



Jacob Hellsten



Stefan Elmlund



Elisabeth Karlsdotter

Vår revisionsberättelse avviker från standardutformningen och har lämnats den

Malmö 2011-04-26



Joyce Carlsson



Marcus Ekerhult



KPMG AB

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bf Zenith

Org nr 746000-2061

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bf Zenith för år 2010. 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 revisionssed 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 har handlat i strid med 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 samt disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Styrelsen har under ett flertal tillfällen under året fattat beslut utan att ha varit fulltalig, vilket inte är förenligt med föreningens stadgar. Besluten har dock inte medfört någon skada för föreningen.

Malmö 2011-04-26

KPMG AB



Peter Cederblad
Auktoriserad revisor



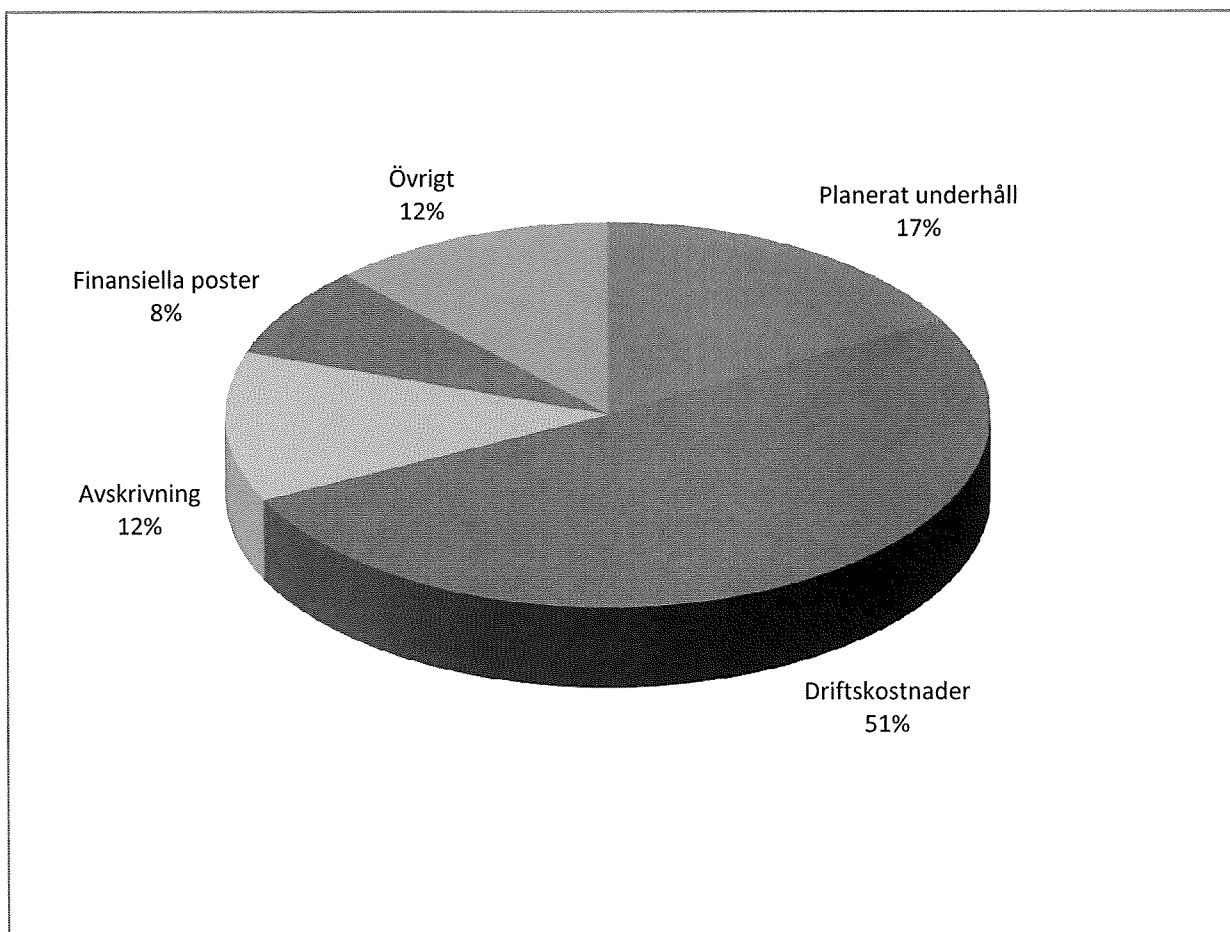
Anita Carlsson
Föreningsvald revisor



Marcus Ekerhult
Föreningsvald revisor

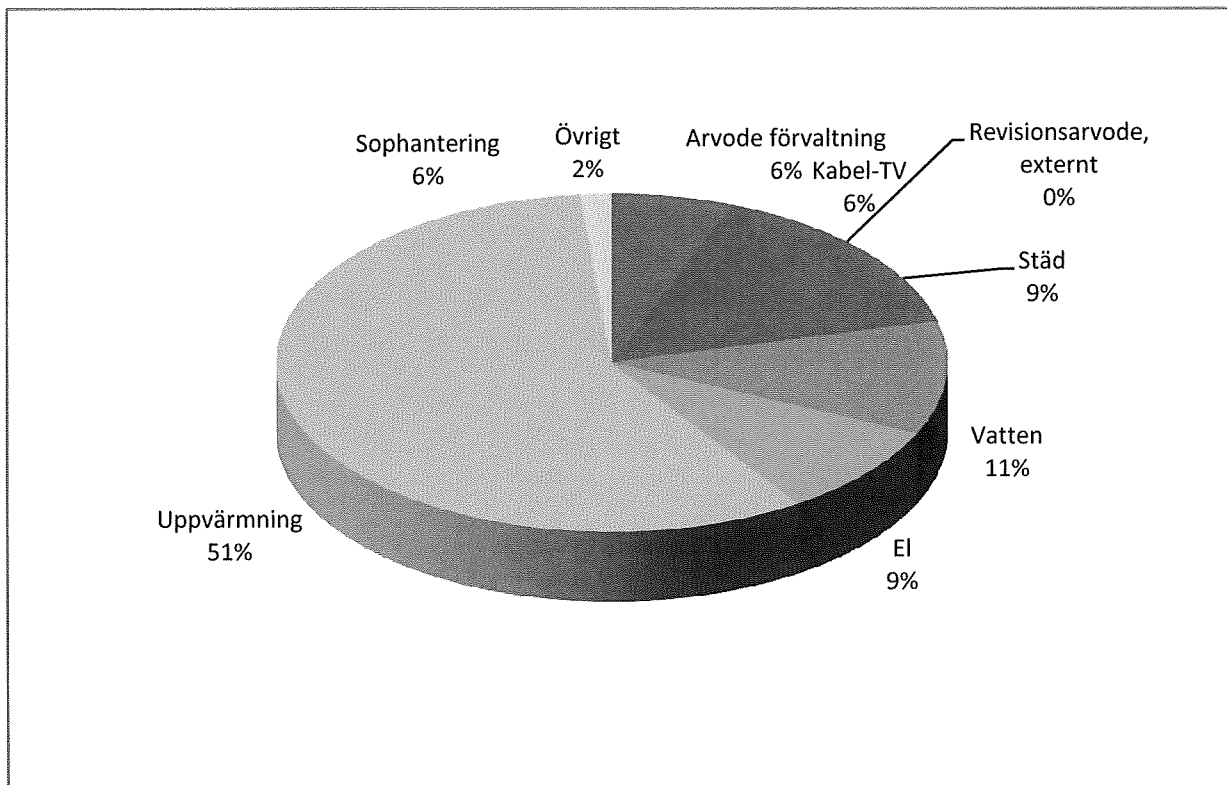
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2010	2009
Reparationer	19 572	24 438
Planerat underhåll	221 496	0
Fastighetsavgift/skatt	59 576	60 550
Driftskostnader	669 902	627 843
Övriga kostnader	37 732	48 985
Personalkostnader	54 447	49 617
Avskrivning av anläggningstillgångar	164 895	164 895
Finansiella poster	100 806	127 438
Summa kostnader	1 328 427	1 103 766



Driftskostnadsfördelning

	2010	2009
Fastighetsförsäkring	11 049	8 708
Arvode förvaltning	38 741	44 093
Kabel-TV	42 532	42 387
Revisionsarvode, externt	0	0
Städ	57 672	50 821
Snöröjning	6 713	0
Förbrukningsmateriel	3 084	8 764
Vatten	71 476	71 594
El	57 350	56 122
Uppvärmning	338 882	293 582
Sophantering	42 402	51 772
Summa driftskostnader	669 902	627 843



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

2010

2009

BOA (kvm):

1970	1970
Kr / kvm	Kr / kvm

Fastighetsförsäkring	6	4
Arvode förvaltning	20	22
Kabel-TV	22	22
Revisionsarvode, externt	0	0
Städ	29	26
Snöröjning	3	0
Förbrukningsmateriel	2	4
Vatten	36	36
EI	29	28
Uppvärmning	172	149
Sophantering	22	26
Summa driftskostnader	340	319

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.

FOLKRÖRELSE

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre 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 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.

RÄNTEBIDRAG

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

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 25% 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.