

---

# Årsredovisning

**BRF TRE BJÖRNAR**  
**1/1 2016 - 31/12 2016**  
**Org nr 769615-7705**

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



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

*Beloppen i årsredovisningen anges i hela  
kronor om inte annat anges.*

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

**Föreningen har till ändamål** att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

**Föreningen har sitt säte** i Halmstads kommun.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningens överskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 11 237 kr.

Föreningen äger fastigheten Björnen 18 i Halmstads kommun. På fastigheten finns 115 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1991. Fastighetens adress är Torsgatan 3 A-C, Torsgatan 5 A-D och Torsgatan 9 B-D i Halmstad.

### Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	2,5 rok	3 rok	3,5 rok
7	50	17	33	8

### Dessutom tillkommer:

P-platser
115

Total bostadsarea: 8 375 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 104 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 77 239 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

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

**Föreningen följande väsentligare avtal:**

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
RC Hisservice AB	Hisservice
Salwéns ingenjörbyrå AB	Hissbesiktning
ComHem AB	TV, bredband och telefoni

Efter den senaste stämman 2015-05-19 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

**Styrelse**

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppgift</b>	<b>Utsedd av</b>	<b>Vald t.o.m. årsstämman</b>
Eva Andersson	Ordförande	Stämman	2017
Mats Karlsson	Sekreterare	Stämman	2017
Oscar Rydsjö	Ledamot	Stämman	2017
Emma Nordstedt	Ledamot	Stämman	2018
Björn Gunnarsson	Ledamot	Stämman	Avgång

**Revisorer och övriga funktionärer**

**Ordinarie revisorer**

Jan Carlsson, Baker Tilly Halmstad KB Stämman

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

**Föreningen ändrade årsavgiften** senast 2013-11-01 då den höjdes med 4 %.

**Hyran för hyresrätterna ändrades** senast 2016-04-01 då den höjdes med 0,3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 2 % från och med 2017-01-01.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 571 kr/m<sup>2</sup>/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 820 tkr och planerat underhåll för 3 549 tkr.

**Föreningens underhållsplan** visar på ett underhållsbehov på 16 466 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 1 647 tkr (196 kr/m<sup>2</sup>).

<b>Exempel på årets utförda reparationer</b>	<b>Belopp tkr</b>
Hiss	31
Vindskivor	18
Tvättstuga	40
Målning	55
El	58
Stormskada	27

<b>Årets utförda planerade underhåll</b>	<b>Belopp tkr</b>
Hissar	339
Värme	1 240
Ventilation	1 625
Staket	82
Ytterbelysning	64
Innergård	198

I resultatet ingår avskrivningar med 946 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -3 271 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

## Medlemsinformation

Av föreningens 115 lägenheter var vid verksamhetsårets slut 104 upplåtna med bostadsrätt och 11 med hyresrätt. Under året har 3 hyresrätter upplåtits till bostadsrätter.

## Flerårsöversikt

<b>Resultat och ställning (tkr)</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	6 283	6 412
Årets resultat	- 4 217	- 1 065
Resultat exklusive avskrivningar	- 3 271	411
Soliditet	50%	50%
Likviditet	258%	76%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	571	542
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	328	335
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	154	578
Lån, kr/m <sup>2</sup>	7 706	7 799

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	9 103 480	63 673 922	4 840 950	-9 636 326	-1 064 822
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 064 822	1 064 822
Ianspråktagande av underhållsfond			-3 548 860	3 548 860	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	3 032 183	1 931 401			
Årets resultat					-4 217 122
Vid årets slut	12 135 663	65 605 323	1 292 090	-7 152 288	-4 217 122

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-10 701 148
Årets resultat före fondförändring	-4 217 122
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>3 548 860</u>
Summa underskott	-11 369 411

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-11 369 411
----------------------------	-------------

Årets avsättning till underhållsfonden är 0 kr då föreningen har 12 136 tkr i upplåtelseavgifter, som kan komma att tas i anspråk vid framtida underhållsåtgärder

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

# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	1	6 283 192	6 411 736
Övriga rörelseintäkter	2	85 926	31 918
<b>Summa rörelseintäkter, m.m.</b>		<b>6 369 118</b>	<b>6 443 654</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-6 414 945	-2 782 775
Övriga externa kostnader	4	- 427 341	- 336 877
Personalkostnader	5	- 49 153	- 116 700
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	6	- 946 142	-1 475 987
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 837 581</b>	<b>-4 712 339</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 468 463</b>	<b>1 731 315</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		779	8 842
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 749 438	-2 803 361
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 748 659</b>	<b>-2 794 520</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-4 217 122</b>	<b>-1 063 205</b>
<b>Skatter</b>			
Övriga skatter		-	- 1 617
<b>Årets resultat</b>		<b>-4 217 122</b>	<b>-1 064 822</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	126 452 207	127 385 849
Inventarier, verktyg och installationer	8	175 000	–
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>126 627 207</b>	<b>127 385 849</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		–	4 572 957
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>–</b>	<b>4 572 957</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>126 627 207</b>	<b>131 958 806</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		34 596	16 608
Övriga fordringar	9	61 823	62 614
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	546 658	111 144
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>643 077</b>	<b>190 366</b>
Kassa och bank	11	7 492 726	1 304 748
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>7 492 726</b>	<b>1 304 748</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 135 803</b>	<b>1 495 114</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>134 763 010</b>	<b>133 453 921</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		77 740 986	72 777 402
Underhållsfond		1 292 090	4 840 950
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>79 033 076</b>	<b>77 618 352</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-7 152 288	-9 636 326
Årets resultat		-4 217 122	-1 064 822
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-11 369 410</b>	<b>-10 701 148</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>67 663 666</b>	<b>66 917 204</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	63 907 416	64 535 820
Övriga skulder		34 990	33 690
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>63 942 406</b>	<b>64 569 510</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	628 404	784 654
Leverantörskulder		1 353 035	163 528
Övriga skulder		29 340	34 535
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 146 159	984 490
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 156 938</b>	<b>1 967 207</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>134 763 010</b>	<b>133 453 921</b>

---

# Noter

## Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Avskrivningstid
Byggnader	Linjär	120
Installationer	Linjär	15

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-12-31 2015-12-31

**Not 1 Nettoomsättning**

---

Årsavgifter, bostäder	4 778 194	4 539 841
Hyror, bostäder	1 050 696	1 399 003
Hyror, garage	454 302	472 892
	<hr/>	<hr/>
	6 283 192	6 411 736

**Not 2 Övriga rörelseintäkter**

---

Ersättning försäkringsskada	37 346	–
Hysesintäkter övernattningslägenhet	12 100	8 400
Övriga intäkter	36 480	23 518
	<hr/>	<hr/>
	85 926	31 918

**Not 3 Driftkostnader**

---

Reparationer	819 668	–
Underhåll	3 548 860	482 958
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	145 820	142 945
Försäkringspremier	70 991	72 512
Tv, bredband och telefoni	83 683	89 903
Fastighetsskötsel	298 779	574 963
Hisservice	88 763	103 360
Bevakningskostnader	25 090	15 198
Snö- och halkbekämpning	27 981	–
Förbrukningsmateriel	10 826	6 360
Vatten	175 577	157 780
El	239 472	262 643
Uppvärmning	669 908	667 375
Sophantering och återvinning	209 527	206 778
	<hr/>	<hr/>
	6 414 945	2 782 775

**Not 4 Övriga externa kostnader**

---

Förvaltningsarvode	275 000	145 000
IT-kostnader	11 651	8 921
Arvode, yrkesrevisor	32 000	30 625
Övriga externa kostnader	108 690	152 331
	<hr/>	<hr/>
	427 341	336 877

**Not 5 Personalkostnader**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	37 400	88 800
Summa	37 400	88 800
Sociala kostnader	11 753	27 900
	49 153	116 700

**Not 6 Avskrivning av materiella anläggningstillgångar**

Byggnader	933 642	1 475 987
Installationer	12 500	–
	946 142	1 475 987

**Not 7 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	108 903 983	108 903 983
Mark	22 817 942	22 817 942
	131 721 925	131 721 925
Summa anskaffningsvärden	131 721 925	131 721 925
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 336 076	-2 863 289
	-4 336 076	-2 863 289
Årets avskrivning byggnader	- 933 642	-1 472 787
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 269 718	-4 336 076
Restvärde enligt plan vid årets slut	126 452 207	127 385 849
Varav		
Byggnader	103 634 265	104 567 907
Mark	22 817 942	22 817 942
Taxeringsvärden		
bostäder	104 000 000	77 239 000
Totalt taxeringsvärde	104 000 000	77 239 000
varav byggnader	72 800 000	58 600 000

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	96 250	96 250
Inventarier och verktyg	25 816	25 816
	<u>122 066</u>	<u>122 066</u>
Årets anskaffningar		
Installationer	187 500	–
	<u>187 500</u>	<u>–</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>309 566</u>	<u>122 066</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	- 96 250	- 93 050
Inventarier och verktyg	- 25 816	- 25 816
	<u>- 122 066</u>	<u>- 118 866</u>
Årets avskrivningar		
Installationer	- 12 500	- 3 200
	<u>- 12 500</u>	<u>- 3 200</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 134 566</u>	<u>- 122 066</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>175 000</u>	<u>–</u>
Varav		
Installationer	175 000	–

**Not 9 Övriga fordringar**

Skattefordringar	59 077	60 333
Skattekonto	2 746	2 281
	<u>61 823</u>	<u>62 614</u>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetald försäkringspremie	78 651	70 991
Förutbetald Tv, bredband och telefoni	17 816	17 651
Förutbetald SWAP-ränta	450 191	–
Övrig förutbetald kostnad	–	22 502
	<u>546 658</u>	<u>111 144</u>

**Not 11 Kassa och bank**

Handkassa	7 395	–
Bankmedel	4 756 056	724 889
Förvaltningskonto i Swedbank	2 729 275	579 859
	<u>7 492 726</u>	<u>1 304 748</u>

2016-12-31      2015-12-31

**Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut**

Inteckningslån	64 535 820	65 320 474
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 628 404	- 784 654
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	63 907 416	64 535 820

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Förändring lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	0,24%	2016-04-29	7 593 500	-7 593 500	157 101	
NORDEA HYPOTEK AB	0,55%	2017-04-28		15 475 022	314 202	15 160 820
NORDEA HYPOTEK AB	0,45%	2017-05-30	24 765 625		78 125	24 687 500
NORDEA HYPOTEK AB	0,51%	2017-05-30	24 765 625		78 125	24 687 500
NORDEA HYPOTEK AB	0,66%	2016-04-29	8 195 724	-8 195 724	157 101	
			<b>65 320 474</b>		<b>784 654</b>	<b>64 535 820</b>

2016-04-29 sattes två av föreningens lån om till ett nytt lån á 15 475 22 kr.

Under nästa räkenskapsår beräknas föreningen amortera 628 404 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld.

Specificering av swaparna

Låneinstitut	Belopp	Att betala	Att erhålla	Slutdag
NORDEA HYPOTEK AB	25 000 000	4,62%	0,514%	2017-08-31
NORDEA HYPOTEK AB	25 000 000	3,85%	0,514%	2020-05-29

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	30 643	245 405
Upplupna kostnader för reparationer	212 121	4 036
Upplupna elkostnader	20 937	23 270
Upplupna värmekostnader	72 274	57 210
Upplupna kostnader för renhållning	17 747	17 795
Upplupna revisionsarvoden	32 000	30 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	254 363	157 629
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	506 074	449 145
	1 146 159	984 490

Halmstad 2017-

---

Eva Andersson

---

Mats Karlsson

---

Oscar Ryd sjö

---

Emma Nordstedt

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-

---

Jan Carlsson  
Auktoriserad revisor

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

## **Ansvarsförbindelser**

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

## **Avskrivning**

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

## **Balansräkning**

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## **Bränsletillägg**

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## **Ekonomisk förening**

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

## **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.

## **Förlagsinsats**

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## **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.



### **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **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. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs 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.