



Brf Tre högar
Org nr 716407-1560
Årsredovisning
1/1 2009 - 31/12 2009

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 innehas 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.

Innehåll

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

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tre Högar 2 i Lunds kommun med därpå uppförda 17 st byggnader med 108 lägenheter och 13 förråds-, tvätt-, och garagebyggnader. Byggnadernas värdeår är 1984 och 2004 (5 garagebyggnader).

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok	Garage
32	38	38	88

Total tomtarea:	13 429 kvm
Total bostadsarea:	8 876 kvm
Total lokalarea:	1 945 kvm

Föreningens byggnader rymmer fest- och samlingslokal, bastu, 4 tvättstugor, cykelverkstad, snickeriverkstad, föreningsexpedition samt verkstad och garage för servicegruppen. På området finns desstutom 5 lekplatser samt spolplatta för bilvård och komposteringsanläggning. Till varje lägenhet är det knutet ett garage eller p-plats.

Årets taxeringsvärde	80 034 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	80 034 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Sveland.
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

Förvaltning/organisationsanslutning

BRF Tre Högar är en privat bostadsrättsförening och är medlem i Sveriges BostadsrättsCentrum.
Kameral förvaltning

Styrelsen hanterar medlemsregister, inre reparationsfond samt handläggning av överlåtelse och pantförskrivningar. Styrelsen sköter även attest och kontroll av fakturor.

Övrig ekonomisk förvaltning sköttes under 2009 av Riksbyggen i Lund. Där upprättades även årsbokslut och självdeklaration.

Teknisk förvaltning

Föreningens medlemmar sköter genom ansvarsområden stora delar av föreningens grönytor. Övriga ytor, främst gräsmattor och häckar, sköts genom servicegruppen. Föreningens fastighets- och lägenhetsunderhåll har under 2009 skötts genom servicegruppen. Staffanstorps anläggning AB har under 2009 huvudsakligen skött yttre miljön.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 258 tkr och planerat underhåll för 325 tkr. Planerat underhåll är huvudsakligen byge av tvättmaskiner och målning av garagebyggnader.

Föreningen planerar att under 2010 byta dilationsfogar, tvätta tak, rensa hängrännor, åtgärda brunnar, åtgärda lekplatserna samt bygga om 3 garagegavlar

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 12 925 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 146 kr/kvm. Avsättning för verksamhetsåret 2009 sker med 132 kr/kvm.

Miljö

Följande åtgärder har bostadsrättsföreningen genomfört för att minska miljöbelastningen. Samtligt hushållsavfall källsorteras. Föreningen använder Riksbyggens elektroniska fakturahanteringssystem vilket sparar brevgång och papper. Bokslutet är upprättat i datamiljö utan användande av papper. Föreningen värms upp med fjärrvärme som anses som det miljövänligaste uppvärmningsmetoden.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 4 november 2009 och extra stämmor den 22/2, 15/12. Styrelsen har hållit 20 protokollförda sammanträden.

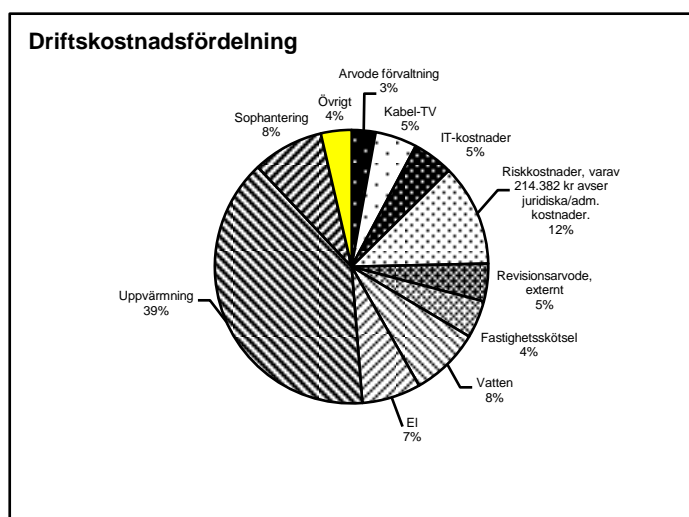
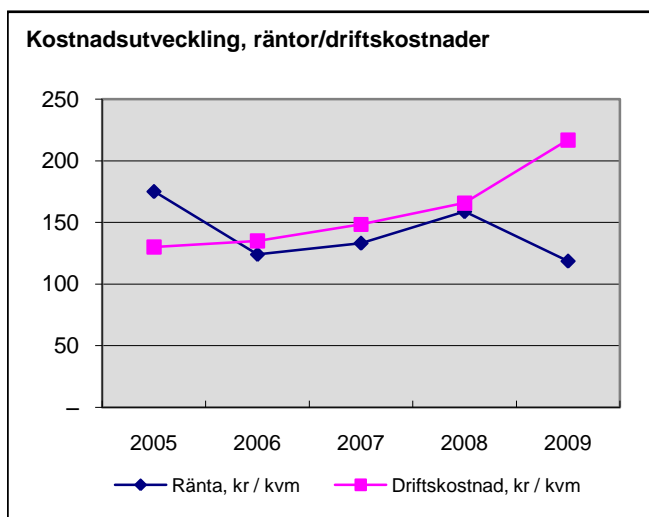
Antal medlemmar: 138+ 1 hedersmedlem

Resultat och ställning (tkr)

	2009	2008	2007	2006	2005
Rörelsens intäkter	6 071	5 812	5 406	5 159	
Årets resultat	840	224	- 596	- 132	
Resultat efter fondförändringar	- 11	- 169	- 747	- 132	
Balansomslutning	47 173	46 261	45 716	45 873	
Soliditet %	10%	9%	8%	10%	
Likviditet %	230%	95%	61%	64%	
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	666	641	628	606	-
Driftskostnad, kr / kvm	217	166	148	135	130
Ränta, kr / kvm	119	159	133	124	175
Underhållsfond, kr / kvm	368	290	311	292	-
Lån, kr / kvm	3 778	3 732	3 665	3 449	-

Brf Tre högar

716407-1560



Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2009 då avgifterna höjdes med 4,8%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2010 har styrelsen beslutat om sänkning av årsavgifter med ca 11,5%. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 666 kr kvm/år.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under 2009 har 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2 st).

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	432 507
Årets resultat före fondförändring	839 642
Årets fondavsättning	-1 176 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	324 981
Summa över/underskott	<u>421 130</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	421 130

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>2009-01-01 2009-12-31</i>	<i>2008-01-01 2008-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	5 908 639	5 664 622
Hyres- och avgiftsbortfall		0	- 4 922
Övriga förvaltningsintäkter	2	162 476	152 579
		<u>6 071 115</u>	<u>5 812 280</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 263 014	- 265 262
Planerat underhåll		- 324 981	- 622 654
Fastighetsavgift/skatt		- 189 716	- 181 940
Driftskostnader	4	-2 345 949	-1 792 404
Övriga kostnader	5	- 70 146	- 65 635
Personalkostnader	6	- 145 345	- 334 709
Avskrivning av anläggningstillgångar	7	- 610 812	- 610 814
		<u>-3 949 962</u>	<u>-3 873 417</u>
Rörelseresultat		2 121 153	1 938 863
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	8	1 814	9 140
Räntekostnader	9	-1 283 325	-1 717 372
		<u>-1 281 511</u>	<u>-1 708 232</u>
Resultat efter finansiella poster		839 642	230 630
Bokslutsdispositioner			
Bokslutsdispositioner	10	0	- 6 765
Årets resultat		<u>839 642</u>	<u>223 865</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-1 176 000	-1 026 000
lanspråktagande av underhållsfond		324 981	633 524
Förändring av underhållsfond		<u>- 851 019</u>	<u>- 392 476</u>
Resultat efter fondförändring		- 11 377	- 168 611

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	43 685 830	44 257 449
Maskiner och inventarier	12	209 643	248 836
		<u>43 895 473</u>	<u>44 506 285</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga fordringar		5 000	5 000
Summa anläggningstillgångar		43 900 473	44 511 285
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		4 746	4 346
Skattekonto		23 935	23 871
Fodringar mot tidigare ordförande		862 294	862 294
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	384 979	196 053
		<u>1 275 954</u>	<u>1 086 564</u>
<i>Kassa och bank</i>	14		
Kassa och bank		1 996 788	663 575
Summa omsättningstillgångar		3 272 742	1 750 139
SUMMA TILLGÅNGAR		47 173 214	46 261 424

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		422 311	422 311
Underhållsfond		3 986 543	3 135 524
		<u>4 408 854</u>	<u>3 557 835</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		432 507	601 118
Årets resultat		839 642	223 865
Avsättning till underhållsfond		-1 176 000	-1 026 000
lanspråktagande av underhållsfond		324 981	633 524
		<u>421 130</u>	<u>432 507</u>
<i>Summa eget kapital</i>		4 829 984	3 990 342
<i>Avsättningar</i>			
Paviljongfond		34 031	34 817
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	17	40 884 375	40 384 375
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		96 637	369 422
Medlemmarnas reparationsfond		522 436	648 241
Övriga skulder, kortfristiga	18	87 833	40 263
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	717 918	793 964
		<u>1 424 824</u>	<u>1 851 890</u>
<i>Summa skulder</i>		42 343 230	42 271 082
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 173 214	46 261 424
Ställda säkerheter			
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		41 858 000	41 858 000
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

Intäktsredovisning 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 26,3 % på skattepliktig inkomst.

Outnyttjade underskott från tidigare år får fortsatt utnyttjas. Föreningens underskottsavdrag har per balansdagen beräknats till 16.132.429 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.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100 år
Garage	50 år
Standardförbättringar	40 år
Ljudisolering	40 år
Kompostanläggning	20 år
Bredband	20 år
Grovtvättmaskin	10 år
Inventarier, fastighetsinventarier	10 år
Plog	5 år
Air-condition, digital-tv	3 år

Belopp i kr om inget annat anges.

2009-12-31 **2008-12-31**

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	5 908 639	5 688 191
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfond	0	- 23 569
	<hr/> 5 908 639	<hr/> 5 664 622

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

IT-avgifter	145 827	67 275
Intäkter uthyrning paviljong	3 910	6 765
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 160	68 875
Övriga intäkter	1 230	5 764
Intäkter panter, överlåtelse	11 669	3 900
	<hr/> 162 476	<hr/> 152 579

2009-12-31 2008-12-31

Not 3 Reparationer

Bostäder	32 303	28 376
Tvättstugor	6 234	13 469
Vatten/Avlopp	22 404	11 752
Värme	49 507	12 931
Elinstallationer	7 849	0
Tele/TV/Porttelefon	37 459	39 481
Huskropp	18 739	0
Gårdar och grönanläggningar	59 592	36 274
Vandalisering	23 976	5 090
Självrisk	4 951	117 889
	<hr/>	<hr/>
	263 014	265 262

Not 4 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	57 300	58 479
Arvode förvaltning	64 789	60 121
Kabel-TV	113 370	100 809
IT-kostnader	110 113	27 858
Juridiska kostnader	450	0
Risikkostnader, varav 214.382 kr avser juridiska/adm. kostnader.	275 612	0
Revisionsarvode, externt	101 947	41 280
Möteskostnader	11 721	0
Övriga förvaltningskostnader	2 734	10 198
Fastighetsskötsel	101 491	0
Obligatoriska besiktningar	0	1 533
Snöröjning	34 888	20 121
Materiel, skötsel och städ	2 351	1 595
Ersättningar till hyresgäster	4 404	19 500
Förbrukningsmateriel	10 299	96 830
Fordons- och maskinkostnader	16 015	13 912
Vatten	188 981	176 106
El	159 264	192 383
Uppvärmning	898 392	789 182
Sophantering	191 830	182 497
	<hr/>	<hr/>
	2 345 949	1 792 404

Not 5 Övriga kostnader

Kontorsmateriel	33 587	26 122
Telefon och porto	2 444	6 489
Konstaterade förluster hyror/avgifter	5	0
Medlems- och föreningsavgifter	6 610	6 610
Köpta tjänster	2 500	2 500
Konsultarvoden	4 672	6 056
Bankkostnader	12 058	850
Övriga externa kostnader	8 270	17 008
	<hr/>	<hr/>
	70 146	65 635

2009-12-31 2008-12-31

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	59 868	162 757
Övriga ersättningar till förtroendevalda	1 001	2 132
Övriga kostnadsersättningar	31	0
Arvode servicegruppen	58 540	104 937
Föreningsvald revisor	1 500	0
Summa	120 940	269 826
Sociala kostnader	24 405	64 883
	145 345	334 709

Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	395 421	395 421
Avskrivning om- och tillbyggnader	42 458	42 459
Byggnadsinventarier	72 239	72 239
Markanläggningar	7 188	7 188
Maskiner och inventarier	39 193	39 193
Installationer	54 313	54 314
	610 812	610 814

Not 8 Ränteintäkter

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 141	5 337
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	563	0
Övriga ränteintäkter	110	3 803
	1 814	9 140

Not 9 Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån	1 283 325	1 715 579
Övriga finansiella kostnader	0	1 793
	1 283 325	1 717 372

Not 10 Bokslutsdispositioner

Förändring av paviljongfond	- 786	6 765
	- 786	6 765

2009-12-31 2008-12-31

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	39 542 170	39 542 170
Mark	1 695 000	1 695 000
Anslutningsavgifter	1 086 267	284 228
Standardförbättringar	3 861 464	3 748 495
Markanläggning	143 757	143 757
	<hr/>	<hr/>
	46 328 658	45 413 650

Årets anskaffningar

Bredband	0	802 039
Ljudisolering	0	112 969
	<hr/>	<hr/>
	0	915 008

Summa anskaffningsvärden

46 328 658 46 328 658

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-1 581 684	-1 186 263
Bredband	- 68 525	- 14 211
Standardförbättringar	- 392 249	- 277 551
Markanläggningar	- 28 752	- 21 564
	<hr/>	<hr/>
	-2 071 210	-1 499 588

Årets avskrivning byggnader

- 395 421 - 395 421

Årets avskrivning bredband

- 54 313 - 54 314

Årets avskrivning standardförbättringar

- 114 697 - 114 698

Årets avskrivning markanläggningar

- 7 188 - 7 188

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-2 642 829 -2 071 210

Restvärde enligt plan vid årets slut

43 685 830 44 257 449

Varav

Byggnader	37 565 065	37 960 486
Mark	1 695 000	1 695 000
Bredband	1 017 743	1 072 057
Standardförbättringar	3 354 518	3 469 215
Markanläggningar	107 817	115 005

Taxeringsvärden

bostäder	74 800 000	74 800 000
lokaler	5 234 000	5 234 000

Totalt taxeringsvärde

80 034 000 80 034 000

varav byggnader

57 434 000 57 434 000

2009-12-31 2008-12-31

Not 12 Maskiner och inventarier

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Maskiner

342 712 342 712

Summa anskaffningsvärden

342 712 342 712

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Maskiner

- 93 876 - 54 683

- 93 876 - 54 683

Årets avskrivningar

Maskiner

- 39 193 - 39 193

- 39 193 - 39 193

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 133 069 - 93 876

Restvärde enligt plan vid årets slut

209 643 248 836

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift

26 339 25 424

Förutbetald kostnad bredbandsanslutning

27 000 25 920

Övriga förutbetalda driftskostnader

175 0

Fastighetsförsäkring

53 164 15 800

Fastighetsavgift/skatt

278 301 128 909

384 979 196 053

Not 14 Kassa och bank

Handkassa

10 26 171

Handelsbanken Checkkonto

1 410 188 13 755

Handelsbanken Affärskonto

12 801 70 267

Plusgiro

78 703 51 313

Avräkning med Swedbank

495 086 502 070

1 996 788 663 575

Not 16 Eget kapital

Bundet

Bundet

Fritt

Insatser och uppl. avgift

Underhålls

fond

Resultat

Vid årets början

422 311

3 135 524

432 507

Förändring av underhållsfond

- 851 019

Avsättning till underhållsfond

1 176 000

Uttag ur underhållsfond

- 324 981

Årets resultat

839 642

Vid årets slut

422 311

3 986 543

421 130

2009-12-31 2008-12-31

Not 17 Fastighetslån

Fastighetslån	40 884 375	40 384 375
Skuld vid årets slut	40 884 375	40 384 375

Låneinstitut	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK		7 555 000			7 555 000
STADSHYPOTEK		396 000			396 000
STADSHYPOTEK		3 430 000			3 430 000
STADSHYPOTEK		248 125			248 125
STADSHYPOTEK		7 000 000			7 000 000
STADSHYPOTEK		4 912 500			4 912 500
STADSHYPOTEK		9 230 250			9 230 250
STADSHYPOTEK		6 912 500			6 912 500
STADSHYPOTEK		700 000			700 000
STADSHYPOTEK			500 000		500 000
		40 384 375	500 000		40 884 375

Not 18 Övriga skulder, kortfristiga

Skuld sociala avgifter och skatter	87 833	27 763
Övriga kortfristiga låneskulder	0	12 500
	87 833	40 263

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	495	0
Upplupna räntekostnader	161 081	231 368
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	7 624	0
Upplupna elkostnader	17 954	33 973
Upplupna vattenavgifter	0	15 277
Upplupna värmekostnader	105 630	0
Upplupna kostnader för renhållning	15 707	13 854
Upplupna kostnader för administration	0	17 530
Upplupna revisionsarvoden	21 500	0
Upplupna styrelsearvoden	0	59 937
Upplupna kostnader för lokalhyror	0	18 580
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 111	115
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 600	0
Förutbetalda hyror och avgifter	384 216	403 330
	717 918	793 964

Lund 2010-

Eva Linnér

Britt Sofi Zethson

Sam Almqvist

Torbjörn Klittervall

Simon Smrtnik

Anders Engdahl

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Ulf Kristiansson
Auktoriserad revisor

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 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.

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 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.



Årsredovisningen är upprättad av
Brf Tre högar styrelse
i samarbete med Riksbyggen.

Riksbyggen arbetar på uppdrag från
bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag
med fastighetsekonomi och finansiering,
fastighetsdrift, fastighetsskötsel samt
fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både
långivare och köpare bra möjligheter att bedöma
föreningens ekonomi. Spara därför alltid
årsredovisningen.

Riksbyggen
Tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se