

De viktigaste BEGREPPEN

Bostadsrättsförening

En ekonomisk förening där medlemmarna tillsammans äger mark och byggnader. Som bostadsrättsägare äger du rätt att nyttja lägenheten utan tidsbegränsning. Tillsammans med de andra medlemmarna delar du ansvar för förvaltningen av fastigheten som föreningen äger.

Årsredovisning

Styrelsens redovisning över bostadsrättsföreningens ekonomi och verksamhet som behandlas vid ordinarie föreningsstämma.

Årsredovisningen ska bland annat omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning. Här ingår även revisionsberättelsen.

1. Förvaltningsberättelsen

Här redogör styrelsen för de viktigaste händelserna i verksamheten under det gångna året.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under en viss period, vanligtvis 1 januari – 31 december.

Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst, är förhållandet det motsatta blir det förlust. Styrelsen ska föreslå föreningsstämman hur vinsten skall disponeras eller hur en förlust ska täckas. De viktigaste intäkterna är årsavgifter och eventuella hyror för lägenheter eller lokaler. Inkomst från försäljning av en ombildad bostadsrätt bokförs som eget kapital.

3. Balansräkningen

Visar föreningens tillgångar, skulder och eget kapital vid bokslutsdatum.

Skulder och eget kapital visar hur föreningen finansierat sina tillgångar.

Anläggningstillgångar är bundna tillgångar som fastigheter och inventarier. Värdet på fastigheten i balansräkningen motsvarar sällan det verkliga marknadsvärdet på fastigheten.

Omsättningstillgångar är de pengar som

finns på konton eller i kontantkassa, sammantaget brukar det kallas likviditet.

Kortfristiga skulder är exempelvis årsavgifter som inbetalts, men som hör till nästkommande budgetår. Hit räknas också på bokslutsdagen obetalda fakturor som brukar kallas upplupna kostnader. De långfristiga skulderna visar hur stora lån föreningen har. Lånen ger kostnader i form av skuldräntor.

4. Revisionsberättelsen

Här uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, bokföringen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott.

Revisorerna skriver också huruvida de till- eller avstyrker ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Avskrivningar

I bokföringen görs åtskillnad mellan reparation/underhåll och förbättringar (ny-, om-, eller tillbyggnad och renovering).

Kostnader för reparationer och underhåll bokförs i resultaträkningen, medan förbättringar bokförs i balansräkningen. Förbättringarna skrivs årligen av, på grund av ålder och nyttjande, med ett visst belopp i resultaträkningen

Genom skriva av en tillgång under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

De tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, själva fastigheten är givetvis den största och viktigaste.

Eget kapital

Visar den del av värdet på föreningarnas tillgångar som inte finansieras genom skulder.

Eget kapital delas in i bundet och fritt eget kapital. Till bundet eget kapital räknas bl a grundinsatsen (vad de första bostadsrätts-

havarna betalade till föreningen) och föreningens reparationsfond. Till det fria egna kapitalet räknas balanserat resultat och årets resultat.

Föreningens reparationsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Underhållsbehovet finns dokumenterat i föreningens underhållsplan. Avsättning eller reservering sker genom omförföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen.

Skulder

Delas in i långfristiga och kortfristiga skulder. Kortfristiga skulder förfaller till betalning inom ett år.

Ställda pantar

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är det tillfälle där medlemmarna fattar beslut om de gemensamma angelägenheterna.

Den ordinarie stämma (årsmöte) hålls inom sex månader efter verksamhetsårets utgång. Här behandlas de punkter som enligt föreningens stadgar skall förekomma på föreningsstämman.

På stämman väljs styrelse och revisorer. Medlemmarna kan lämna motion (förslag) som behandlas på föreningsstämman. Tidpunkt för när motion skall vara inlämnad finns föreskrivet i stadgarna.

Extrastämma kan hållas om styrelsen anser någon fråga så viktig att medlemmarna bör besluta eller om 10 procent av röstberättigade begär det.