

Brf  
**SYSSLOMANNEN**

# ÅRSREDOVISNING

År 2010



**BRF SYSSLOMANNEN**

Org. nr 769605-0884

## Förvaltningsberättelse

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

## Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2000-12-15 fastigheten Hemmet 13 i Stockholms Stad.

Föreningens fastighet består av ett bostadshus i 9 våningar med totalt 58 lägenheter och 1 lokal. Två tidigare lokaler försvann i och med ombyggnationen av källaren 2009/2010.

## Lägenhetsfördelning

19 st. 1 rum och kök  
39 st. 2 rum och kök

Den totala bostadsytan är 3218 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsvarskontor

## Fastighetens tekniska status

Den tekniska besiktning som skedde under 2008 har lett till att flera värdehöjande projekt initierats under 2009. Byte av de horisontella stammarna genomfördes 2010 efter översvämningar i källaren 2009. Den stora frågan om stambyte avseende vertikala avloppsstammar och radiatorstammar hänskjuts ca 10 år då de anses vara i gott skick.

Framför oss 2011 har vi utbyte av avloppets samlingsledning ut till gatan, denna är original från byggnadsåret och är i behov av utbyte. Detta tillsammans med återställning av källaren samt utbyte av del av tvättstugans maskinpark höjer den tekniska statusen ytterligare. Det som kvarstår är målning av yttertak, dock avvaktar vi med detta tills vindsfrågan är utredd. Frånsett från detta betraktas huset vara i mycket gott skick.

## Fastighetsförvaltning

Den tekniska och kamerala förvaltningen samt fastighetsskötsel har under 2010 tillhandahållits av T&T Förvaltning AB.

## Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Verksamhet	Yta	Löptid t.o.m.
K2 Svensk AB	76	2005-10-16 – tillsvidare

## Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 68 medlemmar.

Vid årsskiftet var 56 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Fyra lägenheter har under året varit uthyrda i andra hand. Styrelsens policy för andrahandsuthyrning följer bostadsrättsföreningens stadgar och kräver godkännande av styrelsen.

## Gemensamma lokaler

I fastigheten finns det cykelrum, tvättstuga, lägenhetsförråd, el-central, utrymme för tvätt samt wc.

*Handwritten signatures and initials in blue ink, including "PB", "Saf", "MH", "up", "W", and "C".*

## Avtal

Per den 31 december 2010 har föreningen följande avtal med extern part.

Företag	Tjänst
T & T Förvaltnings AB	Ekonomisk förvaltning
T & T Förvaltnings AB	Teknisk förvaltning
T & T Förvaltnings AB	Fastighetskötsel
Dygnet Runt Fastighetsjour AB	Jourtjänst
SITA	Sophämtning
Stockholm Vatten	Vattenförsörjning
Fortum	El/Värme
Renhållningsverket	Avfallshämtning – återvinning
Hissjouren Ekman hiss	Hisskötsel
Galanis Städ	Städning
Hemmet 13	Servitut för värme (ej längre aktuellt)

## Personalkostnader

Under året har föreningen inte haft några anställda. Ersättning kommer att utbetalas till styrelsen för styrelsearbetet 2010 med 64 200 kr exklusive sociala avgifter (motsv. 1,5 basbelopp). För 2009 års arbete utbetalades 41 000 under 2009 och resterande belopp (20 500) har betalats ut tillsammans med arvodet för år 2010.

## Verksamheten under 2010

Under året har följande åtgärder gjorts:

- Byte av horisontell avloppstam i källaren
- Nya förråd för samtliga lägenheter har byggts i källaren
- Städning i samband med förrådsflytt.
- Installation av bredband
- Hantering av avloppsläcka i källaren
- Utbyte av maskin tvättstugan
- Omförhandlingar kring den kommersiella lokalen på bottenvåningen
- Ramavtal för leverantörer av hantverkstjänster
- Okulärbesiktning av fastigheten med förvaltningsbolaget T & T Förvaltnings AB
- El-slingor/Värmeslingor i hängrännorna.
- Åtgärd av radiatorläckage i lägenhet
- Akut åtgärd av läckage burspråk/tak plan 9.
- Renovering samt uppgradering av lokal i samband med vattenskada.

## Planerad verksamhet för det kommande året, 2011

- Utbyte av horisontell avloppsledning utanför husbyggnaden
- Värmeslingor i takrännorna
- Återställning av källaren
- Installation av pump för tryckstegring
- Erbjudande om säkerhetsdörrar samt målning av samtliga dörrar - motion
- Erbjudande om renovering av balkongdörrar
- Fortsatt intrimning av värmesystemet
- Second opinion hiss och hisskötsel
- Effektivisering och utbyte av maskiner i tvättstugan
- Försäljning av lägenhet 14024
- Uppfräschning av framsidan -motion
- Ökad tillgänglighet på framsidan - motion
- Ändring av sophanteringssystem - motion
- Installation av postboxar - motion

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "PB" and "ai".

### Styrelse

Arjana Wisting	Ordförande
Kaisa Saarela	Ledamot
Johan Hagsten	Ledamot
Jonas Björklund	Ledamot
Carl-Åke Larsen	Ledamot
Per Bergdahl	Ledamot
Anna Riesenfeld	Ledamot
Stein Ertzgaard	Suppleant
Johanna Ljungdahl	Suppleant

Firman tecknas, förutom av styrelsen av två styrelseledamöter i förening. Styrelsen skall bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter, med lägst 1 och högst 3 suppleanter. Föreningens gällande stadgar har registrerats hos patent och registreringsverket 2000-12-13. Under verksamhetsåret har styrelsen hållit 11 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Revisor är Margareta Kleberg på Kleberg Revision AB. Revisorssuppleant är Erik Lundberg.

### Valberedning

Erik Schuman och Erik Jönsson

### Föreningens ekonomi

Årsavgiften är ca 635 (634) kr/kvm. Ekonomin är stabil trots ett underskott 2010 på 1 165 tkr. Likvida medel i föreningen uppgår till 2 686 (3 565) tkr per den 31 december 2010.

Gällande lån i Handelsbanken:

Styrelsen valde att binda lånen för räntan bedöms stiga och vi ansåg det är fördelaktigt för föreningen att ha olika bindningstid på lånen för att sprida risken.

Vi har därför under det gångna året omförhandlat följande lån:

Den 29 oktober 2010 upphörde 3 STIBOR lån ut á 3 000 000 SEK.  
Den 30 december 2010 upphörde 1 STIBOR lån á 3 500 000 SEK.

Vid årets slut (30 december 2010) ser lånen ut som följer:

2 x 3 000 000 SEK binds i 5 år (bundet tom 151030) på 3,75 %  
1 x 3 500 000 SEK binds på 3 år (bundet tom 131230) på 3,63 %  
1 x 3 000 000 SEK binds på en STIBOR 1 år (marginal bundet tom 111031) på 2,82 %

Genom att binda upp stora delar av lånet har föreningen minskat ränterisken avsevärt i det stigande ränteläget och kommer på sikt ha mycket fördelaktiga räntevillkor jämfört med marknadsräntorna.

### Intäkter 2010

Intäkterna 2010 uppgick till 2 104 (2 136) tkr varav avgifterna från medlemmarna utgjorde 1 880 (1 849) tkr.

### Kostnader 2010

Kostnaderna före finansiella intäkter och kostnader samt avskrivningar översteg budget med 1 064 (247) tkr (ca 72 %) under 2010. Avvikelsen beror i första hand på kostnader för partiellt stambyte/avlopp, kostnader vid installation av ventilation i hyreslokal samt retroaktivt påfordrad kostnad för vattenförbrukning. Avskrivningskostnader för värdeminskning översteg budget med 16 (1) tkr medan räntekostnaderna understeg budget med 28 (270) tkr.

Handwritten notes in purple ink: "4/1", "KS", "PB", "CW", "gaid", "L", "E", "W".

### Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns med T & T Förvaltnings AB och fortsätter enligt avtal med 6 månaders uppsägningstid.

### Hyresrättslägenheter

Lägenheter upplåtna med hyresrätt under 2010 uppgår sammanlagt till 125 kvm vilket enligt styrelsens bedömning idag motsvarar ett latent marknadsvärde om ca 5 milj. kronor.

### Förslag till resultatdisposition

Årets resultat	- 1 165 224 Kr
Ansamlad förlust	- 3 594 160 Kr
Avsättning till yttre fond enligt stadgar	<u>- 189 399 Kr</u>
Till föreningsstämman att behandla	- 4 948 783 Kr

Styrelsen föreslår att underskottet behandlas så

Att i ny räkning överföres - 4 948 783 Kr

### Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt bokslutskommentarer. 

YH YPO PB  
RS CH  
SAG LW

## RESULTATRÄKNING

		2010	2009
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>2 104 430</b>	<b>2 136 421</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Reparationer och underhåll		-960 574	-139 534
Drift		-1 129 624	-944 867
Förvaltningskostnader		-370 598	-363 969
Fastighetsskatt		-85 396	-82 856
Avskrivningar	Not 2, 3, 4	-352 400	-290 273
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-2 898 592</b>	<b>-1 821 500</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-794 162</b>	<b>314 921</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter o liknande poster		10 734	6 333
Räntekostnader o liknande poster		-381 905	-429 908
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-371 171</b>	<b>-423 575</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 165 333</b>	<b>-108 654</b>
Skatt		109	-1 736
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 165 224</b>	<b>-110 390</b>

JH - yo  
PB  
KS Ci  
uv  
fag.

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 2	45 719 425	45 847 815
Fastighetsförbättringar	Not 3	7 384 172	7 215 497
Maskiner	Not 4	0	27 534
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>53 103 597</b>	<b>53 090 846</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>53 103 597</b>	<b>53 090 846</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		0	3 374
Skattefordringar		0	76 525
Övriga kortfristiga fordringar		785	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 5	120 470	84 946
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>121 255</b>	<b>164 845</b>
<b>Kassa och bank</b>	Not 6	<b>2 686 072</b>	<b>3 564 923</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 807 327</b>	<b>3 729 768</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>55 910 924</b>	<b>56 820 614</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 7		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		41 048 103	41 048 103
Upplåtelseavgifter		5 948 948	5 948 948
Fond för yttre underhåll		744 090	554 691
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>47 741 141</b>	<b>47 551 742</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Ansamlad förlust		-3 594 160	-3 339 446
Avsättning till fond för yttre underhåll		-189 399	-144 324
Årets resultat		-1 165 224	-110 390
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 948 783</b>	<b>-3 594 160</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>42 792 358</b>	<b>43 957 582</b>

JH  
PB  
AS  
AV  
SAG  
CW

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	12 500 000	12 500 000
Depositioner		38 382	38 382
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 538 382</b>	<b>12 538 382</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		203 470	74 317
Skatteskulder		8 453	0
Övriga skulder		3 461	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 9	364 800	250 333
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>580 184</b>	<b>324 650</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>13 118 566</b>	<b>12 863 032</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>55 910 924</b>	<b>56 820 614</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>			
Fastighetsinteckningar som säkerhet för fastighetslån		14 000 000	14 000 000
i övrigt förvar		6 400 000	6 400 000
<b>ANSVARSFÖRBINDELSER</b>		Inga	Inga

YH  
PB  
cur  
gaf.



## Redovisnings- och värderingsprinciper

Bostadsrättsföreningen Sysslomannens årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	0,50%
Fastighetsförbättringar	2,0 - 2,5%
Stambyte	2,5%
Maskiner	10%
Installationer	20%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

### Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Avsättning till yttre fond enligt stadgarna görs innevarande år, med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Ytterligare avsättningar beslutas av föreningsstämman.

X

Y  
MH  
PB  
Lh  
ar  
gaf-

Not 1	2010	2009
<b>Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	1 879 620	1 848 983
Hyror bostäder	126 936	186 015
Hyror lokaler	75 620	83 824
Övriga intäkter	22 254	17 599
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 104 430</b>	<b>2 136 421</b>
Not 2	2010-12-31	2009-12-31
<b>Byggnader och mark</b>		
<b>Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	25 677 917	25 677 917
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>25 677 917</b>	<b>25 677 917</b>
Ingående avskrivningar	-1 155 510	-1 027 120
Årets avskrivningar	-128 390	-128 390
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 283 900</b>	<b>-1 155 510</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>24 394 017</b>	<b>24 522 407</b>
<b>Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	21 325 408	21 325 408
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>21 325 408</b>	<b>21 325 408</b>
<b>Utgående bokfört värde byggnad och mark</b>	<b>45 719 425</b>	<b>45 847 815</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnad	26 572 000	21 720 000
Mark	36 561 000	26 388 000
	<b>63 133 000</b>	<b>48 108 000</b>
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	62 000 000	47 200 000
Lokaler	1 133 000	908 000

YH  
PB  
CB  
CW  
Saf.

**Not 3**

**Fastighetsförbättringar**

Ingående anskaffningsvärde	6 717 585	6 717 585
Årets inköp	1 668 273	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 385 858</b>	<b>6 717 585</b>
Ingående avskrivningar	-830 273	-695 921
Årets avskrivningar	-196 476	-134 352
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 026 749</b>	<b>-830 273</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>7 359 109</b>	<b>5 887 312</b>
<b>Pågående arbeten</b>	<b>25 063</b>	<b>1 328 185</b>
Stambyte, fjärrvärmecentral		
<b>Utgående restvärde</b>	<b>7 384 172</b>	<b>7 215 497</b>

**Not 4**

**Maskiner**

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärde	275 313	275 313
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>275 313</b>	<b>275 313</b>
Ingående avskrivningar	-247 779	-220 248
Årets avskrivningar	-27 534	-27 531
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-275 313</b>	<b>-247 779</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>0</b>	<b>27 534</b>

**Not 5**

**Förutbetalda kostnader o upplupna intäkter**

Förutbetald fastighetsförsäkring	41 313	41 241
Förutbetalt förvaltningsarvode	49 242	27 416
Förutbetald kabel-tv avgift (Com Hem)	17 135	16 289
Förutbetald avgift Tele2	12 780	
<b>Summa förutbetalda kostnader o upplupna intäkter</b>	<b>120 470</b>	<b>84 946</b>

YH Y PB  
KB N  
JCF W

**Not 6**

**Kassa och bank**

Affärskonto Handelsbanken	124 523	714 039
Placeringskonto Handelsbanken	2 561 549	2 850 884
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 686 072</b>	<b>3 564 923</b>

**Not 7**

**Eget kapital**

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital	
	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserad vinst-/ förlust	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	41 048 103	5 948 948	554 691	-3 483 770	-110 390
Tillfört under året					
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			189 399	-189 399	
Utnyttjat från fond för yttre underhåll		0			
Balansering av föregående års resultat				-110 390	110 390
Årets resultat					-1 165 224
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>41 048 103</b>	<b>5 948 948</b>	<b>744 090</b>	<b>-3 783 559</b>	<b>-1 165 224</b>

**Not 8**

**Skulder till kreditinstitut**

Kreditinstitut	Räntesats	Bundet till	Lånebelopp 2010-12-31	Lånebelopp 2009-12-31
Stadshypotek	3,75%	2015-10-30	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek	3,75%	2015-10-30	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek	3,63%	2013-12-30	3 500 000	3 500 000
Stadshypotek	2,82%	2011-04-29	3 000 000	3 000 000
<b>Summa inteckningslån</b>			<b>12 500 000</b>	<b>12 500 000</b>

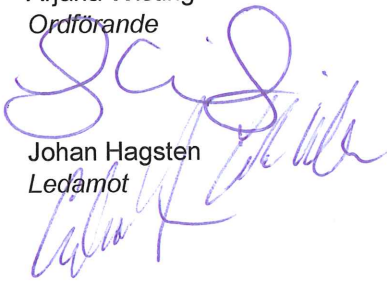
YH  
PB  
PB  
CJ  
Suz.  
Ar

Not 9	2010-12-31	2009-12-31
<b>Upplupna kostnader o förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntor	55 746	21 321
Upplupna styrelsearvoden	41899	0
Upplupna arbetsgivaravgifter	13165	0
Upplupna revisionsarvoden	14 000	11 000
Upplupen fjärrvärme	67 633	53 220
Upplupen elkostnad	13 820	5 738
Upplupen vattenkostnad	3 679	2 153
Upplupen sophämtning	942	906
Övriga upplupna kostnader	2 768	5 028
Förutbetalda hyror/avgifter	151 148	150 967
<b>Summa upplupna kostnader o förutbetalda intäkter</b>	<b>364 800</b>	<b>99 366</b>

Stockholm den 24 / 3... 2011

**Bostadsrättsföreningen Sysslomannen**

Arjana Wisting  
Ordförande



Johan Hagsten  
Ledamot

Carl-Åke Larsen  
Ledamot



Anna Risenfeld  
Ledamot

Kaisa Saarela  
Ledamot



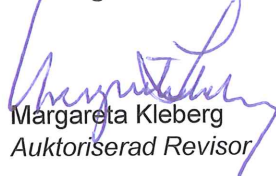
Jonas Björklund  
Ledamot

Per Bergendal  
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 26 / 3... 2011

**Kleberg Revision AB**



Margareta Kleberg  
Auktoriserad Revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

**Brf Sysslomannen**

769605-0884

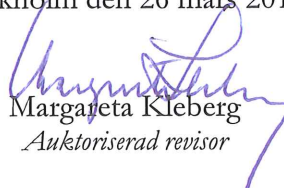
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Sysslomannen för räkenskapsåret 2010.01.01 - 2010.12.31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig 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 de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag till mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid mot bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina 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.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 26 mars 2011

  
Margareta Kleberg  
*Auktoriserad revisor*

K  
L  
E  
E  
B  
E  
R  
G  
R  
E  
V  
I  
S  
T  
I  
O  
N  
A  
B

# Liten ordlista

**För att bättre förstå årsredovisningens fackuttryck, lämnas här nedan förklaringar till de vanligaste förekommande uttrycken.**

**Anläggningstillgångar**, tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**Avskrivningar**, är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på tillgångar som har livslängd på mer än tre år. Avskrivningen görs för att fördela kostnaderna över hela tillgångens livslängd.

**Balansräkningen**, visar föreningens tillgångar och skulder per bokslutsdagen. Tillgångar och skulder skall balansera - dvs. tillgångarna och skulderna skall uppgå till lika stora belopp.

**Budget**, är ett arbetsdokument som upprättas inför varje år där kostnader & intäkter uppskattas. Budgeten ligger sedan till grund för avgiftsuttag och eventuella höjningar av avgiften.

**Förvaltningsberättelse**, är en av delarna i föreningens årsredovisning. Förvaltningsberättelsen beskriver styrelsens sammansättning, vad som hänt under året och styrelsens förslag till resultatdisposition.

**Kortfristiga skulder**, är skulder som skall regleras (betalas) inom ett år.

**Likviditet**, man ställer föreningens snabba skulderna dvs. kortfristiga skulderna. (Ponera att samtliga fordringsägare kommer samtidigt och yrkar full betalning, så skall föreningen kunna betala omgående, utan att behöva låna pengar). Likviditeten bör därför ligga på ca. 115 %.

**Långfristiga skulder**, är skulder vars löptid överstiger ett år.

**Nyckeltal**, jämförande tal för att kunna analysera ekonomiska- eller tekniska uppgifter, huruvida föreningen ligger över eller under likvärdiga föreningar. Nyckeltal för fastighetsförvaltning skall dock mest ses för att jämföra den egna föreningen årsvis.

**Omsättningstillgångar**, är tillgångar som snabbt kan omsättas i likvida medel. Här under ligger bl. a. föreningens likvidkonton. Omsättningstillgångarna tillsammans med anläggningstillgångarna utgör föreningens samtliga tillgångar.

**Resultaträkningen**, redovisar föreningens intäkter och kostnader under året. Längst ned på resultaträkningen framgår årets resultat. Resultatet redovisas i flera steg. Alla dessa delresultat bör vägas samman när man bedömer årets resultat.

**Soliditet**, är föreningens egna kapital ställt i relation till totalt kapital.

**Ställda panter**, avser de pantbrev som uttagits och lämnat som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lånen amorteras kan pantbrev återlämnas eller kan föreningen utaga s.k. överhypotek.

**Upplupna intäkter**, är intäkter som tillhör verksamhetsåret men som ännu ej kommit föreningen tillhanda.

**Upplupna kostnader**, är kostnader som tillhör verksamhetsåret men som ännu ej fakturerats föreningen.

**Överhypotek**, säkerhet i befintligt pantbrev som ligger mellan lånets kapitalskuld och pantbrevets värde.

