



BRF RÖDSTJÄRTEN



**ÅRSREDOVISNING SAMT
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
2016**

Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, ”hyran” gånger 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt ”äger” du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en ”i tiden obegränsad nyttjanderätt” till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



BRF RÖDSTJÄRTEN



**HSB brf Rödstjärtens föreningsstämma torsdagen den 27 april 2017, samlingslokalen
ingång baksidan Manhemsgatan 5-9. Kl 19.00, kaffe och bulle från kl 18.30**

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Val av mötesordförande
3. Mötesordförandens val av mötessekreterare
4. Godkännande av röstlängden
5. Fastställande av dagordningen
6. Val av två justerare tillika rösträknare
7. Fråga om stämmans behöriga utlysande
8. Styrelsens verksamhetsberättelse
9. Revisorernas berättelse
10. Fastställande av resultat- och balansräkning
11. Fråga om disposition av föreningens resultat
12. Beslut ang styrelsens ansvarsfrihet
13. Beslut om styrelsens arvoden, samt övriga ersättningar
14. Beslut om revisorsarvode
15. Fastställande av antal styrelseledamöter
16. Val av styrelse
 - a) 2 ordinarie ledamöter
 - b) 1 fyllnadsval ordinarie ledamot
 - c) 2 ersättare
17. Val av revisor
 - a) 1 ordinarie revisor
 - b) 1 revisorsersättare
19. Fastställande av antal ledamöter i valberedningen
20. Val av valberedning
21. Val av ombud till HSBs distrikt a) ordinarie b) ersättare
22. Inkomna motioner
23. Rapport från styrelsen
24. Stämmans avslutning

ÅRSREDOVISNING 2016

Styrelsen för HSB: s bostadsrättsförening Rödstjärten, med org.nr 702001-8540 avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under verksamhetsåret 2016-01-01 – 2016-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning, samt lokaler för uthyrning. Upplåtelse av bostadsrätt får endast ske till fysisk person.



*Föreningens fastigheter: Manhemsgatan 5 – 9, Hägerstenvägen 146 – 156
samt Vapengatan 3 – 11*

Föreningen bildades den 10 juni 1943 och registrerades samma år den 16 juni. Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Entitan 16, Manhemsgatan 5–9, Entitan 17, Hägerstenvägen 146–156 samt Entitan 26, Vapengatan 3–11. Föreningens säte är Stockholm.

I föreningen finns 132 lägenheter som samtliga upplåts med bostadsrätt. Den totala ytan är 8 750 m², varav lägenhetsyta 6 880 m². Föreningens lägenheter är uppdelade på:

Antal lgh	Rum	Lgh yta
8	4	81
8	3	68
96	2	50,2 – 55,0
12	1	35,0 – 36,5
8	1 ½	40,5

Föreningens medlemsantal

1/1 2016 175

31/12 2016 172

02

21 stycken lokaler finns inom föreningen med en yta av 416 kvm, inkl föreningens egna ytor. Föreningen är ej momsregistrerad. Föreningens taxeringsvärde 2016 är för mark 51 333 000 kr samt byggnader 60 251 000 kr. Föreningens verksamhetsår är kalenderår. Bostadsrättsföreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens lokaler samt parkeringsplatser

Föreningen har 21 lokaler som upplåts med hyresrätt och 29 parkeringsplatser.

Fördelning av lokaler/ lokalytor		Förråd		Föreningens egna lokaler	
Antal	Yta kvm	Antal	Yta kvm	Antal	Yta kvm
4	22	2	4	2	20
6	20	2	2	1	16
1	18			1	14
1	16			1	5
3	15				
1	8				
Summa	295	Summa	12	Summa	105

Styrelse, revisorer och valberedning

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls den 20 april 2016. 24 röstberättigade medlemmar deltog. Styrelsen har haft följande sammansättning, samt vid styrelsens konstituering den 2 maj utsågs följande funktionärer i styrelsen:

Funktion/ordinarie	Namn	Mandattid utgår
Ordförande	Malte Sigemalm	2018
Sekreterare	Per-Arne Bergquist	2017
Ekonomiansvarig	Martin André	2018
	Charlotte Fürst	2016
	Lisa Giambanco	2017
	Niklas Örn	2018
	Karin Björnström	Utses av HSB Stockholms styrelse
Funktion/ersättare	Johan Dahlberg	2017
	Jenny Lindblad	2016

I tur att avgå vid kommande ordinarie stämma är ledamöterna Per-Arne Bergqvist, Lisa Giambancoi, samt ersättare Johan Dahlberg
Under hösten avgick Jenny Linblad ur styrelsen.

Firmatecknare

Utsedda vid konstituerande mötet:

Malte Sigemalm
Charlotte Fürst
Johan Dahlberg
Martin André



Revisorer

Utsedda vid föreningsstämman:

Ordinarie

Tommi Teljosuo

Suppleant

Tonya Nygren

Valberedning

Utsedda vid föreningsstämman:

Samman kallade

Lina Lövmö Wallin

Jenny Lindblad

Jenny Lindblad avsagt sig uppdraget

Konstituerande sammanträde

Den 2 maj 2016 fördelades följande ansvarsområden inom styrelsen, samt ansvarig för uthyrning av föreningslokal och gästlägenhet.

Budget, löpande ekonomi och lån

Martin André

FastighetsskötSEN & underhåll

Charlotte Fürst

Information

Johan Dahlberg

**Överlåtelser, andrahandsuthyrning och
namnskyltar**

Malte Sigemalm

Trädgård

Charlotte Fürst

Städning & sophantering

Lisa Giambanco

Matavfallsinsamling

Gästlägenhet

Martin André

Föreningslokalen, bokning

Jennifer Williams

Lokaler, hobbyrumsnyckel,

Johan Dahlberg

Ombud till HSB:s distrikt 5

Utsedda vid konstituerande mötet:

Ordinarie

Niklas Örn

Per-Arne Bergquist

Ersättare

Lisa Giambanco

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma genomfördes den 20 april 2016 i föreningens samlingslokal. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda möten, konstituerande möte inräknat. Pernilla Wiik förvaltare från HSB Stockholm, har medverkat vid 4 styrelsemöten under året, samt vid fastighetsbesiktning för underhållsplanen.

Extra föreningsstämmor

Extra föreningsstämmor genomfördes den 22 feb samt 25 maj Föreningsstämmorna behandlade samt godkände försäljning av torkvindar på Hägerstensvägen 146,150 samt 152.

02

Anställda inom föreningen

Föreningen har ingen egen anställd personal.

Arvoden, löner och avgifter

Arvoden utgår enligt stämmobeslut till styrelsen motsvarande 2.5 prisbasbelopp samt ersättning till föreningsvald revisor.

Föreningens avgifter

Lägenheter/ P platser

Avgiften för lägenheter samt p-platser har varit oförändrade under året.

Fastigheternas förvaltning och skötsel

Administrativ förvaltning

Den administrativa förvaltningen har skötts av HSB Förvaltning. Kundens ansvarig är Claes Engberg tillsammans med förvaltaren Pernilla Wiik. Föreningen utökade 2013, det administrativa avtalet med HSB Stockholm och även tecknat avtal för uppföljning av energiförbrukningen, för att på detta sätt få relevant förbrukningsstatistik. Vi har även avtal med HSB Stockholm om digitalisering av fastighetens ritningar.

Fastighetsskötsel

Föreningen har fastighetsskötselavtal samt löpande markskötsel och snörenhållning via Energibevakning AB.

Fastighetsstädning

Städningen har skötts av firman NSF AB.

Fastighetsförsäkring

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Styrelseansvarsförsäkring ingår samt försäkring mot ohyra.

Föreningens avtal med entreprenörer

HSB Stockholm	Administrativ samt Ekonomisk förvaltning
SNF Städ AB	Fastighetsstädning
Energibevakning	Fastighets- samt markskötsel
ComHem	TV
Bredbandsbolaget	Data, telefoni mm
Liselott Löf AB	Hushållsavfall
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring
AT Installationer	Kommunikation
IL Recycling	Pappersåtervinning
Stokab	Fiber kabel

Avgifter, hyror, övrigt

För 2016 är avgifterna för bostadsrätterna samt hyror för P platser oförändrade.

Medlemsaktiviteter och Föreningsfrågor

Nya rutiner för andrahandsuthyrning, Pantförskrivningar, p platser samt uthyrning av lokaler.

Nya rutiner har införts i och med att föreningen lagt över en del administrativa rutiner till HSB Stockholm. Följande anmäls direkt till HSB Stockholm, Kund- och medlemsservice, 112 84 Stockholm Eller via mail service.stockholm@hsb.se

Följande nya rutiner har införts:

- Anmälning av och uppsägning av p plats
- Anmälan av och uppsägning av lokal
- Panthantering
- Ansökan om andrahandsuthyrning

P-plats, eller förhyrning av lokal

HSB Rödstarten har slutit avtal med HSB Stockholm om köhantering/uppsägning/ kontraktsskrivning av P-platser samt lokaler inom föreningen. Den 3/12 2016 var det 15 medlemmar i kö till parkeringsplats och fyra i kö till lokaler inom föreningen

Panthantering

Registrering av panter ombesörjs av HSB Stockholm via avtal.

Andrahandsuthyrningar

Ansökningar beträffande andrahandsuthyrning ombesörjs via avtal med HSB Stockholm. Ansökan om andrahandsuthyrning skickas direkt till HSB Stockholm.

Har man fullgoda skäl kan man få tillstånd av styrelsen till andrahandsuthyrning. Andrahandsuthyrning beviljas för maximalt ett år i taget, vill man förlänga tiden, ska nyansökan inkomma till föreningen. Styrelsen har rätt att avslå eller bevilja ansökan. Medlem som får avslag på andrahandsansökan kan vända sig till hyresnämnden som prövar styrelsens beslut. Olovlig andrahandsuthyrning, dvs. utan tillstånd kan medföra att styrelsen säger upp lägenhetsinnehavaren för avflyttning.

Gästlägenheten och samlingslokalen

Gästlägenheten, som hyrs ut för 200 kr/natten, har nyttjats flitig under året. Uthyrningsgraden är hög. Gästlägenheten hyrdes ut 213 dygn under 2016.



Kontakt med föreningen

Föreningens medlemmar kommer i kontakt med styrelsen och andra funktioner i föreningen via nedan mailadresser. Ytterligare kontaktinformation med telefonnummer och andra kontaktvägar finns uppsatt på informationstavlor i varje trappuppgång.

För att kontakta styrelsen:
styrelsen@rodstjarten.se

Bokning av gästlägheten:
gaestlagenheten@rodstjarten.se

Bokning av festlokalen
festlokalen@rodstjarten.se

Felanmälan - hjälp

Föreningens medlemmar kan anmäla fel alternativt begära hjälp från Energibevakning på mail helpme@energibevakning.com. Under verksamhetsåret har c:a 88 ärenden registrerats hos Energibevakning, många medlemmar har även kontaktat fastighetsskötsel med brev via föreningens brevlåda Manhemsgatan 7 nb.

Överlåtelser och andrahandsavtal

Lägenheter:

16 överlåtelser har skett under året

Andrahandsuthyrningar:

Sju andrahandsuthyrningar har beviljats, samt några som har förlängd sin uthyrningsperiod.

Parkeringsplatser:

2 nya kontrakt har tecknats under 2016 för p-platser

Medlemsinformation

Medlemsinformation har givits via Informationsblad, som delats ut vid fem tillfällen under verksamhetsåret.

Föreningens hemsida

Föreningen har en egen hemsida som nås på följande adress:

www.hsb.se/stockholm/rodstjarten. På hemsidan finns aktuell information om föreningen.

- Kontaktuppgifter till styrelsen
- Tidigare årsredovisningar
- Information om att bo i bostadsrätt
- Föreningens stadgar
- Rödstjärten A-Ö
- Nyhetsbrevet Rödstjärtsnytt



Trädgårdsaktiviteter

Vårstädning i trädgården genomfördes den 9 april och 12 nov var det höststädning. Vid vårstädningen hade föreningen köpt in nya trädgårdsmöbler som monterades



Föreningens "trädgårdsarbetare" monterar stol och bord vid våraktiviteten.

Insamling av komposterbart matavfall

Sedan hösten 2013 finns möjlighet för medlemmar att samla ihop matavfall för kompostering. Kärll finns uppställda vid Manhemsgatan 3 (gaveln). Det är c:a 50 hushåll som komposterar. Styrelsens ambition är att fler ansluter sig och börjar slänga komposterbart matavfall. Matavfallspåsar finns att hämta i respektive tvättstuga.

Åtgärder under tidigare år samt åtgärder under räkenskapsåret och planering av framtida underhåll

Fastigheternas tekniska status

För fastigheterna finns en långsiktig underhållsplan upprättad som kontinuerligt uppdateras av styrelsen. I underhållsplanen framgår vilka underhållsåtgärder som föreningen bör göra och är tidssatta beroende av ett objekts livslängd. Planen ligger till grund för styrelsens avsättning och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. 2009 digitaliserades föreningens underhållsplan.

Byte av el-, vatten- och avloppsstammar skedde 1995. Omfattande underhållsarbeten av fasaderna för fastigheterna på Vapengatan och Hägerstensvägen genomfördes under 2009, likaså fullständig renovering av fasad för fastigheten på Manhemsgatan. Samtliga tak med underlag byttes ut under 2010.

Under 2013 avvecklades de gamla sopskåpen och i stället har nya sopskåp med rullkärl installerats. För att bidra till biogasproduktionen har föreningen infört insamling av matavfall. 02

Fasadrenovering

Fasaderna på Hägerstensvägen 146 - 156 är i dåligt skick och styrelsen har beslutat om att gå vidare med fasadrenoveringen. Styrelsen har utrett byte av fönster och tagit hjälp att ta fram en LCC-kalkyl om det är lönsamt att byta fönster. Kalkylen visade på att energibesparingen i förhållande till investeringen, inte var så lönsam.

Inför den kommande fasadrenoveringen har utredning gjorts beträffande åtgärder i fastigheterna utöver själva fasadrenoveringen, med bl a takarbeten och ommålning av fönster på Hägerstensvägen 146-156.

HSB konsult var behjälplig med upprättande av anbudsunderlag och styrelsen fattade beslut den 12 december om entreprenör för arbetet. Arbetet beräknas starta under våren 2017.

Fasaderna på Vapengatan 3-11 kommer att renoveras om några år, i och med att även de är i behov av renovering. Dessa fasader är dock inte i lika dåligt skick som de på Hägerstensvägen.

Tidigare åtgärder		
År	Byggnadsdel	Åtgärd
1995	Stamrenovering	
2006	Fönster Fönsterkarmar	Ommålning
	Fönster Hägerstensvägen	Bulldämpning
2007	Värmesystem	Injustering, byte ventiler på radioatorer samt montering nya termostater
2009	Fasader Vapengatan samt Hägerstensvägen	Underhållsarbete
	Fasader Manhemsgatan	Fullständig renovering
2010	Tak	Samtliga tak samt underlag utbyttes
	Tvättstugor	Utbyte av maskinparken
2013	Badrum i lägenheter	Anmodan till medlemmar om ombyggnad av badrum som uppvisar vatten/fuktskador
2014	Stolpbelysning gård	Utbyte till LED armatur
	Entréportar Hägerstensvägen 146 – 156, Manhemsgatan 5-9	Ommålning
2015	Entréportar Vapengatan 3-11	Ommålning
	Källargolv Vapengatan 9-11	Ommålning
2016	Fastighetsskötarlokal Vapeng 9	Ommålning samt upprustning
2016	Källargolv Manhemsgatan 5-9	Ommålning
2016	OVK besiktning	Godkänd
Planerade kommande åtgärder		
2017	Fasader Hägerstensvägen	Fasadrenovering, fönstermålning, m.m.
2017	Upprustning av gästlägenheten	Renovering badrum/målning etc
2018	Fuktmätning	Fuktmätning av badrum som inte tidigare uppvisat fukt
Inom 5 år	Vapengatan 3-11	Fasadrenovering

Statusgenomgång – utredning

För att minska energikostnaden i föreningen genomfördes en energiutredning 2013, via HSB Drift o Energigrupp.

Utredningen visade på möjliga investeringar för att minska energiförbrukningen som styrelsen har att planera in åtgärder för

Värme

Åtgärd: Modern styrutrustning, justering varmvattencirkulationen
Optimal inomhustemperatur på 20-22 grader

Varmvatten

Åtgärd: Justering av styr o reglerutrustning till 55 grader utgående varmvatten

Radiatorer

Åtgärd: Byte termostater i allmänna utrymmen
Minskad värme till 7-18 grader, kallare tvättstuga, portuppgångar
Besparingseffekt c:a 2%

Bilvärmare

Åtgärd: På sikt bör bilvärmarna vid p platserna bytas ut

Årets fastighetsunderhåll m.m

Ommålning källargolv Manhemsgatan 5-9

Golven, källargångarna Manhemsgatan 5-9 har målats om.

Badrum

Sedan 2013 har brf Rödstjärten haft stora problem med uppkomna vattenskador i badrum. Föreningen genomförde en stamreovering som var klar 1995 och den stamreoveringen, samt de metoder som då användes har sedan dess reviderats som standard. Avloppsbrunnen i dusch har visat sig inte vara monterat på ett sätt som uppfyller dagens krav och standard, vilket nu visat sig vara en orsak till de uppkomna vattenskadorna i föreningen. Föreningen begär in kvalitetsdokument från de medlemmar som renoverat badrummen. Under hösten 2015, och våren 2016 har besiktning utförts av de badrum som inte uppvisade några skador vid de tidigare fuktmätningarna.

För att förhindra kommande fuktskador i badrum inom föreningen utförs fuktmätning med tvåårsintervaller, i de lägenheter som vid fuktmätningen inte uppvisade fuktskador eller andra skador i badrum. Nästkommande besiktning planeras att genomföras 2018.

Påvisar fuktmätningen fukt eller andra skador i badrum anmodas medlem att renovera badrummet. Medlem som renoverar sitt badrum ska överlämna kvalitetsintyg på utfört arbete, vilket tillhandahålls via entreprenören

Fastighetsreparationer – tillsyn mm.

Under verksamhetsåret har inga större reparationer gjorts på föreningen fastigheter
Ommålning har skett av källargång Manhemsgatan 5-9.

OVK Besiktning

OVK besiktning genomfördes 2015 och under 2016 har fel och brister åtgärdats i samband med OVK besiktningen utförts. Föreningen har godkänd OVK.

Trädgård

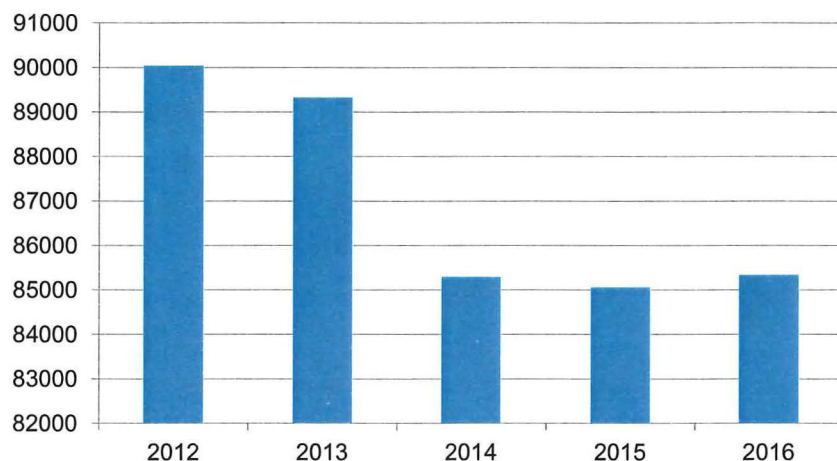
Under året har den stora lönnen som växte på gården tagits ner. Tyvärr blåste lönnen sönder vid en höststorm i början av oktober. En stor gren föll ned och skadade ett antal bilar på parkeringsplatsen. Lönna blev 65 år.

Torkvindsutrymmen /cykelrensning

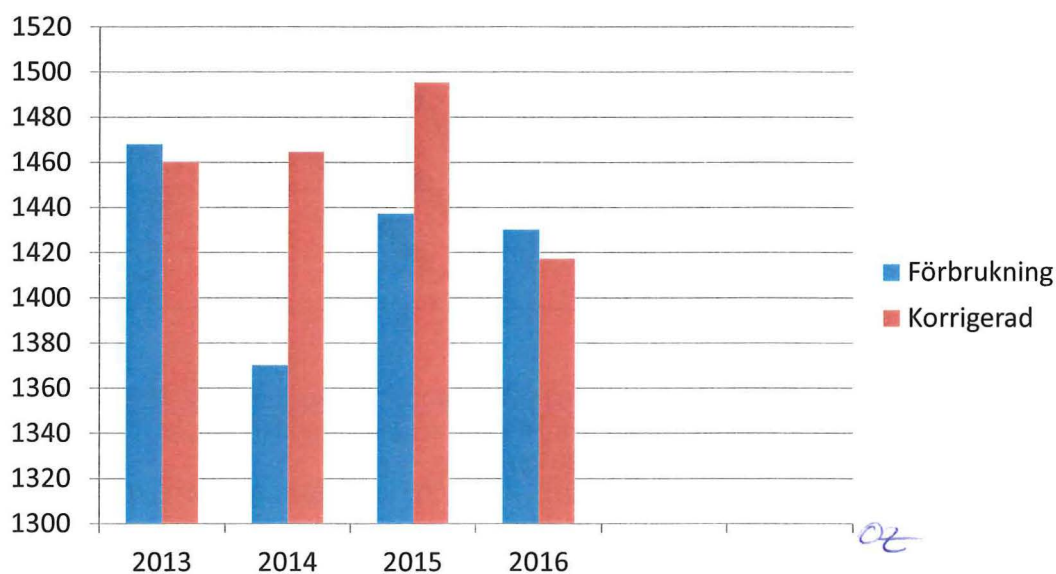
Samtliga fd torkvindsutrymmen har tömts på skräp. Ett omfattande arbete genomfördes med denna tömning. Omhändertagna cyklar har transporterats bort.

Energiförbrukning Fördelning Driftkostnader

Elförbrukning kWh

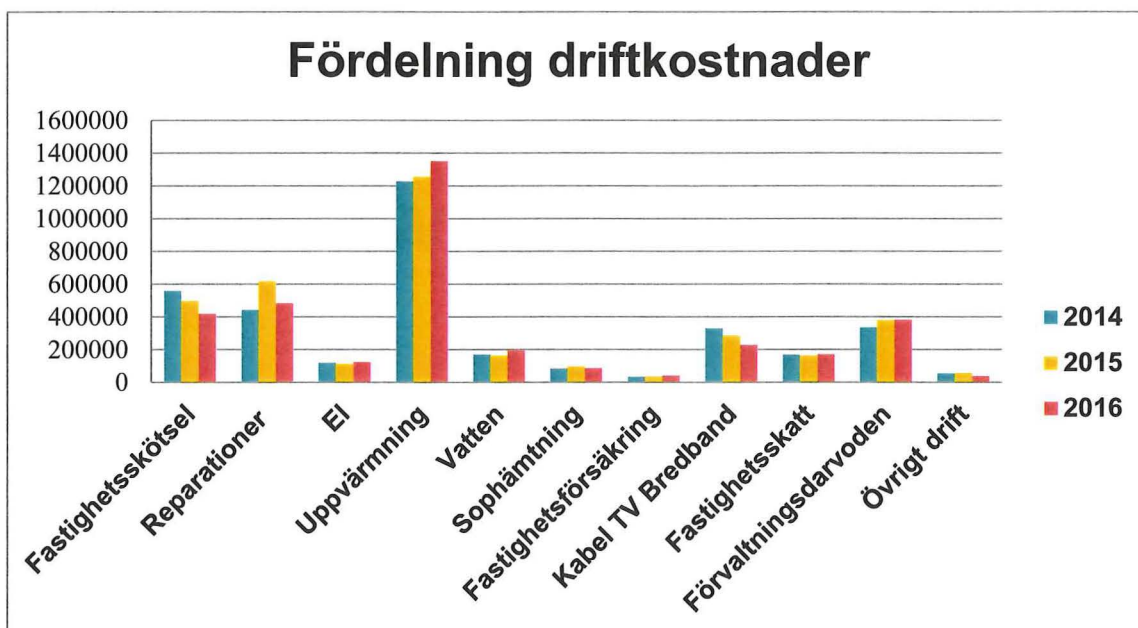
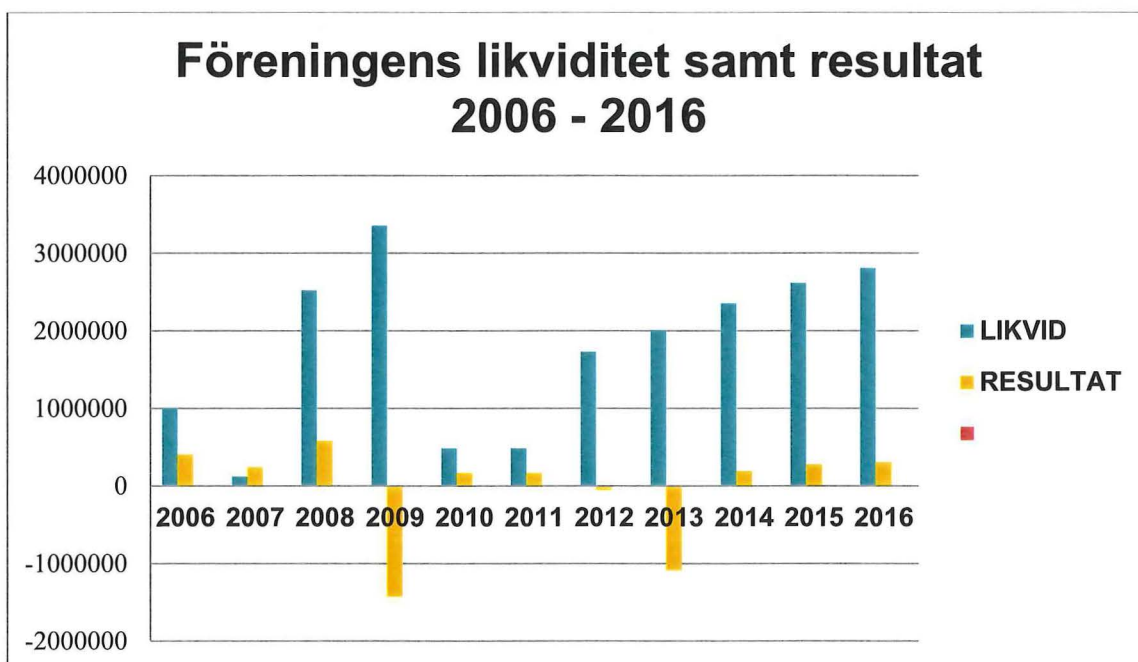


Fjärrvärme MWh



Föreningens ekonomi

Ekonomisk översikt 2006 – 2016 Föreningens likviditet och resultat



Årets resultat

Årets resultat är positivt och uppgår till kr 309 809 (281353) kr. En avsättning till yttre fond görs årligen. Årets avsättning är 468 000 kr enligt föreningens reviderade underhållsplan.

Kostnaderna för driften är 150 641 kr lägre än 2015.

Föreningens likvida medel är per den 31 dec 2016, 2 808 868 kr vilket är en ökning med 191 536 kr jämfört med 31 dec 2015.

Avgifter och hyror

Månadsavgifterna inbringade 4 578 228 kr under 2016. Föreningens intäkter från uthyrning av lokaler, p-platser, avgift för bredband, pant- samt överlåtelseavgift, gästlägenhet motsvarade sammanlagt 523 558 kr.

Finansiell ställning

Föreningens eget kapital, dvs. tillgångar minus skulder, uppgår per den 31 december 2016 till 5 029 661 tkr (4 717 289 den 31 december 2015). Detta kan jämföras med totala tillgångar om 22 228 170 tkr (22 403 812 tkr)

Skulder till kreditinstitut uppgår till 16 057 496 tkr (16 328 824 tkr) vilket i snitt motsvarar lån på 123 703 (123 703 tkr) per lägenhet.

Föreningen hade vid årsskiftet 2 183 922 tkr (2 032 594 tkr) i avräkningskonto hos HSB Stockholm. Kontot används för föreningens löpande ekonomi.

Föreningens handkassa var vid årsskiftet, 4 794 kr och används för bl a kvittoredovisning. Föreningen har plusgiro hos Nordea, där intäkter för uthyrning av samlingslokal samt gästlägenheten bokförs på.

Per 31/12 2016 var saldot på kontot 117 385 kr.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	5 099	5 048	5 079	4 946	4 784
Resultat efter finansiella poster	310	281	187	-1 086	-52
Årsavgifter bostäder kr/m2	665	665	665	646	646
Driftkostnader kr/m2**	501	506	485	515	417
Belåning kr/kvm bostadsyta	2 334	2 373	2 492	2 532	2 568
Soliditet %	21%	21%	20%	19%	22%

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftkostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. Avgifter	Yttre UH fond	Balanserat Resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	142 144	461 481	4 073 476	-238 603	281 353	4 719 851
Reserv. till fond 2016			468 000	-468 000		
lanspråktagande fond 2016			-110 000	110 000		
Balanseras i ny räkning				281 353	-281 353	
Årets resultat					309 809	309 809
Belopp vid årets slut	142 144	461 481	4 431 476	-315 250	309 809	5 029 661

02

Avgifter, hyror, övrigt

För 2016 är avgifterna för bostadsrätterna samt hyror för P platser oförändrade.

Resultatdisposition

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	42 750
Årets resultat	309 809
Reservering till underhållsfond	110 000
I anspråkstagande av underhållsfond	-468 000
Summa till stämmans förfogande	5 441

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning

5 441

02



Org Nr: 702001-8540

Styrelsen för HSB Brf Rödstjärten i Stockholm

Org.nr: 702001-8540

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

**HSB Brf Rödstjärten i Stockholm**

Resultaträkning		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 099 156	5 048 209
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 537 596	-3 688 237
Övriga externa kostnader	Not 3	-314 558	-74 211
Planerat underhåll		-110 000	-113 731
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-151 462	-125 898
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-496 501	-496 501
Summa rörelsekostnader		-4 610 116	-4 498 578
Rörelseresultat		489 039	549 632
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 395	2 019
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-181 625	-270 298
Summa finansiella poster		-179 230	-268 278
Årets resultat		309 809	281 353

02

**HSB Brf Rödstjärten i Stockholm****Balansräkning****2016-12-31****2015-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 18 975 013 19 417 374

Inventarier och maskiner

Not 8 101 379 155 519

Pågående nyanläggningar

Not 9 120 367 0

19 196 759 19 572 893

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

19 197 259 19 573 393

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

22 174 24 807

Avräkningskonto HSB Stockholm

2 183 922 2 032 594

Placeringskonto HSB Stockholm

502 767 502 263

Övriga fordringar

Not 11 26 655 29 829

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 173 213 158 452

2 908 731 2 747 945

Kassa och bank

Not 13 122 179 82 474

Summa omsättningstillgångar

3 030 911 2 830 419

Summa tillgångar**22 228 170 22 403 812**

07

**HSB Brf Rödstarten i Stockholm**

Balansräkning	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 14	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	142 144	142 144
Upplåtelseavgifter	461 481	461 481
Yttre underhållsfond	4 431 476	4 073 476
	<u>5 035 101</u>	<u>4 677 101</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-315 250	-238 603
Årets resultat	309 809	281 353
	<u>-5 440</u>	<u>42 750</u>
Summa eget kapital	<u>5 029 661</u>	<u>4 719 851</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
	<u>15 786 168</u>	<u>16 057 496</u>
	15 786 168	16 057 496
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	
Leverantörsskulder	271 328	271 328
Fond för inre underhåll	333 033	388 478
Övriga skulder	73 957	73 957
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	
	397	0
	Not 18	
	<u>733 626</u>	<u>892 702</u>
	1 412 341	1 626 465
Summa skulder	17 198 509	17 683 961
Summa eget kapital och skulder	<u>22 228 170</u>	<u>22 403 812</u>

02

**HSB Brf Rödstarten i Stockholm**

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	309 809	281 353
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	496 501	496 501
Kassaflöde från löpande verksamhet	806 310	777 854
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-8 955	19 533
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-214 124	282 607
Kassaflöde från löpande verksamhet	583 232	1 079 994
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-120 367	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-120 367	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-271 328	-817 690
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-271 328	-817 690
Årets kassaflöde	191 537	262 304
Likvida medel vid årets början	2 617 332	2 355 027
Likvida medel vid årets slut	2 808 868	2 617 332

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen. 02



HSB Brf Rödstjärten i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,44% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 268 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. 02



HSB Brf Rödstarten i Stockholm

Noter	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 578 228	4 578 228
Hyror	194 226	191 762
Bredband	202 275	202 900
Övriga intäkter	127 057	77 049
Bruttoomsättning	5 101 786	5 049 939
Avgifts- och hyresbortfall	-2 521	-1 691
Hyresförluster	-109	-39
	5 099 156	5 048 209
Not 2 Drifts och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalförbruk	420 532	499 017
Reparationer	485 549	619 454
El	126 344	114 069
Uppvärmning	1 352 165	1 257 222
Vatten	197 205	166 586
Sophämtning	87 975	98 344
Fastighetsförsäkring	42 130	37 518
Kabel-TV och bredband	229 453	288 339
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	173 216	166 364
Förvaltningsarvoden	382 567	382 081
Övriga driftkostnader	40 460	59 243
	3 537 596	3 688 237
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	25 943	11 887
Administrationskostnader	53 991	10 611
Extern revision	13 124	12 713
Konsultkostnader	182 500	0
Medlemsavgifter	39 000	39 000
	314 558	74 211
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	111 250	88 798
Revisionsarvode	4 000	4 000
Övriga arvoden	0	3 000
Sociala avgifter	36 212	30 100
	151 462	125 898
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	794	597
Ränteintäkter HSB placeringskonto	504	698
Ränteintäkter skattekonto	246	266
Ränteintäkter HSB bunden placering	0	208
Övriga ränteintäkter	851	250
	2 395	2 019
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	181 573	268 341
Övriga räntekostnader	52	1 957
	181 625	270 298



HSB Brf Rödstjärten i Stockholm

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	30 760 416	30 760 416
Anskaffningsvärde mark	327 745	327 745
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 088 161	31 088 161
Ingående avskrivningar	-11 670 787	-11 228 426
Årets avskrivningar	-442 361	-442 361
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 113 148	-11 670 787
Utgående bokfört värde	18 975 013	19 417 374
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	60 000 000	57 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	251 000	572 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	51 000 000	48 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	333 000	0
Summa taxeringsvärde	111 584 000	105 572 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	552 980	552 980
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	552 980	552 980
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-397 461	-343 321
Årets avskrivningar	-54 140	-54 140
Utgående ackumulerade avskrivningar	-451 601	-397 461
Bokfört värde	101 379	155 519
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	120 367	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	120 367	0
Not 10 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	19 031	18 785
Skattefordran	7 624	11 044
	26 655	29 829
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	173 213	158 452
	173 213	158 452
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 13 Kassa och bank		
Handkassa	4 794	3 614
Nordea plusgiro	117 385	78 860
	122 179	82 474

**HSB Brf Rödstjärten i Stockholm**

Noter		2016-12-31			2015-12-31
Not 14	Förändring av eget kapital				
	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	142 144	461 481	4 073 476	-238 603	281 353
Resultatdisposition			358 000	-76 647	-281 353
Årets resultat					309 809
Belopp vid årets slut	142 144	461 481	4 431 476	-315 250	309 809
Not 15	Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788266487	2,49%	2017-03-11	3 357 500	110 000
SE-Banken Bolån	31518040	0,70%	2017-10-29	2 500 000	0
SE-Banken Bolån	31667496	0,99%	2019-11-28	2 075 000	20 000
SE-Banken Bolån	36887311	0,75%	2017-10-28	2 655 336	61 040
SE-Banken Bolån	36887338	0,75%	2017-10-28	2 655 336	61 040
SE-Banken Bolån	36887362	0,75%	2017-10-28	1 000 000	0
Stadshypotek	815037	1,64%	2017-02-02	848 250	9 000
Stadshypotek	815038	1,20%	2017-02-02	966 074	10 248
				16 057 496	271 328
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					15 786 168
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					14 700 856
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				24 088 750	24 088 750
Not 16	Övriga skulder till kreditinstitut				
Kortfristig del av långfristig skuld				271 328	271 328
Not 17	Övriga skulder				
Övriga kortfristiga skulder				397	0
				397	0
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
Upplupna räntekostnader				21 838	0
Förutbetalda hyror och avgifter				402 457	392 083
Övriga upplupna kostnader				309 331	500 619
				733 626	892 702
Ovanstående poster består av förskottsintbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					
Not 19	Väsentliga händelser efter årets slut				



HSB Brf Rödstjärten i Stockholm

Noter

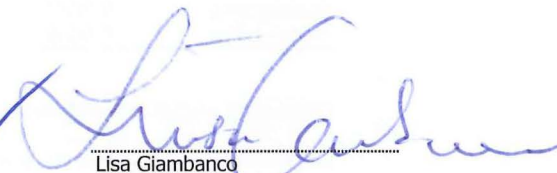
2016-12-31

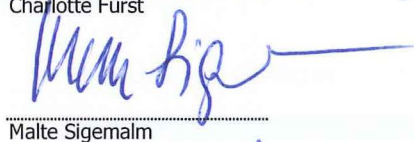
2015-12-31

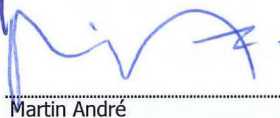
Stockholm, den 29/3 - 2017

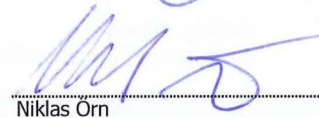

Charlotte Furst

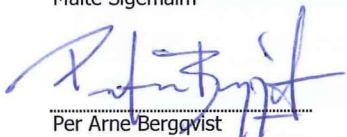

Karin Björnström


Lisa Giambanco


Malte Sigemalm


Martin André

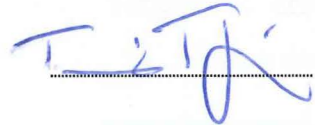

Niklas Örn


Per Arne Bergqvist

Vår revisionsberättelse har

2017-04-05

lämnats beträffande denna årsredovisning



Av föreningen vald revisor


Olena Zozulyak

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsföreningen Rödstjärten i Stockholm, org.nr. 702001-8540

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsföreningen Rödstjärten i Stockholm för år 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsföreningen Rödskjarten i Stockholm för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

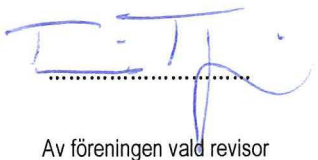
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 5/04- 2017



Olena Zozulyak
BoRevision AB

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Av föreningen vald revisor



Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort

Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

Anläggningstillgångar är tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta

redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som följer inbetalningskorten varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda panter avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.



HSB – där möjligheterna bor