



HSB BRF SKÖNTORP ÅRSREDOVISNING 2016



HSB – där möjligheterna bor

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.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Sköntorp

Kallelse ordinarie föreningsstämma 2017

HSB Brf Sköntorp kallar samtliga medlemmar till ordinarie föreningsstämma

Datum/tid: 2017-04-27, kl 19:00 (middag kl 18:00)

Plats: Restaurang Lokanta
Hallvägen 7 (Slakthusområdet)

Dagordning

- 1 Föreningsstämmans öppnande
- 2 Val av stämмоорdförande
- 3 Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
- 4 Godkännande av röstlängd
- 5 Godkännande av dagordning
- 6 Val av två personer att jämte stämмоорdföranden justera protokollet
- 7 Val av minst två rösträknare
- 8 Fråga om kallelse skett i behörig ordning
- 9 Genomgång av styrelsens årsredovisning
- 10 Genomgång av revisorernas berättelse
- 11 Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
- 12 Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
- 13 Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- 14 Beslut om arvoden för styrelsens ledamöter och revisorer
- 15 Val av styrelseledamöter
- 16 Presentation av HSB-ledamot
- 17 Val av revisorer och suppleant
- 18 Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
- 19 Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
- 20 Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
- 21 Styrelsens förslag att anta nya stadgar, 2011 års normalstadgar för HSB-bostadsrättsföreningar. Stadgeförslaget i sin helhet bifogas denna kallelse
- 22 Föreningsstämmans avslutande

Välkommen!

Styrelsen

Föranmälan för mat senast 17:e april till carolinelindau@gmail.com eller i föreningens brevlåda på Ymsenvägen 8.

Föreningen bjuder på mat innan stämman och pub till självkostnadspris efter stämman.

Välkomna!!

//Styrelsen

Årsredovisning 2016

HSB BRF SKÖNTORP I STOCKHOLM 716417-5452

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Styrelsen för HSBs Bostadsrättsförening Sköntorp i Stockholm får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under perioden 2016.01.01 – 2016.12.31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen bildades 1981.04.14 och registrerades 1981.05.25. Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Tolken 2 (Ymsenvägen 8) och Lygnern 2 (Ymsenvägen 14) med tillhörande mark.

Föreningens organisationsnummer är 716417-5452.

HSB Brf Sköntorp i Stockholm är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Folksam inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Av föreningens 80 lägenheter upplåts alla med bostadsrätt.

Under verksamhetsåret 2016 har 5 bostadsrätter överlåtits.

Vid årets slut var en bostadsrätt uthyrd i andra hand.

Föreningen har 23 parkeringsplatser och ett garage som hyrs ut till medlemmar.

Under året har en parkeringsplats överlåtits till ny hyresgäst. Vid årets slut stod totalt 14 i kö till parkeringsplats, 13 medlemmar samt bilpoolen Sunfleet, och 7 medlemmar stod i kö till garageplats.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 april 2016.

Styrelsens sammansättning 1 januari - 26 april 2016

Caroline Lindau Ordförande

Magnus Hedenmark Vice ordförande

Johan Einarsson Sekreterare

Irene Thunberg Ledamot

Tove Sellstedt Ledamot

Dan Wiröstrand Ledamot

Gunnel Robertsson Ledamot utsedd av HSB Stockholm

Styrelsens sammansättning 26 april - 31 december 2016

Caroline Lindau Ordförande

Irene Thunberg Vice ordförande

Johan Einarsson Sekreterare

Magnus Hedenmark Ledamot

Tove Sellstedt Ledamot

Dan Wiröstrand Ledamot

Gunnel Robertsson Ledamot utsedd av HSB Stockholm

Styrelsesammanträden och information

Styrelsen har haft 12 protokollförda sammanträden under verksamhetsåret 2016.

Firmatecknare

Styrelsen utser fyra personer att två i förening teckna föreningens firma.

Revisor

Revision, av ekonomi samt styrelsens förvaltning, har gjorts av Anders Persson på AEP Bostadsrättsrevision AB.

Förtroendevald revisor har varit Monica Swärd med Lisa Lundvall som suppleant.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Niklas Lindau (sammankallande), Daniel Lundström (ersättare för Assar Andersen som slutade under året) och Sofia Wikström.

Förvaltning

Conzignus Hem och Fastighet AB har under året skött vår ekonomiska förvaltning samt vårt lägenhets- och medlemsregister.

Den tekniska förvaltningen, fastigheter och mark, har skötts av Fastighetshjälpen AB mellan januari - mars och av ADB Fastighetsservice mellan april - december.

Ekonomi

BRF Sköntorp har en stabil ekonomi. Nu har vi haft 8 år utan avgiftshöjningar, dessutom sänktes avgifterna med 3 % 2011.

Fastigheter, reparationer och underhåll

Fastigheterna byggdes 1946. En omfattande renovering inklusive stambyte gjordes under 2000-2001. Nya fläktar med återvinning samt bergvärme installerades 2010.

Underhållsplan

Underhållsplanen avser underhåll och reparationer på längre sikt av våra fastigheter med tillhörande mark. Fastigheterna besiktigas av Fastighetshjälpen och representanter från styrelsen en gång per år och därefter uppdateras underhållsplanen. Planen ligger till grund för stämmans beslut om fondering och anspråkstagande av fondmedel.

Under året har vi utfört en del underhåll varav vi redovisar de största här.

Målning av trapphusen i båda fastigheterna.

Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK).

Satt nya tätningsslistor på fönster och balkongdörrar i lägenheterna.

Hemsida

Styrelsen har under året kontinuerligt uppdaterat hemsidan, www.brfsköntorp.se. Här finns det mesta man kan behöva veta om föreningen. Information till medlemmarna har skett främst via informationsbrev, hemsidan och meddelanden på anslagstavlor.

Medlemsaktiviteter

Under året har vi haft vårstädning med grillning och fika, årsstämma med middag samt luciafirande. Styrelsen uppmuntrar medlemmarna att starta aktiviteter i föreningen och välkomnar fler initiativ framöver.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	2 681	2 724	2 735	2 759
Resultat efter fin. poster	325	305	-257	245
Soliditet, %	64	63	61	60
Taxeringsvärde	80 891	71 868	71 868	71 868

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2015-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2016-12-31
Insatser	3 770	-	-	3 770
Upplåtelseavgifter	8 007	-	-	8 007
Fond, yttre underhåll	384	-	200	584
Balanserat resultat	-204	305	-200	-99
Årets resultat	305	-305	325	325
Eget kapital	12 261	0	325	12 586

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-99
Årets resultat	<u>325</u>
Totalt	<u>227</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	200
Att från yttre fond i anspråk ta	-335
Balanseras i ny räkning	<u>362</u>
	<u>227</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Handwritten signatures and initials, including "JT", "11/14", and "a".

Resultaträkning

	Not	2016-01-01 - 2016-12-31	2015-01-01 - 2015-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning		2 681	2 684
Rörelseintäkter		171	40
Summa rörelseintäkter		2 852	2 724
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2-6	-1 806	-1 631
Övriga externa kostnader	7	-212	-209
Personalkostnader	8	-91	-92
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-307	-295
Summa rörelsekostnader		-2 416	-2 227
Rörelseresultat		437	497
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4	5
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-115	-197
Summa finansiella poster		-111	-192
Resultat efter finansiella poster		325	305
Årets resultat		325	305

Handwritten signature and date:
2017/11/27
E. J. J. J.

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad och mark	10	17 161	17 440
Maskiner och inventarier	11	114	143
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>17 275</i>	<i>17 583</i>

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristiga värdepappersinnehav	12	503	503
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>503</i>	<i>503</i>

Summa anläggningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kund- och avgiftsfordringar		1	11
Övriga fordringar	13	15	16
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	64	93
Summa kortfristiga fordringar		81	120

Kassa och bank

Kassa och bank	1 831	1 392
<i>Summa kassa och bank</i>	<i>1 831</i>	<i>1 392</i>

Summa omsättningstillgångar

Summa tillgångar	19 690	19 598
-------------------------	---------------	---------------

Summa tillgångar

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 776	11 776
Fond för yttre underhåll		584	384
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>12 360</i>	<i>12 160</i>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-99	-204
Årets resultat		325	305
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>227</i>	<i>101</i>
<i>Summa eget kapital</i>		<i>12 586</i>	<i>12 261</i>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	6 375	6 550
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>6 375</i>	<i>6 550</i>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		200	200
Leverantörsskulder		349	202
Övriga kortfristiga skulder		-0	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	179	384
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>729</i>	<i>787</i>
Summa eget kapital och skulder		19 690	19 598

JT 13
11A
L
a
Rup

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för HSB Brf Sköntorp i Stockholm har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, Årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	5-10 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 268 SEK per lägenhet.

Not 1, Rörelseintäkter	2016	2015
Hysesintäkter, p-platser	86	87
Intäktsreduktion	-0	-0
Årsavgifter, bostäder	2 540	2 540
Övriga intäkter	226	98
Summa	2 852	2 724

Not 2, Fastighetsskötsel	2016	2015
Besiktning och service	10	10
Snöskottning	50	25
Städning och fastighetsskötsel	117	167
Trädgårdsarbete	69	118
Övrigt	21	0
Summa	265	320

Not 3, Reparationer	2016	2015
Försäkringsskador	47	1
Reparationer	259	248
Summa	306	249

Not 4, Planerade underhåll	2016	2015
Vattenskada Y14 Sth Vatten	116	4
Trasig kompressor Y8	95	0
SBA	21	66
Trapphusmålning 2016	239	0
OVK 2016	76	0
Övrigt	-210	210
Summa	335	280

Not 5, Taxebundna kostnader	2016	2015
Fastighetsel	116	113
Sophämtning	45	51
Uppvärmning	451	336
Vatten	95	86
Summa	707	586

Handwritten signature and date:
2017-11-11
A. H. H.

Not 6, Övriga driftskostnader	2016	2015
Bredband	3	3
Fastighetsförsäkringar	54	51
Fastighetsskatt	101	100
Kabel-TV	34	43
Summa	192	197

Not 7, Övriga externa kostnader	2016	2015
Förbrukningsmaterial	1	15
Juridiska kostnader	25	6
Kameral förvaltning	63	60
Revisionsarvoden	18	18
Övriga förvaltningskostnader	105	110
Summa	212	209

Not 8, Personalkostnader	2016	2015
Sociala avgifter	24	24
Styrelsearvoden	67	67
Övriga personalkostnader	0	2
Summa	91	92

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2016	2015
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	115	197
Summa	115	197

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

Not 10, Byggnad och mark	2016-12-31	2015-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	25 954	25 797
Årets inköp	0	157
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	25 954	25 954
Ingående ackumulerad avskrivning	-8 514	-8 250
Årets avskrivning	-279	-264
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 793	-8 514
Utgående restvärde enligt plan	17 161	17 440
I utgående restvärde ingår mark med	1 157	1 157
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	40 891	37 668
Taxeringsvärde mark	40 000	34 200
Summa	80 891	71 868

Not 11, Maskiner och inventarier	2016-12-31	2015-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärden	427	427
Utgående ackumulerat anskaffningsvärden	427	427
Ingående ackumulerad avskrivning	-284	-254
Avskrivningar	-29	-30
Utgående ackumulerad avskrivning	-313	-284
Utgående restvärde enligt plan	114	143

Not 12, Långfristiga värdepappersinnehav	2016-12-31	2015-12-31
Aktier och andelar	503	503
Insats branschorganisatio	1	1
Summa	503	503

Handwritten signature and initials, possibly 'J. A.' and 'd m', in the bottom right corner of the page.

Not 13, Övriga fordringar	2016-12-31	2015-12-31
Skattefordringar	4	6
Skattekonto	11	11
Summa	15	16

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Bredband	1	1
Fastighetsskötsel	0	12
Försäkringspremier	54	0
Förvaltning	0	16
Kabel-TV	9	9
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1	55
Summa	64	93

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2016-12-31	2015-12-31
Nordea	2018-10-17	1,1 %	2 500	2 500
Nordea	2017-09-21	0,45 %	4 075	
Nordea	2016-03-16	1,3 %		775
Nordea	2016-09-21	2,97 %		3 475
Summa			6 575	6 750
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			200	

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Beräknat revisionsarvode	10	10
El	0	26
Förutbetalda avgifter/hyror	0	223
Löner	67	67
Sociala avgifter	24	24
Uppvärmning	0	27
Utgiftsräntor	4	7
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	75	0
Summa	179	384

Handwritten signature and initials: *ST #*, *S. O. A. H.*, *al M Jap*

Not 17, Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
Totalt uttagna pantbrev	15 231	15 231
Summa	15 231	15 231

Underskrifter

Arsta 2017-03-24
Ort och datum

Caroline Lindau
Caroline Lindau
Ordförande

Magnus Hedenmark
Magnus Hedenmark
Styrelseledamot

Irene Thunberg
Irene Thunberg
Ledamot

Dan Wiröstrand
Dan Wiröstrand
Styrelseledamot

Johan Einarsson
Johan Einarsson
Sekreterare

Gunnel Robertsson
Gunnel Robertsson
HSB Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-03-27

Anders Persson
Anders Persson
Revisor

Monica Swärd
Monica Swärd
Internrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i
HSB Brf Sköntorp i Stockholm
org nr 716417-5452

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för
HSB Brf Sköntorp i Stockholm för räkenskapsåret 2016.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2016-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Sköntorp i Stockholm för år 2016.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

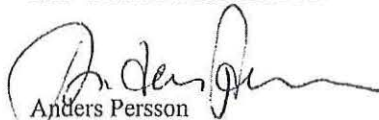
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Lund 2017-03-27

AEP Bostadsrättsrevision AB


Anders Persson
Extern revisor


Monica Swärd
Internrevisor

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.

