



# HSB BRF SENATEN ÅRSREDOVISNING 2018



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 Brf Senaten i Nacka

## Kallelse till ordinarie föreningsstämma 2019

HSB Brf Senaten i Nacka kallar samtliga medlemmar till ordinarie föreningsstämma

Datum/tid: Tisdag 2018-05-21 kl 19:00

Plats: Gårdshuset, Kantatvägen 1-11, Nacka

### Dagordning

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet
7. Val av minst två rösträknare
8. Godkännande av dagordning
9. Fråga om kallelse har skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
13. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-Ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/-er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
  - 24.1. Ärende angående förslag till kostnadsbesparingar genom översyn av föreningens förvaltningsarvode till HSB Stockholm
  - 24.2. Ärende angående borttagande av stenar vid Kantatvägen 3-11
25. Föreningsstämmans avslutande







Org Nr: 716421-0879

# Styrelsen för HSB Brf Senaten i Nacka

Org.nr: 716421-0879

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31



## Förvaltningsberättelse för HSB Brf Senaten i Nacka

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2018-01-01 - 2018-12-31

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

#### Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Sicklaön 387:1 i Nacka kommun. På föreningens fastighet finns fyra flerbostadshus samt ett gårdshus.

Föreningen har sitt säte i Nacka.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	190	15 264
Hysesrätter	6	325
Lokaler (lgh), för ombyggnad	4	334
Lokaler, egen användning	7	324
Lokaler, uthyrda	4	70

Föreningens fastighet är byggd 1991/1992 värdeår 1992

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

#### Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Nacka Centrum Samfällighet. Föreningens andel är 36%.

Samfälligheten förvaltar en sopsugsanläggning (föreningens andel är 36%) och garage/parkeringsplatser (föreningens andel är 68%).

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

#### Genomfört planerat underhåll

Slipning av golv i trapphus genomfördes april-november.

Etapp I av Mark- och Trädgårdsrenoveringen genomfördes i maj-november. Etapp II påbörjades i oktober och är pågående.

Även en fönsterrenovering pågår sedan september månad och pågår fortfarande.

En stamspolning gjordes i maj till augusti.

Byte av dörrar har gjorts i vissa gemensamma utrymmen.

#### Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Byggnad	Fönsterrenovering
2019	Utemiljö	Etapp II, Mark- och Trädgårdsrenovering
2019	Utemiljö	Etapp III Mark- och Trädgårdsrenovering
2019-2020	Byggnad	Ombyggnad av förskolelokaler till bostadsrätter
2020	Byggnad	Renovering av kök & våtutrymmen i 6 lägenheter (gruppboendet)
2020	Byggnad	Renovering av tvättstugor
2022	Byggnad	Byte/renovering av hissar

#### Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2017	Fönster	Fönsterinspektion inför renovering
2017	Balkonger	Rengöring/tvätt av balkonger
2017	Byggnad	Brandskyddsbesiktning
2017	Byggnad	OVK, (Obligatorisk VentilationsKontroll)
2017	Byggnad	Statuskontroll av skyddsrum, komplettering av skyddsrumsförråd
2017	Utemiljö	Markarbeten; Gallring av träd och buskar i trädgård och naturtomt
2013-2014	Värme	Installation av värmepumpar för återvinning av frånluft
2011-2012	Låssystem	Installation av nytt passage-/låssystem



## Förvaltningsberättelse för HSB Brf Senaten i Nacka

### Övriga väsentliga händelser

Fyra av föreningens hypotekslån har omförhandlats till en ränta uppgående till 0,32% (tidigare 0,5%).

Fördelningen av fordringar och skulder till Nacka Centrum Samfällighetsförening utreds just nu av föreningens delägare. Brf Senatens fordran på samfälligheten uppgår för närvarande till 227 715 kr men kan komma att förändras på grund av denna utredning. Fordran beräknas regleras under år 2019.

### Ekonomi

Styrelsen i Brf Senaten jobbar aktivt med att förbättra och skapa trygghet i ekonomin. Sedan tidigare har vi köpt aktiv förvaltning av våra lån vilket sparar oss hundratusentals kronor varje år i sänkta räntekostnader. Från och med hösten 2019 kommer vi också börja titta på vår ekonomi på längre sikt för att kunna säkerställa att de viktiga nyckeltalen som vi går igenom i denna årsredovisning fortsätter att se bra ut även om 10 år. Detta kommer också hjälpa oss med planeringen av årsavgifterna och det kommer bidra till en ökad trygghet för våra medlemmar och för potentiella köpare av bostadsrätter i vår förening.

När arbetet är färdigt kommer vi kunna presentera hur vårt sparande, vår räntekänslighet och vår skuldsättning ser ut om 10 år och vilka avgiftsnivåer som behövs för att nå dessa mål. På så sätt undviker föreningen att behöva chockhöja avgifterna inför framtida investeringar. Istället kan avgiftsnivåerna utvecklas på ett lugnt och tryggt sätt för att möta potentiellt högre kostnader och räntor i framtiden.

### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-31. Vid stämman deltog 44 medlemmar varav 3 via fullmakt.

### Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning under perioden 1 januari fram till föreningsstämman den 31 maj::

#### Styrelsemedlem

Birgit Andersson  
Charlotte Eriksson  
Douglas Wallin  
Håkan Amren  
Janurban Modigh  
Renée Åberg  
Richard McCarthy  
Stefan Olsson  
Suzanne Skoog Förster  
Jerzy Buczak

#### Roll

Ledamot  
Ledamot  
Ledamot  
Ledamot  
Ledamot  
HSB-ledamot  
Ledamot  
Ledamot  
Ledamot  
Ledamot  
Ledamot t.o.m. 2018-05-31

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Douglas Wallin, Charlotte Eriksson, Susanne Skoog-Förster, Richard McCarthy och Birgit Andersson.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten (inklusive konstituerande styrelsemöte 2018-05-31).

Styrelsen har under året bildat arbetsgrupper med olika ansvarsområden för att öka effektiviteten i styrelsearbetet. Grupperna, som består av 2-3 ledamöter, är Byggnadsgruppen, Ekonomigruppen, Mark- & Miljögruppen, Medlemsgruppen och Informationsgruppen.

### Firmatecknare

Firmatecknare har under verksamhetsåret varit:

Från 1 januari – 31 maj: Suzanne Skoog-Förster, Stefan Olsson, Renée Åberg samt Douglas Wallin.

Från 1 31 maj – 31 december: Suzanne Skoog-Förster, Stefan Olsson, Renée Åberg samt Birgit Andersson.

Teckning sker två i förening.

### Revisorer

Leo Gillholm Föreningsvald ordinarie  
Linda Adamsson Föreningsvald suppleant  
BoRevision AB Av HSB Riksförbund utsedd revisor

### Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har under året varit Renée Åberg och suppleant var Brigit Andersson.

### Valberedning

Valberedningen består av Jakob Graan och John Olsson.

### Underhållsplan

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har uppdaterats av styrelsen i samråd med HSB förvaltaren. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller inanspråkstagande av underhållsfond.

Stadsevali fastighetsbesiktning genomfördes 2018-09-27.



## Förvaltningsberättelse för HSB Brf Senaten i Nacka

### Medlemsinformation

#### Medlemmar

Föreningen hade 268 (269) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018 (2017). Under året har 15 (25) överlåtelser skett.

Under 2018 har följande medlemsaktiviteter genomförts:

- 6 maj: Trädgårdsdag, vår
- 24 apr: Information möte om uteplatser
- 23 aug: Informationsmöte om trädgårdsrenoveringen
- 7 okt: Trädgårdsdag, höst
- 26 okt: Höstfest (för frivillig-grupper)
- 9 dec: Adventsfika

### Flerårsöversikt

#### Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	824	824	824	824	824
Totala intäkter kr/kvm	878	892	914	918	914
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	327	282	330	91	206
Belåning, kr/kvm	10 978	11 054	11 127	11 200	11 273
Räntekänslighet	14%	14%	14%	14%	14%
Drift och underhåll kr/kvm	351	382	336	553	320
Energikostnader kr/kvm	170	152	156	155	163

### Förklaring av nyckeltal

#### Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

#### Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

#### Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Sparande för 450 granskade HSB-föreningar i regionen uppgår i genomsnitt till 215 kr per kvadratmeter och år, vilket är en rimlig nivå. Det finns schabloner som säger att det är i genomsnitt kostnar 250-350 kr per kvadratmeter att underhålla en fastighet på 50 års sikt.

#### Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

#### Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.





## Förvaltningsberättelse för HSB Brf Senaten i Nacka

### Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

### Energikostnader

Anger värme, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	13 744	13 970	14 310	14 380	14 311
Resultat efter finansiella poster	-1 589	2 096	2 683	-902	-186
Soliditet	25%	25%	25%	25%	25%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

### Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	13 744 402
Rörelsekostnader	- 12 916 235
Finansiella poster	- 2 417 109
<b>Årets resultat</b>	<b>-1 588 942</b>
Planerat underhåll	+ 2 188 696
Avskrivningar	+ 4 524 619
<b>Årets sparande</b>	<b>5 124 372</b>
<b>Årets sparande per kvm total vta</b>	<b>327</b>

### Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	44 047 778	0	10 408 481	4 115 215	2 096 106
Reservering till fond 2018			2 982 000	-2 982 000	
Ianspråktagande av fond 2018			-2 188 696	2 188 696	
Balanserat i ny räkning				2 096 106	-2 096 106
Årets resultat					-1 588 942
Belopp vid årets slut	44 047 778	0	11 201 785	5 418 017	-1 588 942

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	5 418 017
Årets resultat	-1 588 942
<b>3 829 074</b>	

#### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	6 211 321
Årets resultat	-1 588 942
Reservering till underhållsfond	-2 982 000
Ianspråktagande av underhållsfond	2 188 696
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>3 829 074</b>

#### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	<b>3 829 074</b>
-------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

**HSB Brf Senaten i Nacka**

		<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	13 744 402	13 970 387
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-5 579 717	-6 065 633
Övriga externa kostnader	Not 3	-258 741	-188 154
Planerat underhåll		-2 188 696	0
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-364 462	-340 009
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 524 619	-2 319 760
Summa rörelsekostnader		<u>-12 916 235</u>	<u>-8 913 556</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>828 167</b>	<b>5 056 831</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	64 816	63 463
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-2 481 925	-3 024 188
Summa finansiella poster		<u>-2 417 109</u>	<u>-2 960 725</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 588 942</b>	<b>2 096 106</b>



**HSB Brf Senaten i Nacka****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 216 244 138 220 768 757

Pågående nyanläggningar

Not 8 5 270 671 0

221 514 809 220 768 757*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

221 515 309 220 769 257**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

4 477 17 826

Avräkningskonto HSB Stockholm

3 301 195 126 457

Placeringskonto HSB Stockholm

2 503 690 4 001 507

Övriga fordringar

Not 10 252 041 251 974

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 370 360 358 549

6 431 763 4 756 312

Kortfristiga placeringar

Not 12 8 500 000 13 500 000

Kassa och bank

Not 13 161 680 105 761

Summa omsättningstillgångar

15 093 443 18 362 073**Summa tillgångar**236 608 752 239 131 330

**HSB Brf Senaten i Nacka****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

44 047 778

44 047 778

Yttre underhållsfond

11 201 785

10 408 481

55 249 56354 456 259*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

5 418 017

4 115 215

Årets resultat

-1 588 9422 096 106

3 829 074

6 211 321

Summa eget kapital

59 078 63860 667 580**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

172 727 131175 091 131

172 727 131

175 091 131

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

1 786 500

631 500

Leverantörsskulder

869 524

818 071

Skatteskulder

10 817

43 897

Fond för inre underhåll

304 099

314 718

Övriga skulder

Not 16

85 497

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

1 746 5461 564 433

4 802 983

3 372 619

Summa skulder

177 530 114

178 463 750

**Summa eget kapital och skulder****236 608 752****239 131 330**

**HSB Brf Senaten i Nacka**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 588 942	2 096 106
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	4 524 619	2 319 760
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 935 677</u>	<u>4 415 866</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	1 471	-44 542
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>275 364</u>	<u>-159 342</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 212 511</u>	<u>4 211 983</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	<u>-5 270 671</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-5 270 671</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-1 209 000</u>	<u>-1 155 434</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-1 209 000</u>	<u>-1 155 434</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-3 267 160</b>	<b>3 056 549</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>17 733 725</b>	<b>14 677 176</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>14 466 565</b>	<b>17 733 725</b>

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



## HSB Brf Senaten i Nacka

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3). Räkenskapsåret 2018 är det första året som K3 tillämpas. Detta kan medföra viss bristande jämförbarhet. Innebörden av bytet av redovisningsprincip är omräkningen av avskrivningskostnaderna i och med att byggnaden har indelats i komponenter.

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Forordningar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mer tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

#### 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 1,90% av anskaffningsvärdet.

#### 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 1 337 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.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 71 888 685 kr.

**HSB Brf Senaten i Nacka**

<b>Noter</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
<b>Not 1      Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	12 574 092	12 574 092
Hyror	1 022 132	1 414 736
Övriga intäkter	163 648	65 559
Bruttoomsättning	<u>13 759 872</u>	<u>14 054 387</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-14 770	-83 950
Hyresförluster	-700	-50
	<b>13 744 402</b>	<b>13 970 387</b>
<b>Not 2      Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 176 422	1 093 657
Reparationer	662 858	908 812
El	751 642	586 556
Uppvärmning	1 194 483	1 086 626
Vatten	720 771	710 866
Sophämtning	56 061	52 888
Fastighetsförsäkring	164 719	127 878
Kabel-TV och bredband	84 392	113 592
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	322 678	318 410
Förvaltningsarvoden	409 916	383 365
Planerat underhåll	0	628 132
Övriga driftkostnader	35 775	54 850
	<b>5 579 717</b>	<b>6 065 633</b>
<b>Not 3      Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	51 892	17 161
Administrationskostnader	73 182	80 587
Extern revision	17 500	18 738
Konsultkostnader	56 687	12 188
Medlemsavgifter	59 480	59 480
	<b>258 741</b>	<b>188 154</b>
<b>Not 4      Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	222 000	218 800
Revisionsarvode	10 250	7 000
Övriga arvoden	44 000	34 995
Sociala avgifter	81 712	79 214
Övriga personalkostnader	6 500	0
	<b>364 462</b>	<b>340 009</b>
<b>Not 5      Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	698	1 278
Ränteintäkter HSB placeringskonto	3 093	1 507
Ränteintäkter HSB bunden placering	59 912	58 751
Övriga ränteintäkter	1 114	1 927
	<b>64 816</b>	<b>63 463</b>
<b>Not 6      Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	2 473 827	3 022 364
Övriga räntekostnader	8 098	1 824
	<b>2 481 925</b>	<b>3 024 188</b>



**HSB Brf Senaten i Nacka**

<b>Noter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	237 965 657	237 965 657
Anskaffningsvärde mark	9 510 000	9 510 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>247 475 657</b>	<b>247 475 657</b>
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-26 706 900	-24 387 140
Årets avskrivningar	-4 524 619	-2 319 760
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-31 231 519</b>	<b>-26 706 900</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>216 244 138</b>	<b>220 768 757</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	149 000 000	149 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 000 000	5 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	68 000 000	68 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 330 000	1 330 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>223 330 000</b>	<b>223 330 000</b>
<b>Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Årets investeringar	5 270 671	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>5 270 671</b>	<b>0</b>
<b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	24 326	24 259
Övriga fordringar	227 715	227 715
	<b>252 041</b>	<b>251 974</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	365 816	356 041
Upplupna intäkter	4 544	2 508
	<b>370 360</b>	<b>358 549</b>

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.



**HSB Brf Senaten i Nacka**

<b>Noter</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>																																																						
<b>Not 12</b>	<b>Kortfristiga placeringar</b>																																																								
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	8 500 000	13 500 000																																																						
		<b>8 500 000</b>	<b>13 500 000</b>																																																						
<b>Not 13</b>	<b>Kassa och bank</b>																																																								
	Handkassa	7 361	0																																																						
	Övriga bankkonton	154 319	105 761																																																						
		<b>161 680</b>	<b>105 761</b>																																																						
<b>Not 14</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>																																																								
	<table><thead><tr><th>Låneinstitut</th><th>Lånenummer</th><th>Ränta</th><th>Ränteändr dag</th><th>Belopp</th><th>Nästa års amortering</th></tr></thead><tbody><tr><td>Stadshypotek</td><td>142532</td><td>0,32%</td><td>2019-04-27</td><td>21 210 234</td><td>0</td></tr><tr><td>Stadshypotek</td><td>142537</td><td>0,32%</td><td>2019-04-27</td><td>9 524 935</td><td>0</td></tr><tr><td>Stadshypotek</td><td>142540</td><td>0,32%</td><td>2019-04-27</td><td>11 106 218</td><td>0</td></tr><tr><td>Stadshypotek</td><td>142545</td><td>0,32%</td><td>2019-04-27</td><td>9 636 094</td><td>0</td></tr><tr><td>Stadshypotek</td><td>847129</td><td>2,39%</td><td>2023-04-30</td><td>40 442 404</td><td>1 363 752</td></tr><tr><td>Stadshypotek</td><td>847130</td><td>1,55%</td><td>2020-04-30</td><td>41 506 937</td><td>211 232</td></tr><tr><td>Stadshypotek</td><td>927408</td><td>1,46%</td><td>2021-03-01</td><td>41 086 809</td><td>211 516</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td><b>174 513 631</b></td><td><b>1 786 500</b></td></tr></tbody></table>	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering	Stadshypotek	142532	0,32%	2019-04-27	21 210 234	0	Stadshypotek	142537	0,32%	2019-04-27	9 524 935	0	Stadshypotek	142540	0,32%	2019-04-27	11 106 218	0	Stadshypotek	142545	0,32%	2019-04-27	9 636 094	0	Stadshypotek	847129	2,39%	2023-04-30	40 442 404	1 363 752	Stadshypotek	847130	1,55%	2020-04-30	41 506 937	211 232	Stadshypotek	927408	1,46%	2021-03-01	41 086 809	211 516					<b>174 513 631</b>	<b>1 786 500</b>		
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering																																																				
Stadshypotek	142532	0,32%	2019-04-27	21 210 234	0																																																				
Stadshypotek	142537	0,32%	2019-04-27	9 524 935	0																																																				
Stadshypotek	142540	0,32%	2019-04-27	11 106 218	0																																																				
Stadshypotek	142545	0,32%	2019-04-27	9 636 094	0																																																				
Stadshypotek	847129	2,39%	2023-04-30	40 442 404	1 363 752																																																				
Stadshypotek	847130	1,55%	2020-04-30	41 506 937	211 232																																																				
Stadshypotek	927408	1,46%	2021-03-01	41 086 809	211 516																																																				
				<b>174 513 631</b>	<b>1 786 500</b>																																																				
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		172 727 131																																																						
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		165 581 131																																																						
	<b>Ställda säkerheter</b>																																																								
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	212 026 000	212 026 000																																																						
<b>Not 15</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>																																																								
	Kortfristig del av långfristig skuld	1 786 500	631 500																																																						
<b>Not 16</b>	<b>Övriga skulder</b>																																																								
	Källskatt	85 497	0																																																						
		<b>85 497</b>	<b>0</b>																																																						
<b>Not 17</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>																																																								
	Upplupna räntekostnader	188 139	205 673																																																						
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 028 033	955 404																																																						
	Övriga upplupna kostnader	530 374	403 356																																																						
		<b>1 746 546</b>	<b>1 564 433</b>																																																						

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

**Not 18** **Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut




**HSB Brf Senaten i Nacka**


**Noter**

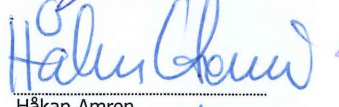
**2018-12-31 2017-12-31**

Stockholm, den 25/4-19

  
.....  
Birgit Andersson


  
.....  
Charlotte Eriksson


  
.....  
Douglas Wallin

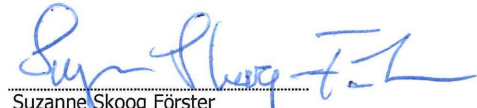
  
.....  
Håkan Amren

  
.....  
Janurban Modigh

  
.....  
Renee Åberg

  
.....  
Richard McCarthy

  
.....  
Stefan Olsson

  
.....  
Suzanne Skoog Förster

Vår revisionsberättelse har 2019-05-09 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
.....

Av föreningen vald revisor  
Leo Gillholm

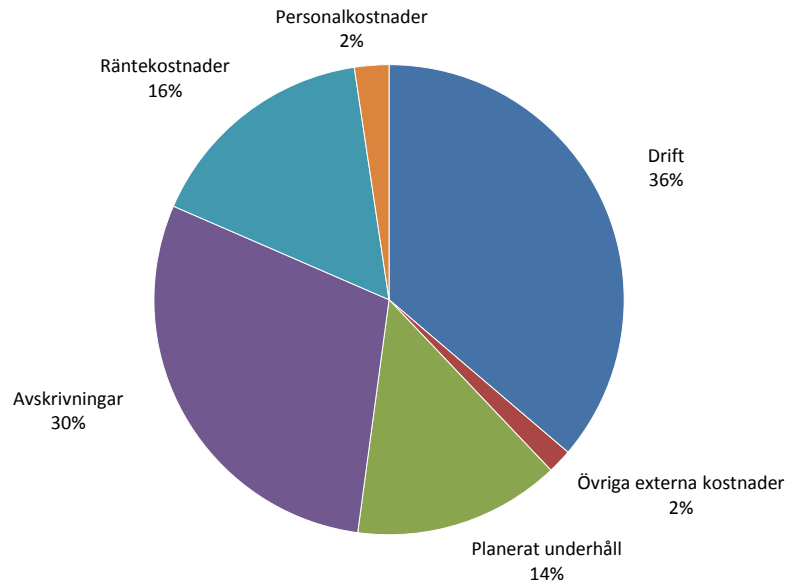
  
.....

Av HSB Riksförbund förordnad revisor  
Joakim Häll

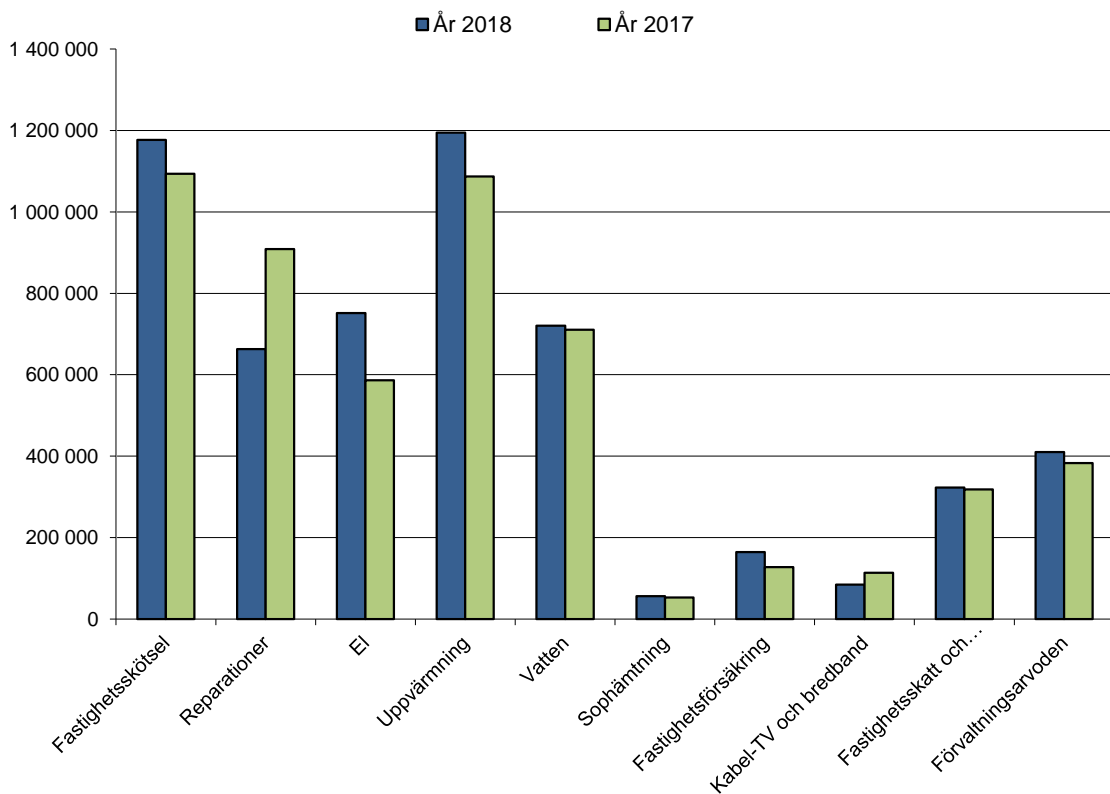


## HSB Brf Senaten i Nacka

### Totala kostnader



### Fördelning driftkostnader



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Senaten i Nacka, org.nr. 716421-0879.

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Senaten i Nacka för år 2018.

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 2018 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 revisionsred 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 revisorsred 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. Den uppger, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisionsred 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 tvekl 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

#### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsred 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.

W



## 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 Brf Senaten i Nacka för år 2018 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd i Sverige. Revisor 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd 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 9/5-2019

  
.....  
Jakob Hen

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

  
.....

Av föreningen vald revisor

# Valberedningens förslag till BRF Senatens Ordinarie Stämman 2019-05-21

## Styrelse

- Stefan Olsson 1 år kvar på mandatperioden
- Renée Åberg 1 år kvar på mandatperioden
- Håkan Amrén 1 år kvar på mandatperioden
- Charlotte Eriksson Omval för 2 år
- Birgit Andersson Omval för 2 år
- Richard McCarthy Omval för 1 år
- Annina Lahti Nyval för 2 år
- Ann Elffors Nyval för 2 år

## Revisorer

- Leo Gillholm – Internrevisor, 1 år (Omval)
- Sara Luthander – Internrevisorssuppleant, 1 år (Nyval)

## Valberedning

- John Olsson 1 år, Valberedningen, Ordförande.
- Jakob Graan 1 år, Valberedningen, Ledamot.

## Arvoden för kommande 12 månaders period

### Styrelsen:

Valberedningen föreslår ett arvode för styrelsen om 4 inkomstbasbelopp för 2019.  
Inkomstbasbeloppet för 2019 är 64 400 kronor.

Arvode till Styrelsen: 4 x 64 400 = 257 600: -  
Arvode till Revisor/-er: 0,2 x 64 400 = 12 880: -  
Arvode till Valberedningen = 9 000: -

Total = 279 480: -

### Övriga arvoden:

Arvode till förtroendevald för skötsel och administration av gårdshus & bastu  
12 500: -

**Nacka den 7 Maj 2019**

**Valberedningen Brf Senaten  
Jakob Graan, John Olsson**



## **Rösträtt, ombud och biträde**

Enligt föreningens stadgar § 18 gäller följande:

På föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Medlem som inte betalt förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.

Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får medföra ett valfritt biträde





# 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 inbetalningskortet varje kvartal.

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

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



**HSB – där möjligheterna bor**