



HSB BRF KUNGSVYN ÅRSREDOVISNING 2019



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, driftkostnader 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 Stockhoms 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.



Org Nr: 769631-6079

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kungsvyn i Upplands-Bro

Org.nr: 769631-6079

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB BRF KUNGSVYN I UPPLANDS-BRO

Styrelsen för HSB BRF Kungsvyn (769631–6079) får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen bildades den 19 januari 2016 och registrerades hos Bolagsverket den 1 februari 2016.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen ämnar bli ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1 229).

Föreningens fastigheter

Föreningens fastighet är under produktion och försäljning pågår

Föreningen har sitt säte i Upplands-Bro.

Då fastigheten ej är uppförd finns ingen fastighetsförsäkring.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifter

Då det ännu ej finns några boende medlemmar uttas inga årsavgifter.

Genomfört och planerat underhåll

Inget planerat underhåll eftersom det är nyproduktion och byggnaden ej är färdigställd.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 december 2019.

Styrelse

Styrelsen har haft nedan sammansättning från och med den 6 december 2018

Ordförande	Fredrik Berg
Vice ordförande	Tomas Hansson
Sekreterare	Camilla Brännfors
Ledamot	René Lintunen
Ledamot	Tomas Berggren
Suppleant	Pippi Bustamante
Suppleant	Ulrika Gustavsson

AK

Från och med den 16 december 2019 har styrelsen haft följande sammansättning:

Ordförande	Petrus Jansson
Vice ordförande	Tomas Hansson
Sekreterare	Camilla Brännfors
Ledamot	René Lintunen
Ledamot	Ulrika Gustavsson
Suppleant	Eva Hedenskog
Suppleant	Krister Norlin

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har under verksamhetsåret varit Fredrik Berg, Tomas Hansson, René Lintunen och Camilla Brännfors, två i förening. Efter föreningsstämman den 16 december 2019 har firmatecknare varit Petrus Jansson, Camilla Brännfors, René Lintunen och Tomas Hansson två i förening

Revisorer

Följande personer varit valda som revisorer:

Kenneth Strömberg	Föreningsvald ordinarie
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningen har inte utsett någon representant i HSB:s fullmäktige.

Valberedning

Det har inte varit någon utsedd valberedning då bostadsrättsföreningen är under uppförande.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat underhåll kommer att upprättats av styrelsen när byggnaderna är färdigställda.

Fastighetsbesiktning

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes ej eftersom produktionen fortfarande löper.



Avtal enhetsmätning el och vatten

Avtal är tecknat med Infometric avseende hantering av enhetsmätningen av el och vatten

Medlemsinformation***Medlemmar***

Föreningen hade sju medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019.

Förslag till disposition av årets resultat**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	545
Årets resultat	9 716
Reservering till underhållsfond	0
I anspråkstagande av underhållsfond	<u>0</u>
Summa till stämmans förfogande	10 261

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	10 261
-------------------------	--------

2019



Org Nr: 769631-6079

HSB Bostadsrättsförening Kungsvyn i Upplands-Bro

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Summa rörelseintäkter		0	0
Rörelsekostnader			
Summa rörelsekostnader		0	0
Rörelseresultat		0	0
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 1	12 457	553
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 2	0	-9
Resultat från andelar i dotterföretag	Not 3	0	0
Summa finansiella poster		12 457	545
Resultat efter finansiella poster		12 457	545
Skatt på årets resultat		-2 741	0
Årets resultat		9 716	545

NA



Org Nr: 769631-6079

HSB Bostadsrättsförening Kungsvyn i Upplands-Bro**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 4	37 671 955	37 671 955
	<u>37 671 955</u>	<u>37 671 955</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 5	500	40 750
	<u>500</u>	<u>40 750</u>

Summa anläggningstillgångar

37 672 455	37 712 705
------------	------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

230 000	0
---------	---

Avräkningskonto HSB Stockholm

381 000	2 003 925
---------	-----------

Placeringskonto HSB Stockholm

200 247	100 132
---------	---------

Övriga fordringar

Not 6	111 465 997	1 888
-------	-------------	-------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 7	3 118	0
	<u>112 280 362</u>	<u>2 105 945</u>

Kortfristiga placeringar

Not 8	2 800 000	0
-------	-----------	---

Summa omsättningstillgångar

115 080 362	2 105 945
-------------	-----------

Summa tillgångar

152 752 817	39 818 650
--------------------	-------------------



Org Nr: 769631-6079

HSB Bostadsrättsförening Kungsvyn i Upplands-Bro**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

545

0

Årets resultat

9 716

545

10 261

545

Summa eget kapital

10 261

545

Skulder*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 9

111 366 860

0

Leverantörsskulder

1 000

900

Skatteskulder

82 741

0

Övriga skulder

Not 10

41 291 955

39 817 205

152 742 556

39 818 105

Summa skulder

152 742 556

39 818 105

Summa eget kapital och skulder**152 752 817****39 818 650**

mx



Org Nr: 769631-6079

HSB Bostadsrättsförening Kungsvyn i Upplands-Bro**Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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.

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

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. Eftersom föreningen inte var färdigställd år 2019 så beskattas eventuell vinst med 22 %.

Uppskjuten skatt

Föreningen köpte samtliga aktier i Ringvägen Kyrkbyn Mark AB av Odyssen Kappa Holding AB som ägde fastigheten Upplands-Bro Kungsängens Kyrkby 2:310 för 20 999 250 kr. I slutet av 2014 tog FAR policygrupp för redovisning fram ett uttalande, RedU9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via bolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebar att övervärdet för aktierna förts direkt till fastigheten.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 20 959 000 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.



Org Nr: 769631-6079

HSB Bostadsrättsförening Kungsvyn i Upplands-Bro

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	557	422
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	115	132
	Ränteintäkter HSB bunden placering	11 785	0
		12 457	553
Not 2	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Övriga räntekostnader	0	9
		0	9
Not 3	Resultat från andelar i dotterföretag		
	Värdeöverföring från dotterbolag, RedU9	0	20 959 000
	Nedskrivning av aktier i dotterbolag, RedU9	0	-20 959 000
		0	0



Org Nr: 769631-6079

HSB Bostadsrättsförening Kungsvyn i Upplands-Bro

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 4 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde mark	37 671 955	0
Årets investeringar mark; fastigheten Upplands-Bro Kungsängens Kyrkby 2:310	0	16 712 955
fastigheten Upplands-Bro Kungsängens Kyrkby 2:310	0	20 959 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 671 955	37 671 955
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Utgående bokfört värde	37 671 955	37 671 955
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde mark - bostäder	20 000 000	0
Summa taxeringsvärde	20 000 000	0
Not 5 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	40 750	500
Årets investeringar aktier i Ringvägen Kyrkbyn Mark AB	0	20 999 250
Omklassificering aktier i Ringvägen Kyrkbyn Mark AB till fastighet	0	-20 959 000
Likvidering av aktier i Ringvägen Kyrkbyn Mark AB	-40 250	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	40 750
Aktier i Ringvägen Kyrkbyn Mark AB	0	40 250
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 6 Övriga kortfristiga fordringar		
Utlåning HSB Bostad	111 366 860	0
Övriga fordringar	99 137	1 888
	111 465 997	1 888
Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	2 250	0
Upplupna intäkter	868	0
	3 118	0
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 8 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	2 800 000	0
	2 800 000	0
Not 9 Skulder till kreditinstitut		
Byggnadskreditiv Handelsbanken	111 366 860	0
	111 366 860	0
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	69 154 000	0
Not 10 Övriga skulder		
Köp av fastighet Upplands-Bro Kungsängens Kyrkby 2:310	37 671 955	37 712 205
HSB Bostad	0	5 000
Förskott	3 620 000	2 100 000
	41 291 955	39 817 205

PK

HSB Bostadsrättsförening Kungsvyn i Upplands-Bro

Noter

2019-12-31

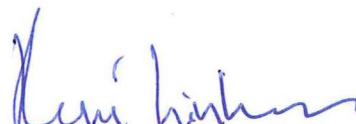
2018-12-31

Not 10 Väsentliga händelser efter årets slut

Lägenhetsförsäljning fortsätter år 2020.

Stockholm, den

2012-2020


Camilla Brännfors
Ulrika Gustafsson
René Lintunen
Petrus Jansson
Tomas Hansson

Vår revisionsberättelse har 2020-06 - 23 lämnats beträffande denna årsredovisning


Kenneth Strömberg
Av föreningen vald revisor
Joakim Heur
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kungsvyn i Upplands-Bro, org.nr. 769631-6079

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kungsvyn i Upplands-Bro för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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.

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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.

NA

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 Kungsvyn i Upplands-Bro för räkenskapsåret 2019 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 23/6-2020


 Joakim Häll
 BoRevision i Sverige AB
 Av HSB Riksförbund utsedd revisor


 Kenneth Strömberg
 Av föreningen vald revisor



HSB – där möjligheterna bor

FULLMAKT FÖRENINGSTÄMMA

Varje medlem har en röst på föreningsstämma. 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.

Styrelsen har, oaktat vad som anges i föreningens stadgar och med stöd i ny tillfällig lagstiftning, beslutat att medlem kan företrädas av valfritt ombud och att ombud kan företräda obegränsat antal medlemmar.

Detta beslut gäller för föreningsstämma som genomförs under perioden 2020-04-15 tom 2020-12-31.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller som längst till 2020-12-31.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det 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 som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättnings-tillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättnings-tillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



HSB – där möjligheterna bor