



ÅRSREDOVISNING 2012- 2013

HSB Brf Etsningen



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.

KALLELSE

Härmed kallar styrelsen för HSB:s Brf Etsningen till ordinarie föreningsstämma.

Dag: onsdagen den 28 november 2013.

Tid: kl 19,00.

Plats: Föreningslokalen, Etsarvägen 2

DAGORDNING

1. Stämmans öppnande.
2. Val av stämmoordförande.
3. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare.
4. Upprättande av företeckning över närvarande medlemmar och godkännande av röstlängd.
5. Fastställande av dagordningen.
6. Val av två personer att jämte stämmoordföranden justera protokollet samt val av rösträknare.
7. Fråga om kallelse behörigen skett.
8. Styrelsens årsredovisning.
9. Revisorernas berättelse.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.
12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Fråga om arvoden för styrelseledamöter och revisorer för mandatperioden till nästa ordinarie stämma samt principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöterna.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisor och suppleant.
16. Val av valberedning.
17. Erforderliga val av representation i HSB.
18. Övriga ärenden.
19. Stämmans avslutande.

Varmt välkomna!

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Etsningen i Stockholm får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2012-09-01 – 2013-08-31.

Förvaltningsberättelse

Föreningen bildades den 14 juni 1945 och registrerades den 27 juni 1945. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Etsningen nr 3 i Enskede församling.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa Försäkrings AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot skadedjur och bostadsohyra.

Styrelse

Mårten Dunér	ordförande	vald t o m stämma under 2014-2015
Ann-Charlotte Uddegård	vice ordförande	vald t o m stämma under 2013-2014
Annette Jyberg	sekreterare	vald t o m stämma under 2013-2014
Johanna Alex Pihl	kassör	vald t o m stämma under 2014-2015
Johannes Hamamgi	ledamot	vald t o m stämma under 2013-2014
Håkan Rolén	suppleant	vald t o m stämma under 2013-2014
Christer Bjurålf Nygren	suppleant	vald t o m stämma under 2013-2014
Ingalill Berge, HSB	ledamot	avgick 2013-05-31
Martina Nilsson, HSB	ledamot	tillträdde 2013-06-01

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av styrelsen gemensamt eller av ordföranden, vice ordföranden, sekreteraren och kassören, två i förening.

Ombud vid distriktsstämman

Föreningen ombud vid distriktsstämman för HSB Stockholm har varit Mårten Dunér och Ann-Charlotte Uddegård med Annette Jyberg och Johanna Alex Pihl som suppleanter.

Revisorer

Revisorer har varit Johan Lundström med Lars Stjernborg som suppleant, valda av föreningen, samt HSB:s Riksförbunds Revisionsbyrå BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Boel Strandberg, sammankallande, och Andres Dingvall Rauchwerger.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 november 2012 i närvaro av 21 medlemmar. Styrelsen har under räkenskapsåret hållit tolv protokollförda sammanträden.

Stadgar

Nu gällande stadgar för föreningen registrerades den 17 mars 2005.



Anställda

Föreningen har inte haft några anställda.

Fastigheten

Fastighetsskötsel, trädgårdsskötsel och städning i fastigheten har utförts av Firma P Bouvin. Styrelsen har gemensamt svarat för fastighetsförvaltningen.

Gemensam vår- och höststädning har genomförts under året.

Åtta bostadsrätter har bytt ägare under räkenskapsåret.

Ekonomi och årsavgifter

Föreningen har en god ekonomi som gett oss möjlighet att skapa en god och trygg boendemiljö. Som exempel kan nämnas stambyte med samtidig renovering av badrummen, byte till säkerhetsdörrar i samtliga lägenheter, renovering och utvidgning av tvättavdelningen, förstärkt inbrottsskydd på vinden, byte av låssystem, förbättrade möjligheter till återvinning inom fastigheten mm. År 2006 genomfördes en radonmätning i hela fastigheten, vars resultat visade på nivåer som understeg gränsvärdet.

En genomförd energibesiktning visade att fastigheten har ett medelvärde när det gäller totalt förbrukad energi.

Under 2010 genomfördes en OVK (obligatorisk ventilationskontroll) med godkänt resultat.

Trapphusen är utrustade med närvarostyrd belysning, vilket ger en förbättrad ekonomi på lång sikt.

Under det gångna året har de bägge hissarna moderniserats och anpassats till nya EU-regler. I samband med detta tog föreningen ett nytt lån, som dock inte föranledde ändrade avgifter. Gamla, läckande takfönster har satts igen och den gamla, slitna källardörren till vänster om 2:ans port har bytts ut. Under kommande verksamhetsår kommer utemiljön samt trapphusen att hamna i fokus.

Sedan den 1 januari 2008 är avgifterna i snitt 555 kr/kvm och år.

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	459 501:-
Årets resultat	<u>- 1 073 540:-</u>
	- 614 040:-

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	- 1 485 653:-
Överföring till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	500 000:-
Nytt balanserat resultat	<u>371 613:-</u>
	-614 040:-

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



Org Nr: 702000-5166

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Etsningen i Stockholm

Org.nr: 702000-5166

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2012-09-01 - 2013-08-31 

**HSB Bostadsrättsförening Etsningen i Stockholm**

Resultaträkning		2012-09-01 2013-08-31	2011-09-01 2012-08-31
Nettoomsättning	Not 1	2 461 146	2 474 203
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 602 997	-1 758 832
Planerat underhåll		-1 485 663	-40 177
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-77 213	-87 603
Avskrivningar	Not 3	-300 500	-300 500
Summa fastighetskostnader		-3 466 373	-2 187 112
Rörelseresultat		-1 005 227	287 091
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	2 338	3 005
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-70 651	-95 238
Summa finansiella poster		-68 313	-92 233
Årets resultat		-1 073 540	194 858



Org Nr: 702000-5166

HSB Bostadsrättsförening Etsningen i Stockholm**Balansräkning****2013-08-31****2012-08-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6 5 674 987 5 975 487

Mark och markanläggningar

Not 7 269 500 269 500
5 944 487 6 244 987*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 8 500 500
500 500

Summa anläggningstillgångar

5 944 987 6 245 487

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

65 124

Avräkningskonto HSB Stockholm

804 081 718 095

Övriga fordringar

Not 9 5 408 391

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 44 727 76 089
854 281 794 699

Kassa och bank

Not 11 3 000 3 000

Summa omsättningstillgångar

857 281 797 699

Summa tillgångar**6 802 268 7 043 186***elb*

**HSB Bostadsrättsförening Etsningen i Stockholm****Balansräkning****2013-08-31****2012-08-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 12

Bundet eget kapital

Insatser

92 020

92 020

Upplåtelseavgifter

1 708 981

1 708 981

Underhållsfond

2 331 305

2 071 482

4 132 3063 872 483*Fritt eget kapital/ansamlad förlust*

Balanserat resultat

459 501

524 466

Årets resultat

-1 073 540194 858-614 040719 324

Summa eget kapital

3 518 2664 591 806**Skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 13

2 655 000

1 933 248

Leverantörsskulder

86 884

142 809

Skatteskulder

0

33 146

Fond för inre underhåll

54 268

64 493

Övriga skulder

Not 14

0

2 800

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

487 850274 884

Summa skulder

3 284 0022 451 380**Summa eget kapital och skulder****6 802 268****7 043 186****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

4 103 500

9 978 500

Fastighetsinteckningar totalt uttagna

9 978 500

9 978 500

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

**HSB Bostadsrättsförening Etsningen i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2012-09-01 2013-08-31	2011-09-01 2012-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 073 540	194 858
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	300 500	300 500
Kassaflöde från löpande verksamhet	-773 040	495 358
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	26 404	-49 753
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	110 871	83 604
Kassaflöde från löpande verksamhet	-635 765	529 209
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	721 752	-339 739
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	721 752	-339 739
Årets kassaflöde	85 987	189 470
Likvida medel vid årets början	721 095	531 625
Likvida medel vid årets slut	807 081	721 095

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

**HSB Bostadsrättsförening Etsningen i Stockholm****Redovisningsprinciper m.m.**

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnader

Avskrivning sker med 1% på ursprungligt anskaffningsvärde som grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 10-30 år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 %. Från och med 1 januari 2013 är skatten 22 %.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2012-09-01 2013-08-31	2011-09-01 2012-08-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden styrelse	67 000	62 000
Sociala kostnader	19 567	16 324
	<u>86 567</u>	<u>78 324</u>
Revisorer		
Föreningsvald	4 000	4 000
Övriga förtroendevalda/anställda		
Löner och ersättningar	30 675	32 550
Sociala kostnader	9 638	10 227
Pensionskostnader och förpliktelser	450	450
	<u>40 763</u>	<u>43 227</u>
Totalt	131 330	125 551

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

**HSB Bostadsrättsförening Etsningen i Stockholm**

Noter		2012-09-01	2011-09-01
		2013-08-31	2012-08-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 366 388	2 366 388
	Hyrer	79 820	78 620
	Övriga intäkter	19 438	29 195
	Bruttoomsättning	2 465 646	2 474 203
	Avgifts- och hyresbortfall	-4 500	0
		2 461 146	2 474 203
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	131 330	133 551
	Fastighetsskötsel och lokalvård	128 947	139 999
	Reparationer	95 147	309 450
	El	89 401	87 189
	Uppvärmning	780 392	710 704
	Vatten	61 323	60 426
	Sophämtning	46 784	38 564
	Fastighetsförsäkring	30 307	27 711
	Kabel-TV	62 915	73 725
	Övriga avgifter	3 865	3 000
	Förvaltningsarvoden	113 061	116 583
	Övriga driftkostnader	59 526	57 930
		1 602 997	1 758 832
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	15 900	15 900
	Om- och tillbyggnad	284 600	284 600
		300 500	300 500
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 188	1 920
	Ränteintäkter skattekonto	27	924
	Övriga ränteintäkter	123	161
		2 338	3 005
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	70 572	95 238
	Övriga räntekostnader	79	0
		70 651	95 238

**HSB Bostadsrättsförening Etsningen i Stockholm**

Noter		2013-08-31	2012-08-31			
Not 6	Byggnader och ombyggnader					
	Ingående anskaffningsvärde	11 806 670	11 806 670			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 806 670	11 806 670			
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 831 183	-5 530 683			
	Årets avskrivningar	-300 500	-300 500			
	Utgående avskrivningar	-6 131 683	-5 831 183			
	Bokfört värde	5 674 987	5 975 487			
	Taxeringsvärde					
	Byggnader	33 041 000	30 055 000			
	Mark	30 073 000	23 297 000			
		63 114 000	53 352 000			
Not 7	Mark och markanläggningar					
	Ingående anskaffningsvärde mark	269 500	269 500			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	269 500	269 500			
	Bokfört värde	269 500	269 500			
Not 8	Aktier, andelar och värdepapper					
	Ingående anskaffningsvärde	500	500			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500			
	Andel i HSB Stockholm	500	500			
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattefordringar	4 989	0			
	Skattekonto	419	391			
		5 408	391			
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetald vattenkostnad	2 324	1 990			
	Förutbetald fastighetsförsäkring	10 418	9 471			
	Förutbetald Kabel-Tvavgift	19 094	24 727			
	HSB Stockholm	9 540	36 744			
	Upplupen ränta allkonto	1 298	1 234			
	Trafikkontoret	2 053	1 923			
		44 727	76 089			
Not 11	Kassa och bank					
	Handkassa	3 000	3 000			
		3 000	3 000			
Not 12	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	92 020	1 708 981	2 071 482	524 466	194 858
	Resultatdisp enl. stämmobeslut			259 823	-64 965	-194 858
	Årets resultat					-1 073 540
	Belopp vid årets slut	92 020	1 708 981	2 331 305	459 501	-1 073 540



Org Nr: 702000-5166

HSB Bostadsrättsförening Etsningen i Stockholm**Noter** **2013-08-31** **2012-08-31****Not 13 Skulder till kreditinstitut**

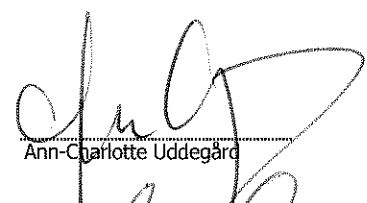
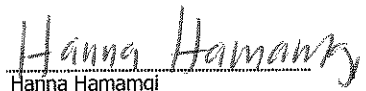
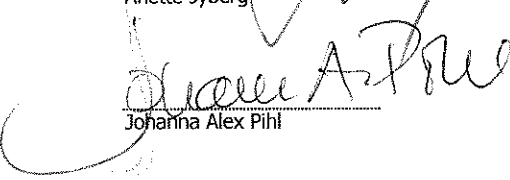
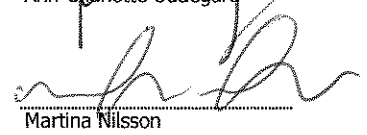
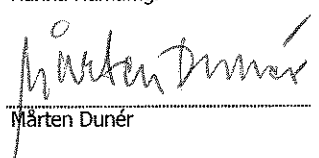
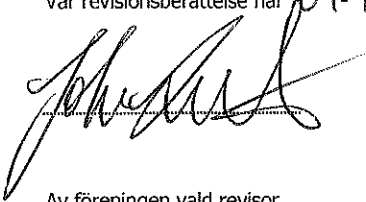
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr. dag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank hypotek	2853278246	2,75%	2014-12-18	1 855 000	0
Swedbank hypotek	2853278261	2,75%	2014-12-18	800 000	0
				2 655 000	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2 655 000Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 2 655 000**Not 14 Övriga skulder**

L. Stjernborg	0	2 800
	0	2 800

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	10 031	7 633
Förutbetalda hyror och avgifter	209 526	192 171
Upplupen elkostnad	7 589	7 000
Upplupen fjärrvärme	35 244	34 820
Sita Sverige AB	1 230	1 157
Upplupen Revisionskostnad	8 000	8 000
Upplupen arbetsgivareavgift	5 700	5 400
Farsta Glas	0	1 553
Upplupet arvode förtroendevalda	18 050	17 150
Södertörns Gruppen AB	127 750	0
Hiss Rådet Consulting	62 250	0
Firma P Bouvin Fastighets & Städkonsult	2 480	0
	487 850	274 884

Stockholm, den 29 OKT 2013
Anette Jyberg
Ann-Charlotte Uddegård
Hanna Hamamgi
Johanna Alex Pihl
Martina Nilsson
Mårten DunérVår revisionsberättelse har 04-11-2013 lämnats beträffande denna årsredovisning
Av föreningen vald revisor
Elias Nesru
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Etsningen i Stockholm, org.nr. 702000-5166

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Etsningen i Stockholm för räkenskapsåret 2012-09-01 - 2013-08-31.

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. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn 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 2013-08-31 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Etsningen i Stockholm för räkenskapsåret 2012-09-01 - 2013-08-31.

Styrelsens ansvar

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 oss om förslaget till dispositioner av 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.

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 ersättningskyldig 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 behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

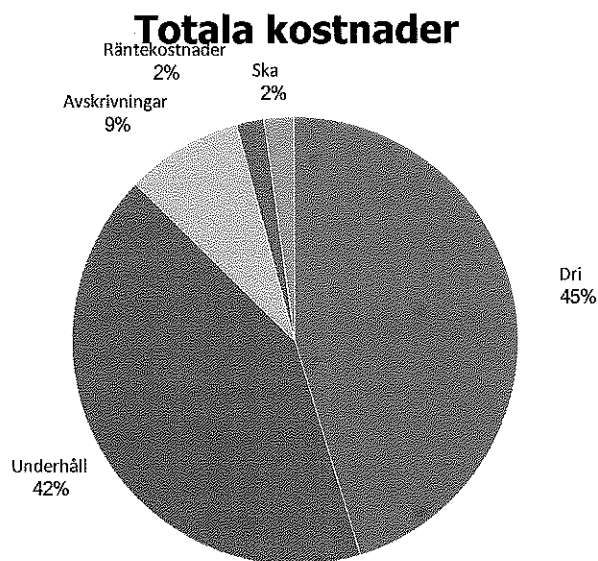
Stockholm den 04/11-2013


Av föreningen vald
revisor

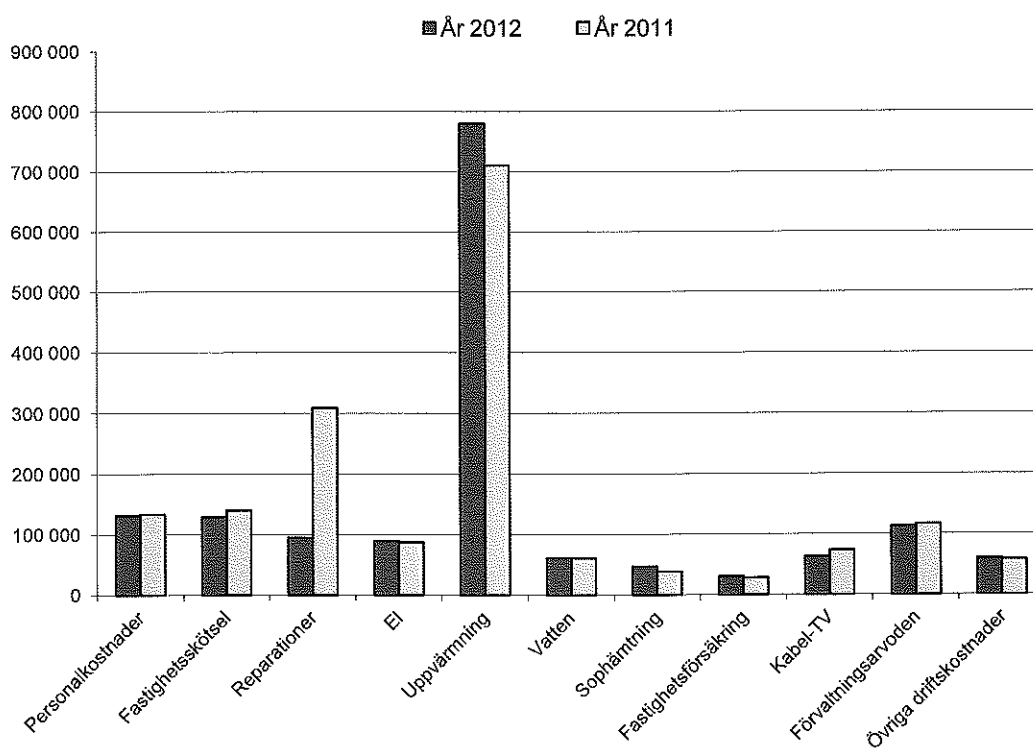

Elias Nesru
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor



HSB Bostadsrättsförening Etsningen i Stockholm



Fördelning driftkostnader





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 namntäckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevittnad)

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

