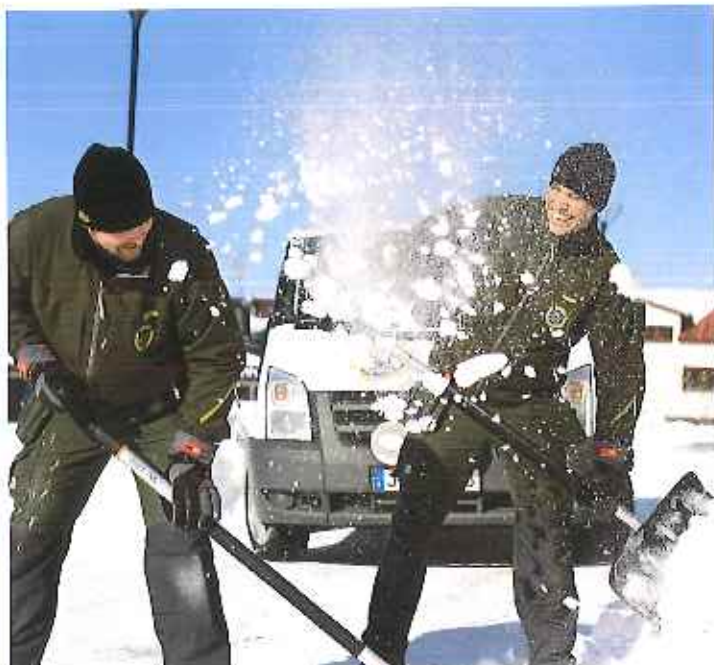




HSB BRF ETSNINGEN ÅRSREDOVISNING 2013-2014



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 bostadedemokrati.

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:s BOSTADSRÄTTSFÖRENING ETSNINGEN I STOCKHOLM 702000-5166

Kallelse till ordinarie föreningsstämma

Härmed kallas medlemmarna i HSBs Brf Etsningen till ordinarie föreningsstämma, onsdagen den 26 november kl 19,00. Plats: Föreningslokalen, Etsarvägen 2, Johanneshov.

Dagordning

- 1 Stämmans öppnande
- 2 Val av stämмоordförande
- 3 Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 4 Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar och godkännande av röstlängd
- 5 Fastställande av dagordning
- 6 Val av två personer att jämte stämмоordförande 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 styrelseledamöterna och revisor 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 suppleanter
- 16 Val av valberedning
- 17 Övriga ärenden
- 18 Stämmans avslutande



Org Nr: 702000-5166

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Etsningen i Stockholm

Org.nr: 702000-5166

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2013-09-01 - 2014-08-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Etsningen i Stockholm får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2013-09-01 – 2014-08-31.

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	t o m stämman 2014
Erik Pihl	vice ordförande	t o m stämman 2014
Annette Jyberg	sekreterare	t o m stämman 2015
Ann-Charlotte Uddegård	kassör	t o m stämman 2015
Håkan Rolén	ledamot	t o m stämman 2015
Jonny Andersson	suppleant	t o m stämman 2015
Christer Bjurålf Nygren	suppleant	t o m stämman 2014
Martina Nilsson, HSB	ledamot	tilträdde 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 Erik 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 27 november 2013 i närvaro av 25 medlemmar från 21 lägenheter. 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.

Handwritten signature and initials.

Gemensam vår- och höststädning har genomförts under året.

Sju bostadsrätter har bytt ägare under räkenskapsåret. Kvadratmeterpriset har varierat mellan 45'906 kr och 63'000 kr med ett genomsnittligt pris av 48'780 kr.

Styrelsen har godkänt två ansökningar om upplåtelse i andra hand av varierande längd.

Återvinning

I fastigheten återvinns 11 fraktioner. Trots ständiga uppmaningar från styrelsen om hur man ska sortera avfallet, hörsammar inte alla medlemmar detta. Det är beklagligt, men det finns medlemmar som inte ser miljörummen som en tillgång och förmån i fastigheten. Avfall i fel kärl fördyrar hämtningen i onödan och förorsakar extra arbete för styrelsens medlemmar.

Ekonomi, årsavgifter och fastighetsskötsel

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. Allt detta har genomförts under de senaste 15 åren. År 2006 genomfördes en radonmätning i hela fastigheten, vars resultat visade på nivåer som understeg gränsvärdet. Under 2013 moderniserades de bägge hissarna och anpassades till nya EU-regler. I samband med detta tog föreningen ett nytt lån, som dock inte föranledde ändrade avgifter.

En genomförd energibesiktning har visat att fastigheten har ett medelvärde när det gäller total förbrukning av energi. Under 2010 genomfördes en OVK (obligatorisk ventilationskontroll) med godkänt resultat.

Trapphus, källare och tvättstuga är utrustade med närvarostyrd belysning, vilket ger en förbättrad ekonomi på lång sikt.

Gamla, läckande takfönster sattes igen under 2012-2013 och vindarna fick förbättrad belysning. Den gamla, slitna källardörren till vänster om 2:ans port byttes också ut.

Under det gångna året genomförde Stockholm Stad en egenkontroll av föreningen enligt miljöbalkens bestämmelser. Bl a granskade man hur föreningen sköter sig beträffande långsiktig planering och underhåll, felanmälan, ventilation, energihushållning, skadedjur, avfallshantering och buller. Resultatet visade att fastigheten sköts på ett godkänt sätt.

Under augusti genomfördes spolning av fastighetens stammar, stuprör och brunnar.

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	371 613
Årets resultat	<u>330 881</u>
	702 494

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	- 171 830
Överföring till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	500 000
Nytt balanserat resultat	<u>374 324</u>
	702 494

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

**HSB Bostadsrättsförening Etsningen i Stockholm**

		2013-09-01 2014-08-31	2012-09-01 2013-08-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	2 482 239	2 461 146
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 529 164	-1 602 997
Planerat underhåll		-171 830	-1 485 663
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-79 028	-77 213
Avskrivningar	Not 3	-300 500	-300 500
Summa fastighetskostnader		-2 080 522	-3 466 373
Rörelseresultat		401 717	-1 005 227
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	1 724	2 338
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-72 560	-70 651
Summa finansiella poster		-70 836	-68 313
Årets resultat		330 881	-1 073 540

AA
JL

**HSB Bostadsrättsförening Etsningen i Stockholm**

Balansräkning		2014-08-31	2013-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	5 374 487	5 674 987
Mark och markanläggningar	Not 7	269 500	269 500
		<u>5 643 987</u>	<u>5 944 487</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>5 644 487</u>	<u>5 944 987</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		85	65
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 312 112	804 081
Övriga fordringar	Not 9	3 338	5 408
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	36 840	44 727
		<u>1 352 375</u>	<u>854 281</u>
Kassa och bank	Not 11	0	3 000
Summa omsättningstillgångar		<u>1 352 375</u>	<u>857 281</u>
Summa tillgångar		<u>6 996 862</u>	<u>6 802 268</u>

AA
JL

**HSB Bostadsrättsförening Etsningen i Stockholm****Balansräkning****2014-08-31****2013-08-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 12

Bundet eget kapital

Insatser

Upplåtelseavgifter

Underhållsfond

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa eget kapital

Skulder

Skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Fond för inre underhåll

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa skulder

Summa eget kapital och skulder**Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

Fastighetsinteckningar totalt uttagna

Ansvarsförbindelser

4 103 500

9 978 500

Inga

4 103 500

9 978 500

Inga

92 020

1 708 981

1 345 652

3 146 653

371 613

330 881

702 494

3 849 147

2 655 000

43 314

54 268

345

394 788

3 147 715

6 996 862

92 020

1 708 981

2 331 305

4 132 306

459 501

-1 073 540

-614 040

3 518 266

2 655 000

86 884

54 268

0

487 850

3 284 002

6 802 268

AA
JL

**HSB Bostadsrättsförening Etsningen i Stockholm**

	2013-09-01 2014-08-31	2012-09-01 2013-08-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	330 881	-1 073 540
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	300 500	300 500
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>631 381</u>	<u>-773 040</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	9 937	26 404
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-136 287</u>	<u>110 871</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>505 031</u>	<u>-635 765</u>
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	0	721 752
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>0</u>	<u>721 752</u>
Årets kassaflöde	505 031	85 987
Likvida medel vid årets början	807 081	721 095
Likvida medel vid årets slut	1 312 112	807 081

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

RA
JL

**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.

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilket innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och planerat underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Avskrivning på byggnader

Avskrivning sker med 1,31 % på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 10-30 år.

Avskrivning på inventarier

Avskrivning sker plan enligt med en avskrivningstid baserad på inventariernas livslängd cirka 5 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 ränteläntäkter 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 22 %.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Arvoden styrelse
Sociala kostnader

2013-09-01 2014-08-31	2012-09-01 2013-08-31
67 000	67 000
20 807	19 567
<u>87 807</u>	<u>86 567</u>

Revisorer
Föreningsvald

4 000 4 000

Övriga förtroendevalda/anställda

Löner och ersättningar
Sociala kostnader
Pensionskostnader och förpliktelser

6 500	30 675
2 042	9 638
450	450
<u>8 992</u>	<u>40 763</u>

Totalt

100 799 131 330

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

RA
JL

**HSB Bostadsrättsförening Etsningen i Stockholm**

Noter		2013-09-01 2014-08-31	2012-09-01 2013-08-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 366 388	2 366 388
	Hyror	88 968	79 820
	Övriga intäkter	33 883	19 438
	Bruttoomsättning	2 489 239	2 465 646
	Avgifts- och hyresbortfall	-7 000	-4 500
		2 482 239	2 461 146
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	100 799	131 330
	Fastighetsskötsel och lokalsvård	105 545	128 947
	Reparationer	139 556	95 147
	El	82 066	89 401
	Uppvärmning	711 224	780 392
	Vatten	57 837	61 323
	Sophämtning	50 862	46 784
	Fastighetsförsäkring	33 337	30 307
	Kabel-TV	90 232	62 915
	Övriga avgifter	3 426	3 865
	Förvaltningsarvoden	118 926	113 061
	Övriga driftskostnader	34 554	59 526
		1 529 164	1 602 997
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	15 900	15 900
	Omr- och tillbyggnad	284 600	284 600
		300 500	300 500
Not 4	Räntelntäkter och liknande resultatposter		
	Räntelntäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 570	2 188
	Räntelntäkter skattekonto	66	27
	Övriga räntelntäkter	88	123
		1 724	2 338
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	72 560	70 572
	Övriga räntekostnader	0	79
		72 560	70 651

**HSB Bostadsrättsförening Etsningen i Stockholm**

Noter		2014-08-31	2013-08-31			
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	-6 131 683	-5 831 183			
	Årets avskrivningar	-300 500	-300 500			
	Utgående avskrivningar	-6 432 183	-6 131 683			
	Bokfört värde	5 374 487	5 674 987			
	Taxeringsvärde					
	Byggnader	33 041 000	33 041 000			
	Mark	30 073 000	30 073 000			
		63 114 000	63 114 000			
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	3 153	4 989			
	Skattekonto	185	419			
		3 338	5 408			
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Stockholm Vatten	0	2 324			
	Trygg-Hansa	11 460	10 418			
	Comhem	6 504	19 094			
	HSB Stockholm	17 356	9 540			
	Trafikkontoret	0	2 053			
	Bredbandsbolaget	500	0			
	Upplupna intäkter	1 020	1 298			
		36 840	44 727			
Not 11	Kassa och bank					
	Handkassa	0	3 000			
		0	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	2 331 305	459 501	-1 073 540
	Resultatdisp enl. stämmobeslut			-985 653	-87 887	1 073 540
	Årets resultat					330 881
	Belopp vid årets slut	92 020	1 708 981	1 345 652	371 613	330 881

AA
JL



Org Nr: 702000-5166

HSB Bostadsrättsförening Etsningen i Stockholm

Noter	2014-08-31	2013-08-31
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	2,46%	2014-07-28	800 000	0
				2 655 000	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2 655 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 2 655 000

Not 14 Övriga skulder

Personalens källskatt	345	0
	345	0

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	9 933	10 031
Förutbetalda hyror och avgifter	203 816	209 526
Uppl BoRevision	8 000	8 000
Uppl arvoden förtroendevalda	19 057	18 050
Uppl arbetsglävcavgift	6 261	5 700
Fortum, el	2 263	7 589
Fortum, fjärrvärme	37 872	35 244
Sita	1 723	1 230
Södertörns Gruppen AB	0	127 750
Hiss Rådet Consulting	0	62 250
Firma P Bouvin	27 543	2 480
Sthlm Vatten	7 641	0
Sthlm Vatten, avfall	4 475	0
Jurist & Inkasso	141	0
Enterna AB	950	0
GR Avloppsrensning	60 000	0
Kraft & Kultur	5 113	0
	394 788	487 850

Stockholm, den 31 OKT 2014

Anette Jyberg

Ann-Charlotte Uddegård

Erik Pihl

Håkan Rolén

Martina Nilsson

Mårten Dunér

Vår revisionsberättelse har 14 - 11 - 07 lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

Adnin Ali
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 2013-08-01 - 2014-08-31.

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. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed. 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 2014-08-31 och av dess finansiella resultat och kassalöden 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 2013-08-01 - 2014-08-31.

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 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 7/11-2014

Av föreningen vald
revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Adm AI



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. Föreningssämman 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 föreningssämman.

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