



HSB BRF ETSNINGEN ÅRSREDOVISNING 2014-2015



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.



Org Nr: 702000-5166

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Etsningen i Stockholm

Org.nr: 702000-5166

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2014-09-01 - 2015-08-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Etsningen i Stockholm får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2014-09-01 – 2015-08-31.

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 består av 64 bostadsrätter bestående av 1 rum och kokvrå – 5 rum och kök till en sammanlagd yta av 4'237,5 m² boyta.

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 2016
Jonny Andersson	vice ordförande	t o m stämman 2016
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
Christer Bjurålf Nygren	suppleant	t o m stämman 2016
Helena Djurstedt	suppleant	t o m stämman 2015
Martina Nilsson	ledamot HSB	t o m 2015-06-30
Ellinor Rosendahl	ledamot HSB	fr o m 2015-08-01

Firmatecknare

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

Ombud vid distriktsstämman

Föreningens ombud vid distriktsstämman för HSB Stockholm har varit Mårten Dunér och Ann-Charlotte Uddegård med Annette Jyberg och Jonny Andersson som suppleanter.

Revisorer

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

Valberedning

Valberedning har varit Andres Dingvall Rauchwerger, sammankallande, och Ulrika Strid.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 november 2014 i närvaro av 23 medlemmar från 20 lägenheter. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit elva protokollförda sammanträden.

Stadgar

Nu gällande stadgar för föreningen registrerades den 17 mars 2005.

Anställda

Föreningen har inte haft några anställda. *KP*

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.

Tre bostadsrätter har bytt ägare under räkenskapsåret. Det genomsnittliga kvadratmeterpriset vid överlåtelse har varit 55'253 kr.

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

Ekonomi, årsavgifter, fastighetsskötsel och återvinning

Föreningen har en god ekonomi med låg belåning. Under verksamhetsåret har en radonmätning genomförts vars resultat visade på nivåer som understeg gränsvärdet. En spolning av samtliga stammar slutfördes i början av verksamhetsåret liksom en uppsäkring av el-stammar.

En omdisponering av återvinningskärlen har genomförts. Plast och kartong ökar kraftigt medan tidningar och trycksaker minskar i volym.

Trapphus, källare och tvättstuga är utrustade med närvarostyrd belysning, vilket ger en förbättrad ekonomi på lång sikt. Så har det varit under flera år, vilket innebär att ett flertal armaturer nu har nått sin maximala levnad. Därför har flera armaturer bytts ut under året. En större fuktskada, två mindre lägenhetsbränder och två inbrottsförsök har drabbat fastigheten med onödiga kostnader för föreningen som följd.

Sedan 2010 har följande större åtgärder vidtagits.

- 2010 – genomförd OVK med godkänt resultat
- 2012 – läckande takfönster sattes igen
- 2013 – förbättrad belysning på vindarna
- 2013 – nya, modernare hissar installerades
- 2014 – genomförd egenkontroll enligt Miljöbalkens bestämmelser med godkänt resultat

Kontaktuppgifter

HSB:s Brf Etsningen

Etsarvägen 4, 121 43 Johanneshov

etsningen@bredband.net

tel 08-91 28 78 (dagtid)

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till

Balanserat resultat

374 324

Årets resultat

620 590

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad

0

Överföring till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplanen

500 000

Nytt balanserat resultat

494 914

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

**HSB Bostadsrättsförening Etsningen i Stockholm**

Resultaträkning		2014-09-01 2015-08-31	2013-09-01 2014-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 478 232	2 482 239
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 521 388	-1 477 280
Övriga externa kostnader	Not 3	-54 194	-30 113
Planerat underhåll		0	-171 830
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-86 271	-100 799
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-144 854	-300 500
Summa rörelsekostnader		<u>-1 806 707</u>	<u>-2 080 522</u>
Rörelseresultat		671 525	401 717
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	938	1 724
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-51 873	-72 560
Summa finansiella poster		<u>-50 935</u>	<u>-70 836</u>
Årets resultat		620 590	330 881

mp

**HSB Bostadsrättsförening Etsningen i Stockholm****Balansräkning****2015-08-31****2014-08-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7

5 499 133
5 499 1335 643 987
5 643 987*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8

500
500500
500

Summa anläggningstillgångar

5 499 6335 644 487**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

106

85

Avräkningskonto HSB Stockholm

2 000 657

1 312 112

Aktuell skattefordran

1 489

3 153

Övriga fordringar

Not 9

754

185

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10

57 810
2 060 81636 840
1 352 375

Summa omsättningstillgångar

2 060 8161 352 375**Summa tillgångar**7 560 4496 996 862

mp

**HSB Bostadsrättsförening Etsningen i Stockholm****Balansräkning****2015-08-31****2014-08-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 11

Bundet eget kapital

Insatser

92 020

92 020

Upplåtelseavgifter

1 708 981

1 708 981

Yttre underhållsfond

1 673 822

1 345 652

3 474 8233 146 653*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

374 324

371 613

Årets resultat

620 590

330 881

994 915702 494

Summa eget kapital

4 469 7373 849 147**Skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 12

2 655 000

2 655 000

Leverantörsskulder

97 501

43 314

Fond för inre underhåll

47 040

54 268

Övriga skulder

Not 13

825

345

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

290 345

394 788

Summa skulder

3 090 7123 147 715**Summa eget kapital och skulder****7 560 449****6 996 862****Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

4 103 500

4 103 500

Summa ställda säkerheter**4 103 500****4 103 500****Ansvarsförbindelser**

Föreningsavgäld

Inga

Inga

mp

**HSB Bostadsrättsförening Etsningen i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2014-09-01 2015-08-31	2013-09-01 2014-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	620 590	330 881
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	144 854	300 500
Kassaflöde från löpande verksamhet	765 444	631 381
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-19 895	9 937
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-57 004	-136 287
Kassaflöde från löpande verksamhet	688 545	505 031
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
Årets kassaflöde	688 545	505 031
Likvida medel vid årets början	1 312 112	807 081
Likvida medel vid årets slut	2 000 657	1 312 112

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

kip



HSB Bostadsrättsförening Etsningen i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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.

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2009:1 (K2) och BFNAR 2012:1 (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3:s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen klassas som ett mindre företag och kan då välja att inte räkna om jämförelsetalen enligt K3:s principer, vilket föreningen använt sig av. Olika redovisningsprinciper har därmed tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, vilket innebär att det finns brister i jämförbarheten mellan åren.

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 vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,22% på 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 stämman.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteutgifter 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 %. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). *MP*

**HSB Bostadsrättsförening Etsningen i Stockholm**

Noter		2014-09-01 2015-08-31	2013-09-01 2014-08-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 371 165	2 366 388
	Hyror	83 050	88 968
	Övriga intäkter	27 901	33 883
	Bruttoomsättning	2 482 116	2 489 239
	Avgifts- och hyresbortfall	-3 850	-7 000
	Hyresförluster	-34	0
		2 478 232	2 482 239
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalförbruk	171 424	105 545
	Reparationer	93 573	139 556
	El	79 828	82 866
	Uppvärmning	720 939	711 224
	Vatten	59 884	57 837
	Sophämtning	61 625	50 862
	Fastighetsförsäkring	35 526	33 337
	Kabel-TV och bredband	82 678	93 658
	Fastighetsskatt	80 692	79 028
	Förvaltningsarvoden	123 544	118 926
	Övriga driftskostnader	11 675	4 441
		1 521 388	1 477 280
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	6 898	3 866
	Administrationskostnader	11 446	2 219
	Extern revision	9 700	8 375
	Konsultkostnader	0	1 086
	Medlemsavgifter	21 950	14 567
	Övrigt	4 200	0
		54 194	30 113
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	47 683	67 000
	Revisionsarvode	4 000	4 000
	Övriga arvoden	14 600	6 500
	Sociala avgifter	19 538	22 849
	Pensionskostnader och förpliktelser	450	450
		86 271	100 799
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	870	1 570
	Ränteintäkter skattekonto	0	66
	Övriga ränteintäkter	68	88
		938	1 724
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	51 677	72 560
	Övriga räntekostnader	196	0
		51 873	72 560

**HSB Bostadsrättsförening Etsningen i Stockholm**

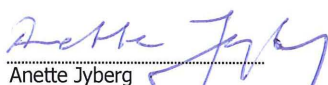
Noter	2015-08-31	2014-08-31			
Not 7	Byggnader och mark				
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Anskaffningsvärde byggnader	11 806 670	11 806 670			
Anskaffningsvärde mark	269 500	269 500			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 076 170	12 076 170			
Ingående avskrivningar	-6 432 183	-6 131 683			
Årets avskrivningar	-144 854	-300 500			
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 577 037	-6 432 183			
Utgående bokfört värde	5 499 133	5 643 987			
Taxeringsvärde					
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	33 000 000	33 000 000			
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	41 000	41 000			
Taxeringsvärde mark - bostäder	30 000 000	30 000 000			
Taxeringsvärde mark - lokaler	73 000	73 000			
Summa taxeringsvärde	63 114 000	63 114 000			
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				
Skattekonto	754	185			
	754	185			
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Förutbetalda kostnader	57 278	35 820			
Upplupna intäkter	532	1 020			
	57 810	36 840			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 11	Förändring av eget kapital				
	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	92 020	1 708 981	1 345 652	371 613	330 881
Resultatdisposition			328 170	2 711	-330 881
Årets resultat					620 590
Belopp vid årets slut	92 020	1 708 981	1 673 822	374 324	620 590
Not 12	Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank hypotek	2853278246	1,72%	2016-11-25	1 855 000	0
Swedbank hypotek	2853278261	1,32%	2015-10-28	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

**HSB Bostadsrättsförening Etsningen i Stockholm**

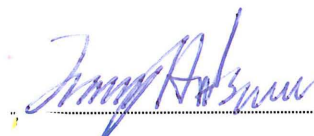
Noter	2015-08-31	2014-08-31
Not 13 Övriga skulder		
Källskatt	825	345
	825	345
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	6 327	0
Förutbetalda hyror och avgifter	226 379	203 816
Upplupna arbetsgivaravgifter	-119	361
Övriga upplupna kostnader	57 758	190 611
	290 345	394 788

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

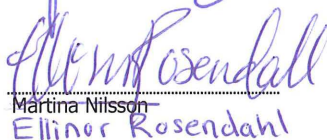
Stockholm, den 2 NOV 2015

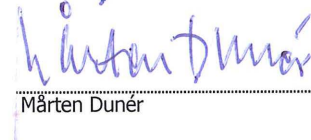

Anette Jyberg


Ann-Charlotte Uddegård


Jörgen Rasmussen


Håkan Rolén

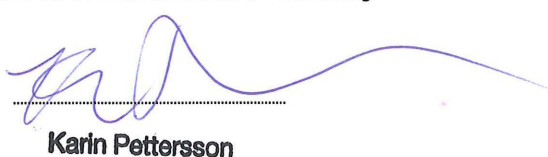

Martina Nilsson
Ellinor Rosendahl


Mårten Dunér

Vår revisionsberättelse har 7-11-15 lämnats beträffande denna årsredovisning



Av föreningen vald revisor


Karin Pettersson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund förordnad 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 2014-09-01 - 2015-08-31.

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 2015-08-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 2014-09-01 - 2015-08-31.

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 ersättningsskyldig 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.

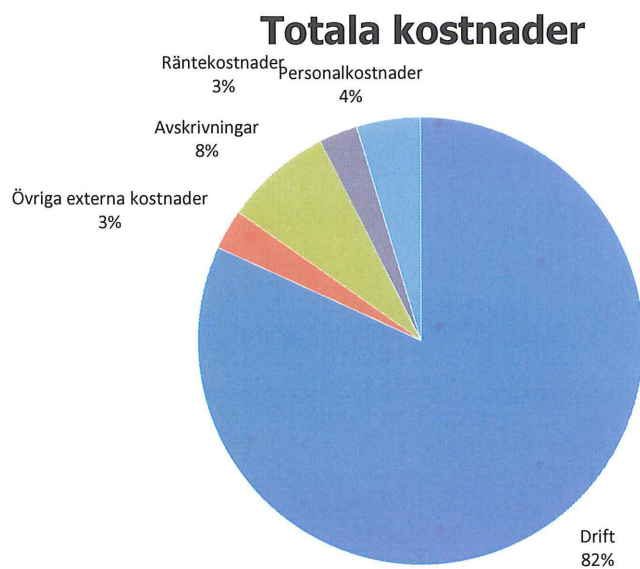
Stockholm den 17/11 - 2015

Av föreningen vald
revisor

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor



HSB Bostadsrättsförening Etsningen i Stockholm





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 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 inbetalningskorten varje kvartal.

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

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

