



Årsredovisning
från din
bostadsrättsförening



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/bostadsrättshavare 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.

Omslagsfoto: Lasse Fredriksson

KALLELSE

Medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Stålpennan kallas härmed till ordinarie föreningsstämma Torsdagen den 14 maj 2009 kl. 19.00 i Midsommargården, 1 tr. Telefonplan.

Förslag till dagordning

1. Mötets öppnande
2. Val av mötesordförande
3. Val av mötessekreterare
4. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
5. Fastställande av dagordning
6. Val av justeringsmän och rösträknare
7. Fråga om kallelse till stämma skett i behörig tid
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Fastställande av balans- och resultaträkning
11. Godkännande av förslag till resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden till föreningens förtroendevalda
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor och suppleant
16. Val av valberedning
17. Inkomna motioner
18. Mötets avslutning

Motioner och frågor till stämman skall enligt stadgarna inlämnas senast innan mars månads utgång. Frågor som inte rör stadgeändringar eller frågor av för föreningen existensiell natur kan dock lämnas senare, dock ej senare än två veckor före årsstämmodagen.

ÅRSREDOVISNING

HSB:s BOSTADSRÄTTSFÖRENING STÅLPENNAN I STOCKHOLM

Organisationsnummer: 702002-2237

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm (Midsommarkransen), får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2008-01-01--2008-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen bildades 1943-09-15. Föreningen äger och förvaltar fastigheterna 1-5 i kvarteret Stålpennan. Fastigheterna upplåtes med tomträtt. Totalt har föreningen 60 lägenheter. 54 av dessa ägs av lägenhetsinnehavarna som därmed innehar var sin andel i bostadsrättsföreningen, medan 6 lägenheter ägs av HSB som upplåter dem med hyresrätt.

Föreningen innehar 14 parkeringsplatser som hyrs ut till medlemmarna. Det finns även ett tiotal lokaler av olika storlek i föreningen, vilka hyrs ut till såväl medlemmar som andra hyresgäster.

MEDLEMMAR

Föreningen har 54 medlemmar som bor i föreningen. Dessutom är HSB medlem i egenskap av sitt ägande av resterande 6 lägenheter. Under det gångna året har 5 lägenhetsöverlåtelser skett.

STYRELSE

Föreningens sekreterare Angelica Hagblom valde 2008-11-10 att lämna sitt uppdrag med omedelbar verkan. Då ingen av de övriga ordinarie styrelsemedlemmarna eller suppleanterna hade möjlighet att ta denna plats hade föreningen 2009-01-22 en extrastämma. Vid denna valdes Johan Nyberg (lgh 24) till ordinarie styrelsemedlem och kunde ta platsen som sekreterare.

Styrelsen har sedan föregående föreningsstämma haft följande sammansättning: 

Ordinarie ledamöter

Leif Ojalehto	ordförande
Björn Lanesjö	vice ordförande
Angelica Hagblom	sekreterare (t.o.m 2008-11-10)
Johan Nyberg	sekreterare (fr.o.m 2009-01-22)
David Björkdahl	ekonomiansvarig
Magnus Billvik	ledamot
Åsa Andersson	ledamot
Pertti Moisio	ledamot
Heimo Auer	ledamot, utsedd av HSB Stockholm

Suppleanter

Jan Johansson	
Robin Thelin	
Oscar Mangione	
Mattias Bäckström	
Christer Sigevall	Utsedd av HSB, Stockholm

I tur att avgå vid föreningsstämman är de ordinarie ledamöterna Leif Ojalehto, Pertti Moisio samt Magnus Billvik.

FIRMATECKNARE

Föreningens firma har tecknats av Leif Ojalehto, Björn Lanesjö, David Björkdahl och Angelica Hagblom.

REVISORER

Revisorer har varit Maria Gelin samt Henrik Carlsson som suppleant, samt HSB:s revisionsbyrå BoRevision AB.

OMBUD TILL DISTRIKTSSTÄMMA

Föreningens skickade under året ej något ombud till distriktsstämma för HSB Stockholm distrikt 5.

SAMMANTRÄDEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2008-05-22. Föreningen har under det gångna räkenskapsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

ANSTÄLLDA

Stefan Lindström har under året varit anställd som vicevärd.

ARVODEN OCH LÖNER

Arvoden, löner och ersättningar till styrelsen och vicevärd framgår av resultaträkningen. 

KÖPTA TJÄNSTER

Driftskostnader

Fjärrvärme	Fortum Värme AB
El	Vattenfall AB (el) Fortum Elnät AB (nätavgift)
Vatten	Stockholm Vatten AB
Renhållning	Stockholm Stad/Hellstens Grovsopor AB
Städning	Alfa SKM Städservice AB/ Svea Svea Support Fastighetsservice KB
Kabel-TV	ComHem AB
Bredband	Bredbandsbolaget AB
<i>Fastighetsförvaltning</i>	
Ekonomisk förvaltning	HSB Stockholm
Teknisk förvaltning	Stadhuset i Stockholm AB
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar Stockholm AB

FASTIGHETERNA

I början av 2008 blev justeringen av stamventiler för värmesystemet färdig. På varje elementstam, sitter en stamventil. Justeringens syfte var att få en jämnare fördelning av värmen mellan olika hus och lägenheter.

Under hösten gjorde föreningen en energideklARATION.

I november 2008 genomfördes en besiktning av taken på föreningens hus. Denna visade att taken snart behöver renoveras.

Under hösten 2008 beslutade styrelsen att låta det under 2007 startade balkongprojektet gå på sparlåga. Den främsta orsaken var att styrelsen inte ville sätta igång med ett stort och tidskrävande projekt innan taken är renoverade.

Föreningen har haft två städdagar, en på våren och en på hösten. Vid dessa har medlemmarna tillsammans räfsat löv, beskurit träd och buskar samt städat upp kring fastigheterna och i källargångarna.

ÅRSavgifter

För att redan i förväg säkerställa att intäkterna täcker ökade räntekostnader pga. takrenovering beslutade styrelsen 2008-11-20 att höja årsavgifterna med 5 % från och med 2009-01-01. 

EKONOMI

Resultat och ställning treårsöversikt (tkr)

	2008	2007	2006
Årsavgifter lägenheter	2064	2 064	2 218
Rörelseresultat	654	619	- 210
Resultat efter finansnetto	94	100	- 707
Balansomslutning	14 736	15 150	15 412
Bokfört värde fastigheter	14 041	14 377	14 712
Räntebärande låneskulder	12 461	12 969	13 197
Räntebärande tillgångar	571	609	540
Eget kapital	1853	1759	1 659
varav fond yttre underhåll	661	657	1 567

Nyckeltal	2008	2007	2006	
Soliditet %	12,6	11,6	10,8	
Likviditet %	87,1	83,7	72,8	
Belåningsgrad %	88,7	90,2	89,7	
Skuldsättningsgrad ggr	6,4	7,0	7,6	
Räntetäckningsgrad ggr	1,1	1,2	neg	1

Definitioner

Soliditet –

Eget kapital inklusive fond för yttre underhåll vid årets slut i förhållande till balansomslutningen.

Likviditet –

Omsättningstillgångarna vid årets slut i förhållande till kortfristiga skulder.

Belåningsgrad –

Räntebärande skulder vid årets slut i förhållande till fastigheternas bokförda värde.

Skuldsättningsgrad –

Räntebärande skulder minus räntebär. tillgångar i förhållande till eget kapital vid årets slut.

Räntetäckningsgrad –

Resultat innan räntekostnader i förhållande till räntekostnader.

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Ingående dispositionsfond (balanserat resultat)	1 077 870,00
Årets resultat	<u>93 794,00</u>
	1 171 664,00

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll	- 0,00
Överföring till fond för yttre underhåll	400 000,00
Utgående dispositionsfond (balanserat resultat)	<u>771 664,00</u>
	1 171 664,00

Styrelsen för
HSBs Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm

Org.nr: 702002-2237

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2008-01-01 - 2008-12-31

HSBs Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm

Resultaträkning		2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Nettoomsättning	Not 1	2 271 081	2 256 408
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 172 225	-1 154 939
Planerat underhåll		-24 288	-38 477
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-83 880	-107 080
Avskrivningar	Not 3	-336 646	-336 646
Summa fastighetskostnader		<u>-1 617 039</u>	<u>-1 637 142</u>
Rörelseresultat		654 043	619 266
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	12 502	7 767
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	<u>-572 751</u>	<u>-527 003</u>
Summa finansiella poster		<u>-560 249</u>	<u>-519 236</u>
Årets resultat		93 794	100 030

y

HSBs Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm

Balansräkning		2008-12-31	2007-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	14 041 084	14 376 532
Inventarier	Not 7	1 198	2 396
		<u>14 042 282</u>	<u>14 378 928</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>14 042 782</u>	<u>14 379 428</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		2 073	23
Avräkningskonto HSB Stockholm		561 768	599 886
Övriga fordringar	Not 9	36 640	90 840
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	78 769	67 010
		<u>679 250</u>	<u>757 759</u>
Kassa och bank	Not 11	13 743	12 807
Summa omsättningstillgångar		<u>692 993</u>	<u>770 566</u>
Summa tillgångar		<u>14 735 775</u>	<u>15 149 993</u>

HSBs Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm

Balansräkning		2008-12-31	2007-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		20 389	20 389
Underhållsfond		661 028	656 505
		<u>681 417</u>	<u>676 894</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 077 870	982 363
Årets resultat		93 794	100 030
		<u>1 171 663</u>	<u>1 082 393</u>
Summa eget kapital		<u>1 853 080</u>	<u>1 759 287</u>
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	12 461 452	12 968 807
Leverantörsskulder		132 122	57 280
Skatteskulder		6 490	0
Fond för inre underhåll		37 505	41 623
Övriga skulder	Not 14	400	187
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	244 726	322 809
Summa skulder		<u>12 882 694</u>	<u>13 390 706</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>14 735 775</u>	<u>15 149 993</u>
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		14 062 800	14 062 800
Fastighetsinteckningar totalt uttagna		14 135 000	14 135 000
Ansvarsförbindelser		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

HSBs Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm

	2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	93 794	100 030
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	336 646	336 646
Kassaflöde från löpande verksamhet	430 440	436 676
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	40 391	-4 076
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-657	-134 512
Kassaflöde från löpande verksamhet	470 174	298 087
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-507 355	-228 093
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-507 355	-228 093
Årets kassaflöde	-37 181	69 994
Likvida medel vid årets början	612 693	542 698
Likvida medel vid årets slut	575 511	612 693

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto HSB Stockholm i de likvida medlen

HSBs Bostadsrättsförening Stålpennan 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% per år och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd.

För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 10-20 år.

Avskrivning på inventarier

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserad på inventariernas livslängd.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Minimiansättning regleras i stadgarna.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 28 procent.

Föreningens skattemässiga underskott uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 7 302 583 kr, en minskning med 11 120 kr jämfört med föregående år.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden förtroendevalda	24 500	20 000
Sociala kostnader	8 594	5 520
	<u>33 094</u>	<u>25 520</u>
Revisorer		
Föreningsvald	2 500	2 500
Övriga förtroendevalda/anställda		
Löner och ersättningar	30 000	30 500
Sociala kostnader	9 726	9 888
Pensionskostnader och förpliktelser	250	250
	<u>39 976</u>	<u>40 638</u>
Totalt	<u>75 570</u>	<u>68 658</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

HSBs Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm

Noter	2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 064 336	2 064 336
Hyror	87 423	76 658
Övriga intäkter	130 662	126 879
Bruttoomsättning	<u>2 282 421</u>	<u>2 267 873</u>
 Avgifts- och hyresbortfall	 -11 340	 -11 465
	<u>2 271 081</u>	<u>2 256 408</u>
Not 2 Drift		
Personalkostnader	75 570	68 658
Fastighetsskötsel och lokalvård	56 897	52 469
Reparationer	75 581	86 968
El	73 472	72 163
Uppvärmning	399 066	390 262
Vatten	72 481	62 834
Sophämtning	40 210	47 525
Fastighetsförsäkring	25 712	25 711
Kabel-TV	57 312	55 648
Övriga avgifter	1 911	0
Förvaltningsarvoden	129 320	121 214
Tomträttsavgäld	132 840	132 840
Övriga driftskostnader	31 854	38 647
	<u>1 172 225</u>	<u>1 154 939</u>
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader	145 200	145 200
Om- och tillbyggnad	190 248	190 248
Inventarier	1 198	1 198
	<u>336 646</u>	<u>336 646</u>
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	10 682	6 568
Övriga ränteintäkter	1 820	1 199
	<u>12 502</u>	<u>7 767</u>
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	572 751	486 852
Övriga räntekostnader	0	40 151
	<u>572 751</u>	<u>527 003</u>

HSBs Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm

Noter	2008-12-31	2007-12-31			
Not 6 Byggnader och ombyggnader					
Ingående anskaffningsvärde	18 332 684	18 332 684			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 332 684	18 332 684			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 956 152	-3 620 704			
Årets avskrivningar	-335 448	-335 448			
Utgående avskrivningar	-4 291 600	-3 956 152			
Bokfört värde	14 041 084	14 376 532			
Taxeringsvärde					
Byggnader	20 588 000	20 588 000			
Mark	10 000 000	10 000 000			
	30 588 000	30 588 000			
Not 7 Inventarier					
Ingående anskaffningsvärde	34 647	34 647			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 647	34 647			
Ingående avskrivningar	-32 251	-31 053			
Årets avskrivningar	-1 198	-1 198			
Utgående avskrivningar	-33 449	-32 251			
Bokfört värde	1 198	2 396			
Not 8 Aktier, andelar och värdepapper					
Andel i HSB Stockholm	500	500			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500			
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattefordringar	0	60 230			
Skattekonto	36 640	29 170			
Övriga fordringar	0	1 440			
	36 640	90 840			
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Tomträttsavgäld	33 210	26 970			
Kabel TV	14 758	14 328			
Fastighetsförsäkring	27 073	25 712			
Tele2	3 728	0			
	78 769	67 010			
Not 11 Kassa och bank					
Bankkonto i Handelsbanken	8 743	8 547			
Handkassa	5 000	4 260			
	13 743	12 807			
Not 12 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	20 389	0	656 505	982 363	100 030
Vinstdisp enl. stämmobeslut			4 523	95 507	-100 030
Årets resultat					93 794
Belopp vid årets slut	20 389	0	661 028	1 077 870	93 794

HSBs Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm

Noter	2008-12-31	2007-12-31
Not 13	Långfristiga skulder till kreditinstitut	

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	114428477	3,86%	2011-04-13	319 141	29 890
SBAB	114428485	3,86%	2011-04-13	326 937	30 604
SBAB	114428493	3,86%	2011-04-13	328 906	30 808
SBAB	114428501	3,86%	2011-04-13	339 897	31 795
SBAB	114428519	3,86%	2011-04-13	315 563	29 551
SE-Banken Bolån	16446203	3,38%	2009-03-18	2 770 000	30 000
Stadshypotek	160321	3,95%	2009-02-03	950 000	0
Stadshypotek	491869	4,09%	2009-12-01	1 441 750	79 000
Stadshypotek	491870	4,16%	2011-12-01	1 441 750	79 000
Stadshypotek	491871	4,09%	2009-12-01	713 754	39 112
Stadshypotek	491872	4,16%	2011-12-01	713 754	39 112
Stadshypotek	520739	4,90%	2009-02-03	950 000	0
Stadshypotek	520740	4,90%	2009-02-03	1 200 000	0
Stadshypotek	520741	4,90%	2009-02-03	650 000	0
				12 461 452	418 872

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 12 042 580

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 10 367 092

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Innehållen källskatt	400	187
	400	187

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	203 264	168 956
Upplupna räntekostnader	33 751	35 698
Beräknat revisionsarvode	6 900	6 800
Upplupen arbetsgivaravgift	811	748
Periodiserade leverantörsfakturor	0	110 608
	244 726	322 810

Stockholm, den

2009-03-26

Björn Lanesjö

David Björkdahl

Pertti Moisio

Heimo Auer

Asa Andersson

Lari Ojalento

Magnus Nilvik

Jan Johansson

Vår revisionsberättelse har 04 - 04 - 09 lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

Maria Gellin

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars-Göran Petersson

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm

Organisationsnummer 702002-2237

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB:s Brf Stålpennan i Stockholm för räkenskapsåret 2008.01.01 - 2008.12.31

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi 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 handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den

2009-04-04



Av föreningen vald revisor

Maria Gelin



BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars-Göran Petersson



Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående (= förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort

Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

Ordlista

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