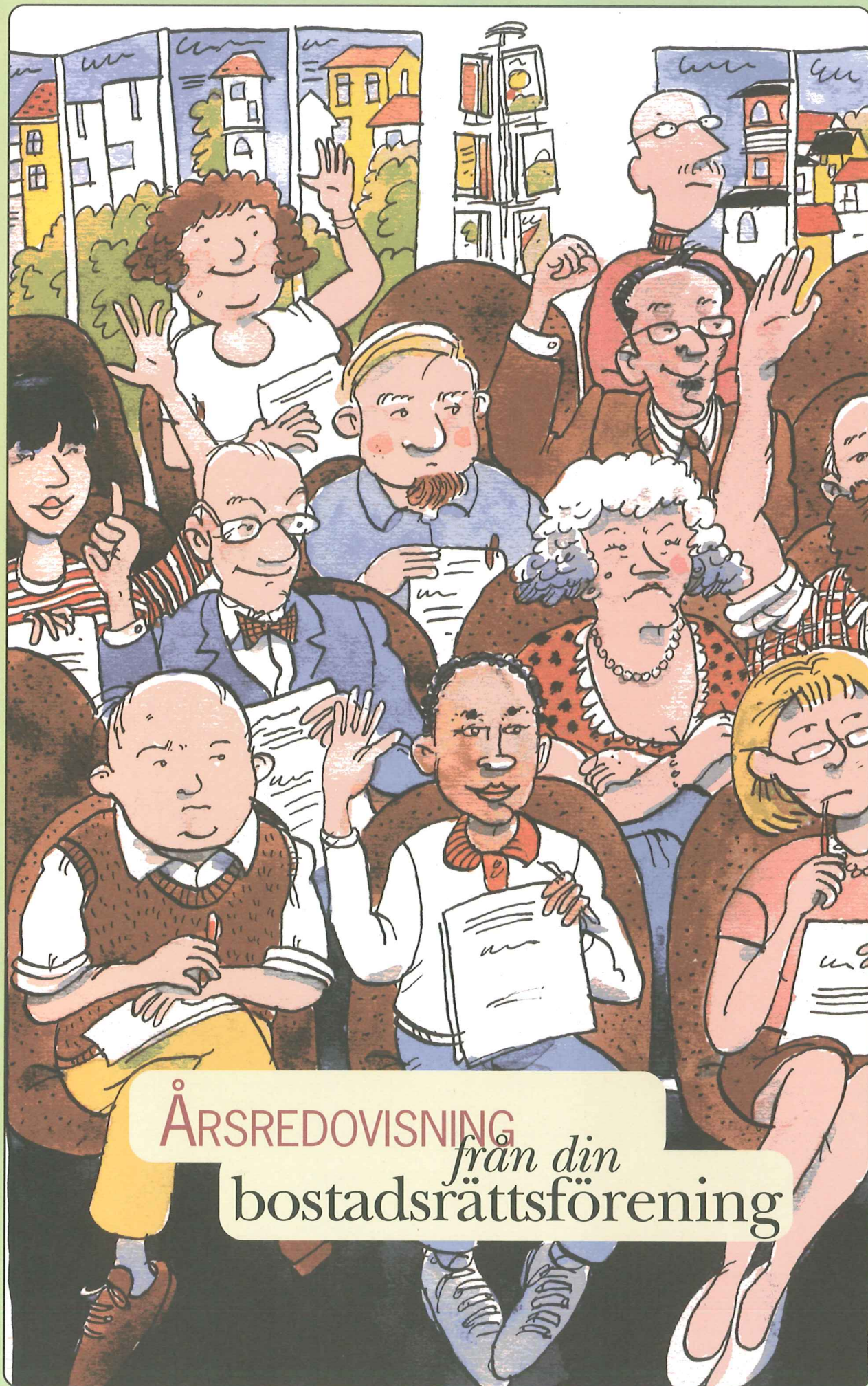




ÅRSREDOVISNING
från din
bostadsrättsförening

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" X 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 de 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

Medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Stålpennan kallas härmed till ordinarie föreningsstämma Onsdagen den 25 maj 2005 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. Övriga frågor
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 MIDSOMMARKRANSEN, STOCKHOLM

Organisationsnummer: 702002-2237

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Stålpennan i Midsommarkransen, Stockholm, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2004-01-01--2004-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen bildades 1943-09-15. Föreningen äger och förvaltar fastigheterna 1-5 i kvarteret Stålpennan, vilka totalt omfattar 60 lägenheter. 52 av dessa ägs av lägenhetsinnehavarna som därmed innehar var sin andel i bostadsrättsföreningen, medan 8 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 52 medlemmar som bor i föreningen. Dessutom är HSB medlem i egenskap av sitt ägande av resterande 8 lägenheter. Under det gångna året har 5 lägenhetsöverlåtelser skett.

STYRELSE

Styrelsen har sedan föregående föreningsstämma haft följande sammansättning :

Ordinarie ledamöter

Jan Johansson	ordförande
Björn Lanesjö	vice ordförande
Johan Nilsson	sekreterare
Urban Gustafsson	kassör
Erik Lindqvist	ledamot
Leif Ojalehto	ledamot
Urban Juhlin	ledamot, utsedd av HSB Stockholm

Suppleanter

Elisabeth Längheim

Pertti Moisio

Clare Bradshaw

Christer Sigevall

Utsedd av HSB, Stockholm

I tur att avgå vid föreningsstämman är de ordinarie ledamöterna Jan Johansson, Urban Gustafsson och Leif Ojalehto samt suppleanterna Elisabeth Längheim och Pertti Moisio.

FIRMATECKNARE

Föreningens firma har tecknats av Jan Johansson, Björn Lanesjö, Urban Gustafsson och Leif Ojalehto.

REVISORER

Revisorer har varit Christer Bardun med Ingrid Lif som suppleant, samt HSB:s revisionsbyrå BoRevision AB.

OMBUD TILL DISTRIKTSSTÄMMA

Föreningens skickade under året Urban Gustafsson som ombud till distriktsstämma för HSB Stockholm distrikt 5.

SAMMANTRÄDEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2004-05-26. Föreningen har under det gångna räkenskapsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

ANSTÄLLDA

Stefan Lindström har under året varit anställd som vicevärd. Föreningen har t o m 2004-08-30 för skötseln av föreningens fastigheter och tomtmark anlitat Mikael Sundbom Fastighetsskötsel. Efter offertupphandling har föreningen sedan 2004-09-01 anlitat Städhuset i Stockholm AB för dessa uppgifter. För städning anlitar föreningen sedan tidigare Alfa SKM Städservice AB.

ARVODEN OCH LÖNER

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

FASTIGHETERNA

Föreningen har av den totala låneskulden på ca 11,5 miljoner kronor rörlig ränta för ca 3,9 miljoner kronor. Styrelsen har under 2003 noga följt ränteutvecklingen för att vid en uppgång av räntenivåerna snabbt kunna binda räntan. Då räntenivåerna har sjunkit under första halvåret 2004 för att sedan stabilisera sig på en låg nivå, har styrelsen valt att fortsätta med rörlig ränta på de lån som ej har bunden ränta. Styrelsen fortsätter att följa ränteutvecklingen under 2005 för att om så behövs, binda räntan. I den mån likviditeten tillåter kan även extra amorteringar på lånen bli aktuella.

Under 2004 tog styrelsen beslut om att föreslå föreningsstämman att en bastu med tillhörande duschrum och toalett skulle byggas i källaren på Bäckvägen 73. Föreningens medlemmar lämnade vid den ordinarie föreningsstämman den 26 maj 2004 sitt godkännande till styrelsen. Bygget genomfördes under sommaren 2004 och bastun var klar att tas i bruk under hösten 2004. Styrelsen är övertygade om att bastun höjer värdet på hela föreningen och därmed på föreningens lägenheter.

Under 2004 har även en fuktmätning genomfört hos samtliga badrum i föreningen. Vid denna mätning upptäcktes fukt av mer eller mindre hög grad i ett antal badrum. Under sommaren och hösten genomfördes underhållsarbete för att åtgärda dessa fuktskador, där föreningen stod för en mindre del av kostnaden för varje åtgärd.

Under 2004 har styrelsen anlitat HSB för att arbeta fram en ny underhållsplan för fastigheterna i föreningen. Denna plan erhöles i början av 2005 och ger förslag på underhållsåtgärder som behöver genomföras under de kommande åren. Styrelsen kommer att diskutera dessa åtgärder med HSB samt med renoveringsföretag innan beslut tas om genomförande. Större åtgärder som kommer att behöva genomföras är bl a fasadrenovering av de tre fastigheterna längs Bäckvägen samt omläggning av taken.

Föreningen har haft två städdagar under året, då medlemmarna tillsammans har krattat löv, beskurit träd och buskar samt städat upp kring fastigheterna. Styrelsen konstaterar att även om uppslutningen varit hyggligt god under 2004 så finns det medlemmar i föreningen som aldrig visat sig vid dessa städdagar. Styrelsen hoppas på en förbättring av närvaron från dessa då föreningens behov av arbete angår samtliga medlemmar.

ÅRSAVGIFTER

Årsavgiften för lägenheterna har under 2004 varit oförändrade.

EKONOMI

Resultat och ställning treårsöversikt (tkr)

	2004	2003	2002
Årsavgifter lägenheter	2 218	2 218	2 218
Rörelseresultat	902	938	1 049
Resultat efter finansnetto	339	301	289
Balansomslutning	14 019	14 127	14 466
Bokfört värde fastigheter	13 514	13 602	13 836
Räntebärande låneskulder	11 471	11 904	12 597
Räntebärande tillgångar	332	353	428
Eget kapital	2 039	1 699	1 397
varav fond yttre underhåll	865	822	822

Nyckeltal	2004	2003	2002
Soliditet %	14,5	12,0	9,7
Likviditet %	50,2	53,7	87,1
Belåningsgrad %	84,9	87,5	91,0
Skuldsättningsgrad ggr	5,5	6,7	8,7
Räntetäckningsgrad ggr	1,6	1,5	1,4

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)	813 167,34
Årets vinst	<u>339 466,95</u>
	1 152 634,29

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överföring till fond för yttre underhåll	43 000,00
Extra avsättning till fond för yttre underhåll	457 000,00
Utgående dispositionsfond (balanserat resultat)	<u>652 634,29</u>
	1 152 634,29



Resultaträkning		04-01 - 04-12	03-01 - 03-12
Nettoomsättning	Not 1	2 408 351	2 406 724
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	Not 2	-1 000 782	-970 401
Fastighetsskatt		-118 557	-127 275
Tomträttsavgäld		-132 840	-132 840
Avskrivningar		-254 117	-238 018
Summa fastighetskostnader		-1 506 296	-1 468 534
Bruttoresultat		902 055	938 190
Rörelseresultat		902 055	938 190
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 3	1 629	4 331
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 4	-564 217	-641 271
Summa finansiella poster		-562 588	-636 940
Resultat efter finansiella kostnader		339 467	301 250
Årets resultat		339 467	301 250✶



HSB:s Brf Stålpennan

Balansräkning

2004-12-31

2003-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och Mark	Not 5	13 513 522	13 602 274
Inventarier	Not 6	8 750	13 125
Summa materiella anläggningstillgångar		13 522 272	13 615 399

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 7	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

13 522 772 13 615 899

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	Not 8	58 735	87 954
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	96 070	64 202
Avräkningskonto HSB Stockholm		331 883	353 535
Summa kortfristiga fordringar		486 688	505 691

Kassa och bank

Handkassa		10 000	5 000
Summa kassa och bank		10 000	5 000

Summa omsättningstillgångar

496 688 510 691

Summa tillgångar

14 019 459 14 126 590



Balansräkning	2004-12-31	2003-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder**Eget kapital**

Not 10

Bundet eget kapital

Insatser	20 389	20 389
Fond för yttre underhåll	865 489	822 489
Summa Bundet eget kapital	885 878	842 878

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	813 167	0
Dispositionsfond	0	554 918
Årets resultat	339 467	301 250
Summa fritt eget kapital	1 152 634	856 167

Summa eget kapital

2 038 512	1 699 046
-----------	-----------

Skulder

Fond för inre underhåll	51 419	52 371
Skulder till kreditinstitut	Not 11 11 471 424	11 903 530
Leverantörsskulder	161 663	104 357
Övriga skulder	Not 12 399	424
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 296 042	366 863
Summa skulder	11 980 947	12 427 545

Summa eget kapital och skulder

14 019 459	14 126 590
------------	------------

Poster inom linjen

Ställda panter för skulder till kreditinstitut
Fastighetsinteckningar

14 062 800	14 062 800
------------	------------

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga



Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen.

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 enligt plan med 1% och grundar sig på byggnadernas anskaffningsvärde och beräknad nyttjandeperiod. För ny-, till- och ombyggnader sker avskrivning mellan 10 till 20 år.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserat på inventariernas nyttjandeperiod.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan eller fastställd budget. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas med utgångspunkt från en schablonintäkt om 3 procent av taxeringsvärdet på föreningens fastigheter med tillägg/avdrag för finansiella poster (samt eventuell tomträtt).

Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 28 procent. Föreningens skattemässiga underskott uppgick vid årets slut till 7 480 458 kronor, en minskning med 159 010 kronor jämfört med föregående år.

Föreningen har valt att i redovisningen av underskottsavdrag frångå BFN AR 2001:1, något som dock inte inverkar negativt på lagens krav på en rättvisande bild.

Förmögenhetsvärde

Föreningens gemensamma förmögenhetsvärde fördelas efter bostadsrättens fördelningstal. Detta värde tas upp i respektive medlems deklaration.★



Medelantal anställda

Under året har vicevärden varit anställd på timmar.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsen

Arvode förtroendevalda	23 300	19 450
Sociala kostnader	7 456	5 795
Summa	30 756	25 245

Revisorer

Föreningsvald	2 500	2 500
---------------	-------	-------

Övriga förtroendevalda/anställda

Löner och ersättningar	30 000	30 000
Sociala kostnader	7 899	8 264
Summa	37 899	38 264

Summa arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

71 155 66 009 *h*



HSB:s Brf Stålpennan

Noter		2004-12-31	2003-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 218 200	2 218 200
	Hyrer	74 639	74 118
	Övriga intäkter	126 822	133 852
	Brutto	2 419 661	2 426 170
	 Avgifts- och hyresbortfall	 -11 310	 -18 820
	Avsatt till inre fond	0	-626
	Nettoomsättning	2 408 351	2 406 724
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	71 905	66 759
	Fastighetsskötsel och städ	51 353	32 754
	Reparationer	72 299	68 988
	Taxebundna utgifter och uppvärmning		
	El	46 389	56 243
	Uppvärmning	380 184	360 333
	Vatten	66 350	66 532
	Sophämtning	36 356	32 701
	Fastighetsförsäkring	31 975	25 574
	Kabel-TV	43 933	32 036
	Övriga avgifter	4 392	4 090
	Arvode ekonomisk förvaltning	69 668	74 882
	Arvode teknisk förvaltning	77 026	97 559
	Övrig drift	48 953	51 950
	Summa drift och löpande underhåll	1 000 782	970 401
Not 3	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Allkonto	673	2 227
	Övriga ränteintäkter	956	2 104
	Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 629	4 331
Not 4	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader till kreditinstitut	564 217	641 271
	Summa räntekostnader och liknande resultatposter	564 217	641 271



Noter

2004-12-31

2003-12-31

Not 5 Byggnader och Mark

Byggnader

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Byggnad	14 520 000	145 200	1,00%	-2 428 366	12 091 634
Tvättstugeutrust	27 490			-27 490	0
Sopanläggning	66 205	3 311	5,00%	-66 205	0
Antennanläggning	75 000			-75 000	0
Ombyggnad	1 702 661	85 132	5,00%	-425 664	1 276 997
Bastu	160 990	16 099	10,00%	-16 099	144 891
	16 552 346	249 742		-3 038 824	13 513 522

Taxeringsvärde

	2004-12-31	2003-12-31
Byggnader	14 080 000	18 114 000
Mark	10 000 000	6 027 000
	24 080 000	24 141 000

Not 6 Inventarier

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Kopiator	6 782			-6 782	0
Säkerhetsskåp	21 875	4 375	20,0%	-13 125	8 750
	28 657	4 375		-19 907	8 750

Not 7 Finansiella anläggningstillgångar

Andel i HSB Stockholm	500	500
	500	500

Not 8 Övriga fordringar

Skattekontot	39 022	64 389
Skattefordringar	19 713	23 565
Summa övriga fordringar	58 735	87 954

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Stockholms gatu- och fastighetskontor	100
HSB Stockholm, ekonomisk förvaltning	17 498
Länsförsäkringar	31 956
Stockholms gatu- och fastighetskontor, tomträttsavgäld	33 210
com hem ab	12 193
Resta	1 113
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	96 070



Noter

2004-12-31

2003-12-31

Not 10 Eget kapital

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans 2004-01-01	20 389	822 489	554 918	301 250
Disposition enl. stämmobeslut		43 000	258 249	-301 250
Årets resultat				339 467
Utgående balans 2004-12-31	20 389	865 489	813 167	339 467

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp
SBAB	5,71%	2006-03-15	417 779
SE-Banken	2,50%	Rörligt	2 890 000
Stadshypotek	5,98%	2007-01-30	1 787 239
Stadshypotek	5,98%	2007-01-30	1 805 000
Stadshypotek	5,98%	2007-01-30	1 805 000
Stadshypotek	2,50%	Rörligt	950 000
SBAB	5,71%	2006-03-15	427 931
Stadshypotek	2,50%	Rörligt	100 000
SBAB	5,71%	2006-03-15	430 572
SBAB	5,71%	2006-03-15	444 824
SBAB	5,71%	2006-03-15	413 079
Summa skulder till kreditinstitut			11 471 424

Med nuvarande amorteringstakt blir amorteringen ca 460 300 per år de kommande fem åren.

Not 12 Övriga skulder

Personalens källskatt

399	424
399	424



Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förskottsbetalda avgifter och hyror	176 133
Upplupen räntekostnad fastighetslån	56 308
Upplupna arbetsgivaravgifter	692
Fortum	43 834
Vattenfall	5 676
Alfa Städ	3 390
Stadhuset	2 794
Beräknad vattenförbrukning	1 618
Beräknad revisionskostnad	5 597
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	296 042

Stockholm 17 april 2005

Jan Johansson

Björn Lanesjö

Johan Nilsson

Urban Gustafsson

Erik Lindqvist

Leif Ojalehto

Urban Juhlin

Vår revisionsberättelse har 2005-05-11

avgivits beträffande denna årsredovisning

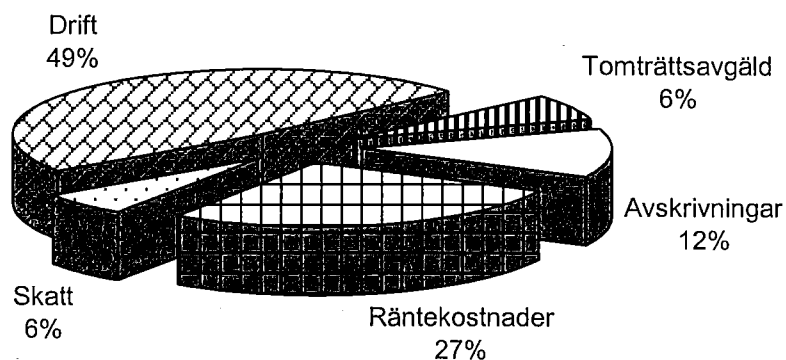
Av föreningen vald revisor

Christer Bardun

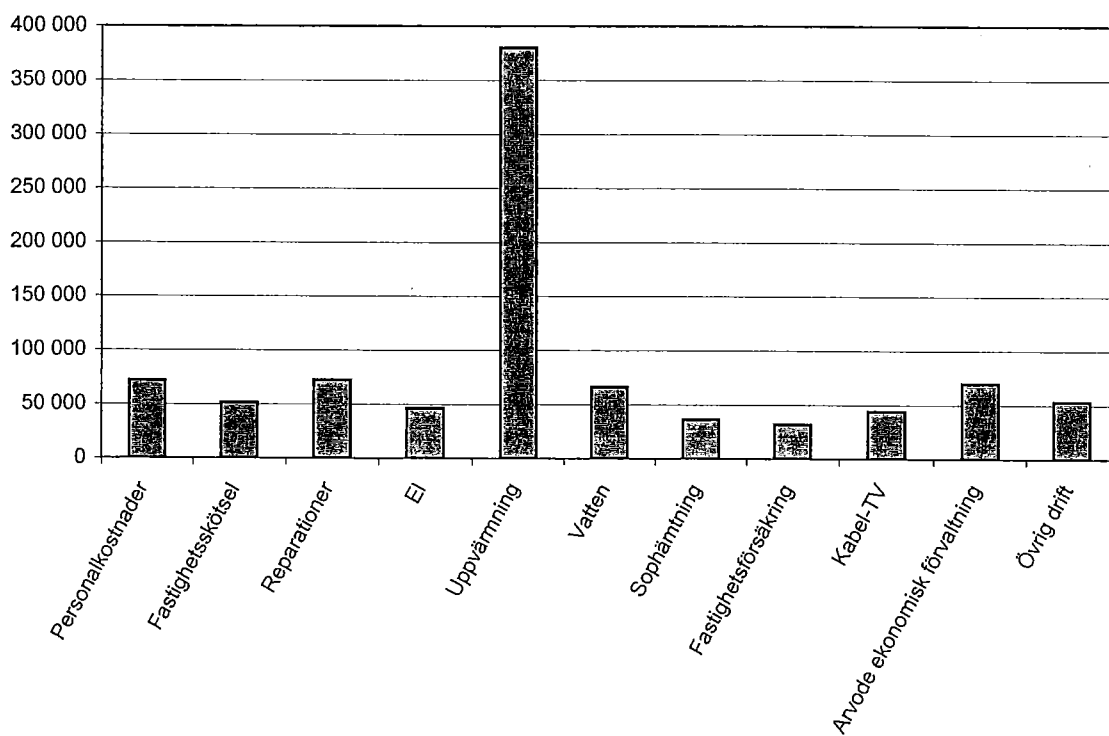
Av BoRevision AB förordnad revisor



Totala kostnader



Fördelning driftskostnader



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm Org.nr 702002-2237

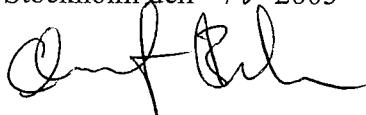
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB:s Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm för räkenskapsåret 2004-01-01 – 2004-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet 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 i rimlig grad 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 har 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 därmed 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 11/5 2005



Christer Bardun
Av föreningen vald revisor



Angelica Tiainen
BoRevision AB



Fullmakt

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

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make, 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

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning

(Fullmakten behöver inte vara bevittnad)

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 i de flesta fall den nya och 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 leverantörs-skulder.

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 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.

Föreningsavgäld: För att tillgodose erforderlig kapitalbildning inom HSB-föreningen betalar bostadsrättsföreningen avgäld, om en sådan bestämmelse finns i stadgarna. Avgälden utgår med 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjugooårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

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