

Brf Stålpennan

HSB ÅRSREDOVISNING 2007



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 er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.

KALLELSE

Medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Stålpennan kallas härmed till ordinarie föreningsstämma Torsdagen den 22 maj 2008 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 2007-01-01--2007-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen bildades 1943-09-15. Föreningen äger och förvaltar fastigheterna 1-5 i kvarteret Stålpennan, vilka totalt omfattar 60 lägenheter. 53 av dessa ägs av lägenhetsinnehavarna som därmed innehar var sin andel i bostadsrättsföreningen, medan 7 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 53 medlemmar som bor i föreningen. Dessutom är HSB medlem i egenskap av sitt ägande av resterande 7 lägenheter. Under det gångna året har 10 lägenhetsöverlåtelser skett.

STYRELSE

Styrelsen har sedan föregående föreningsstämma haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Leif Ojalehto	ordförande
Björn Lanesjö	vice ordförande
Åsa Andersson	sekreterare
David Björkdahl	kassör
Jan Johansson	ledamot
Pertti Moisio	ledamot
Heimo Auer	ledamot, utsedd av HSB Stockholm

Suppleanter

Robin Thelin
Oscar Mangione
Ulrika Wingård
Christer Sigevall

Utsedd av HSB, Stockholm

I tur att avgå vid föreningsstämman är de ordinarie ledamöterna Åsa Andersson, Björn Lanesjö och David Björkdahl samt suppleanten Ulrika Wingård.

FIRMA TECKNARE

Föreningens firma har tecknats av Leif Ojalehto, Björn Lanesjö, David Björkdahl och Åsa Andersson.

REVISORER

Revisorer har varit Jan Bergman med Maria Gelin 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 2007-05-24. 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

Driftkostnader

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
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

Under året avslutades 2006 års fasadrenovering genom att sophusen målades om på de tre fastigheterna närmast Bäckvägen. Föreningen har haft två städdagar med god uppslutning, en på våren och en på hösten. Vid dessa har medlemmarna tillsammans har räfsat löv, beskurit träd och buskar samt städat upp kring fastigheterna och i källargångarna. Styrelsen har under året påbörjat undersökningar om möjligheten till balkongbygge. Intresset har undersökts hos medlemmarna och kontakter har tagits med entreprenörer.

ÅRSAVGIFTER

Årsavgiften för lägenheterna sänktes fr.o.m. 1 januari, 2007 med 7,0 %.

EKONOMI

Resultat och ställning treårsöversikt (tkr)

	2007	2006	2005
Årsavgifter lägenheter	2 064	2 218	2 218
Rörelseresultat	619	- 210	848
Resultat efter finansnetto	100	- 707	328
Balansomslutning	15 150	15 412	13 890
Bokfört värde fastigheter	14 377	14 712	13 267
Räntebärande låneskulder	12 969	13 197	11 031
Räntebärande tillgångar	609	540	476
Eget kapital	1759	1 659	2 366
varav fond yttre underhåll	657	1 567	1 365

Nyckeltal	2007	2006	2005
Soliditet %	11,6	10,8	17,0
Likviditet %	83,7	72,8	63,6
Belåningsgrad %	90,2	89,7	83,1
Skuldsättningsgrad ggr	7,0	7,6	4,5
Räntetäckningsgrad ggr	1,2	neg	1,6

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.

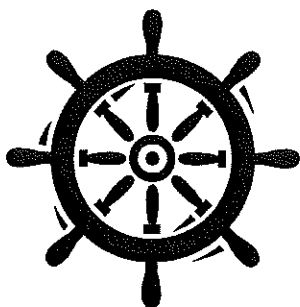
Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Ingående dispositionsfond (balanserat resultat)	982 363,00
Årets resultat	<u>100 030,00</u>
	1 082 393,00

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll	- 38 477,00
Överföring till fond för yttre underhåll	43 000,00
Utgående dispositionsfond (balanserat resultat)	<u>1 077 870,00</u>
	1 082 393,00



Bokslut för BRF Stålpennan

2007-01-01

- 2007-12-31

HSB Stockholm



Resultaträkning		07-01 - 07-12	06-01 - 06-12
Nettoomsättning	Not 1	2 256 408	2 409 921
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	Not 2	-1 022 099	-979 044
Planerat underhåll		-38 477	-1 045 427
Fastighetsskatt		-107 080	-121 800
Tomträttsavgäld		-132 840	-132 840
Avskrivningar		-336 646	-341 021
Summa fastighetskostnader		-1 637 142	-2 620 132
Bruttoresultat		619 266	-210 211
Rörelseresultat		619 266	-210 211
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 3	7 767	2 207
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 4	-527 003	-498 915
Summa finansiella poster		-519 236	-496 708
Resultat efter finansiella kostnader		100 030	-706 919
Årets resultat		100 030	-706 919

**Balansräkning**

2007-12-31

2006-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och Mark	Not 5	14 376 532	14 711 980
Inventarier	Not 6	2 396	3 594
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>14 378 928</u>	<u>14 715 574</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 7	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

14 379 428

14 716 074

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		23	23
Övriga fordringar	Not 8	90 840	57 262
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	67 010	96 512
Avräkningskonto HSB Stockholm		599 886	539 705
Summa kortfristiga fordringar		<u>757 759</u>	<u>693 502</u>

Kassa och bank

Handkassa		4 260	2 993
Handelsbanken		8 547	0
Summa kassa och bank		<u>12 807</u>	<u>2 993</u>

Summa omsättningstillgångar

770 566

696 495

Summa tillgångar

15 149 993

15 412 569

**Balansräkning**

2007-12-31

2006-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital**

Not 10

Bundet eget kapital

Insatser	20 389	20 389
Fond för yttre underhåll	656 505	1 566 932
Summa Bundet eget kapital	676 894	1 587 321

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	982 363	778 855
Årets resultat	100 030	-706 919
Summa fritt eget kapital	1 082 393	71 936

Summa eget kapital**1 759 287 1 659 257****Skulder**

Fond för inre underhåll	41 623	50 452
Skulder till kreditinstitut	Not 11	12 968 807
Leverantörsskulder	57 280	72 177
Övriga skulder	Not 12	187
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	322 809
Summa skulder	13 390 706	13 753 312

Summa eget kapital och skulder**15 149 993 15 412 569****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

Inga

Inga



Kassaflödesanalys	2007-12-31	2006-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	100 030	-706 919
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	336 646	341 021
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	436 676	-365 898
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Ökning (-) / Minskning (+) av kortfristiga fordringar	22 794	-25 763
Ökning (+) / Minskning (-) av kortfristiga skulder	-161 382	63 064
Kassaflöde från den löpande verksamheten	298 088	-328 597
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	0	-1 780 338
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 780 338
Finansieringsverksamheten		
Ökning(+) / Minskning (-) av långfristiga skulder	-228 093	2 166 004
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-228 093	2 166 004
Årets kassaflöde	69 995	57 069
Likvida medel vid årets början	542 698	485 630
Likvida medel vid årets slut	612 693	542 698



Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp anges i kronor om inte 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 beräknad ekonomisk livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 10 och 20 år.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserat 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

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 skattemässig underskott uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 7 313 703 kronor, en minskning med 6 729 kronor jämfört med föregående år.

Föreningen har valt att i balansräkningen inte redovisa uppskjuten skattefordran hänförlig till underskottsavdraget, jmf BFN AR 2001:1. Den uppskjutna skattefordran som skulle ha kunnat redovisas bedöms inte som väsentlig och har enligt vår bedömning ingen inverkan på lagens krav om en rättvisande bild.

Förmögenhetsvärde

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

Medelantal anställda

Föreningen har en deltidsanställd vicevärd.



Noter

2007-12-31

2006-12-31

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsen

Arvode förtroendevalda	20 000	20 250
Sociala kostnader	6 400	6 656
Summa	26 400	26 906

Revisorer

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

Övriga förtroendevalda/anställda

Löner och ersättningar	30 500	30 000
Sociala kostnader*	9 008	7 256
Pensionskostnader och förpliktelser	250	250
Summa	39 758	37 506

*skillnaden mellan åren beror på olika procentsatser som

Skatteverket medgav som företagsstöd för sociala kostnader

Summa arvoden, löner, andra ersättningar och

sociala kostnader 68 658 66 912

Not 1 Nettoomsättning

Årsavgifter	2 064 336	2 218 200
Hyrer	76 658	76 294
Övriga intäkter	126 879	126 892
Brutto	2 267 873	2 421 386

Avgifts- och hyresbortfall	-11 465	-11 465
----------------------------	---------	---------

Nettoomsättning	2 256 408	2 409 921
-----------------	-----------	-----------

Not 2 Drift

Personalkostnader	68 658	66 912
Fastighetsskötsel och städ	52 469	65 012
Reparationer	86 968	88 105
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	72 163	44 939
Uppvärmning	390 262	387 295
Vatten	62 834	34 450
Sophämtning	47 525	35 797
Fastighetsförsäkring	25 711	25 711
Kabel-TV	55 648	53 000
Övriga avgifter	0	5 013
Förvaltningsarvoden	121 214	117 201
Övrig drift	38 647	55 609
Summa drift	1 022 099	979 044



Noter

2007-12-31

2006-12-31

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Allkonto	6 568	1 279
Övriga ränteintäkter	1 199	928
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	7 767	2 207

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut	486 852	485 711
Räntekostnader övriga	40 151	13 204
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	527 003	498 915

Not 5 Byggnader och Mark

Byggnader

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Byggnad	14 520 000	145 200	1,00%	-2 863 966	11 656 034
Tvättutrustning	27 490			-27 490	0
Sopanläggning	66 205			-66 205	0
Antennanläggning	75 000			-75 000	0
Fasadrenovering	1 702 661	85 133	5,00%	-681 061	1 021 600
Basturenovering	160 990	16 099	10,00%	-64 396	96 594
Fasadrenovering	1 780 338	89 017	5,00%	-178 034	1 602 304
	18 332 684	335 449		-3 956 152	14 376 532

Taxeringsvärde

	2007-12-31	2006-12-31
Byggnader	20 588 000	14 080 000
Mark	10 000 000	10 000 000
	30 588 000	24 080 000

Not 6 Inventarier

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Kopiator	6 782			-6 782	0
Säkerhetsskåp	21 875			-21 875	0
Gräsklippare	5 990	1 198	20,0%	-3 594	2 396
	34 647	1 198		-32 251	2 396



HSB:s Brf Stålpennan i Stockholm

Noter	2007-12-31	2006-12-31
-------	------------	------------

Not 7	Finansiella anläggningstillgångar		
	Andel i HSB Stockholm	500	500
	Finansiella anläggningstillgångar	500	500

Not 8	Övriga fordringar		
	Övriga fordringar	30 610	40 792
	Skattefordringar	60 230	16 470
	Summa övriga fordringar	90 840	57 262

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Exploateringskontoret	26 870	33 210
	HSB Stockholm	0	21 216
	Com Hem AB	14 328	13 912
	Länsförsäkringar	25 712	25 711
	Resta AB	0	2 363
	Trafikkontoret	100	100
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	67 010	96 512

Not 10	Eget kapital				
		Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Ingående balans				
	2007-01-01	20 389	1 566 932	778 855	-706 919
	Disposition enl. stämmobeslut		-910 427	203 508	706 919
	Årets resultat				100 030
	Utgående balans				
	2007-12-31	20 389	656 505	982 363	100 030

Not 11	Skulder till kreditinstitut				
	Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp	
	SBAB	3,86%	2011-04-13	1 771 575	
	SEB Bolån	4,30%	Rörligt	2 800 000	
	Stadshypotek	4,25%	Rörligt	1 050 000	
	Stadshypotek	4,09%	2009-12-01	2 273 616	
	Stadshypotek	4,16%	2011-12-01	2 273 616	
	Stadshypotek	4,20%	Rörligt	2 800 000	
	Summa skulder till kreditinstitut				12 968 807

Med nuvarande amorteringstakt blir amorteringen ca 540 400 kronor per år de kommande fem åren.



HSB:s Brf Stålpennan i Stockholm

Noter

2007-12-31

2006-12-31

Not 12 Övriga skulder

Personalens källskatt

187

363

Summa övriga skulder

187

363

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förskottsbetalda avgifter och hyror

168 956

178 983

Vattenfall AB

5 390

5 832

Fortum, värme

93 984

42 127

Fortum, el

4 030

2 190

Tresson

0

135 000

Jehander Sand & Grus

0

2 750

Alfa SKM Städservice

3 745

3 590

Hellstens Grovsopor AB

1 534

0

Gravyrbolaget

300

0

HSB Stockholm

625

0

Begagnad dator

1 000

0

Projektsamordning

0

4 875

BoRevision i Sverige AB

6 800

6 450

Upplupen ränta fastighetslån

35 698

50 941

Upplupen arbetsgivaravgift

748

682

Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

322 810

433 420

Stockholm 2008- 04-28

Leif Ojalehto

Björn Lanesjö

Pertti Moisio

Jan Johansson

David Björkdahl

Heimo Auer

Åsa Andersson

Vår revisionsberättelse har 2008-05-08

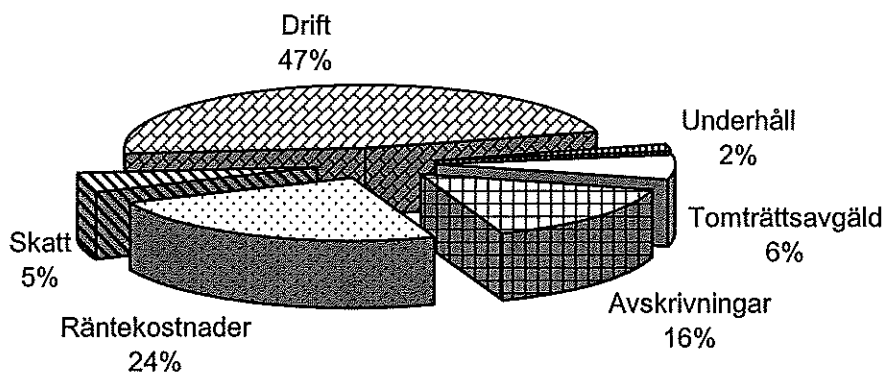
avgivits beträffande denna årsredovisning

Jan Bergman
Av föreningen vald revisor

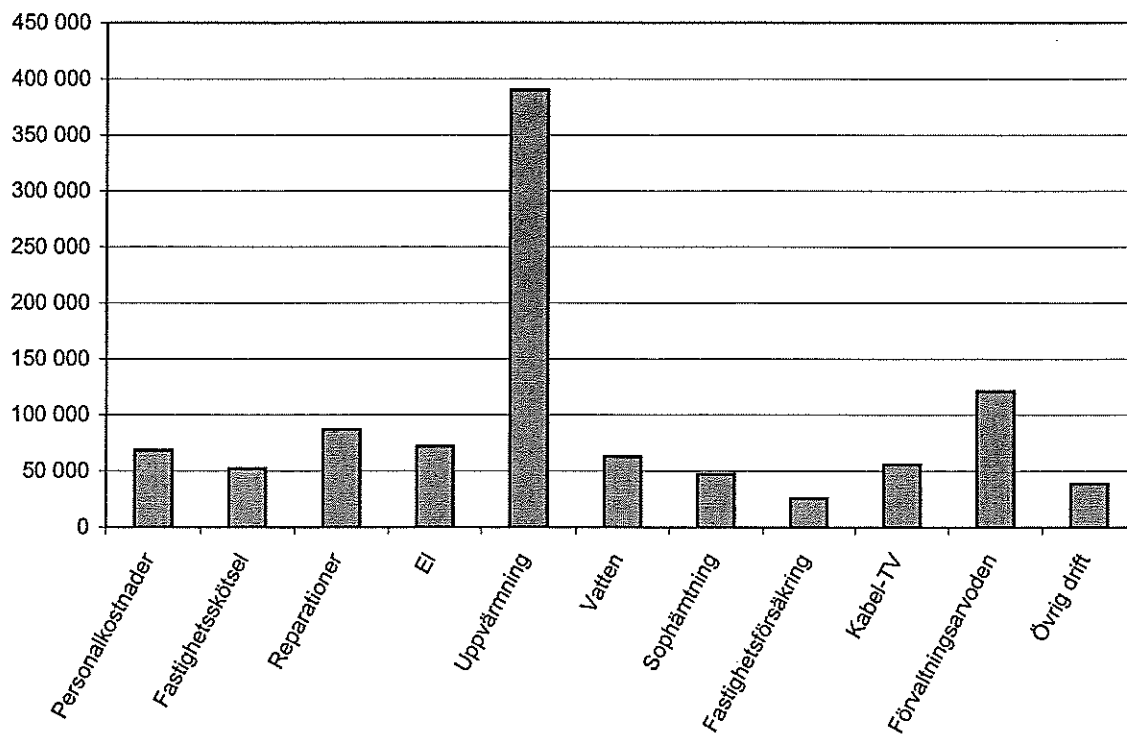
Heléne Forstensen
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Totala kostnader



Fördelning driftskostnader



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 Bostadsrättsförening Stålpennan i Stockholm för räkenskapsåret 2007-01-01 – 2007-12-31.

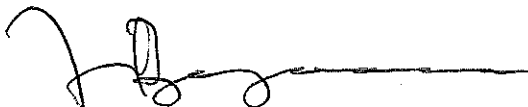
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

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 8 / 5 2008



Jan Bergman

Av föreningen vald revisor



Heléne Torstensén
BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



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 ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Den tar upp väsentliga händelser under räkenskapsåret, men också viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång. Styrelsen ska här också ge sin syn på verksamheten för de kommande åren.

Förvaltningsberättelsen redovisar också ett antal faktauppgifter, såsom styrelsesammansättning, antal medlemmar, antal lägenhetsöverlåtelser med mera.

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.

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

