



HSB BRF ÄLGÖ ÅRSREDOVISNING 2014



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, ”hyran” gånger 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt ”äger” du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en ”i tiden obegränsad nyttjanderätt” till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande 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.

HSB:s Brf Älgö
Org. nr. 702002-6535

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Älgö i Stockholm (702002-6535) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 – 2014-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2014

Fastigheter

Föreningen bildades 21 januari 1958 och registrerades 16 augusti samma år. Föreningen innehar tomträtt i fastigheten Älgö 1 samt äger och förvaltar byggnaderna i vilka man upplåter lägenheter.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar, försäkring mot ohyra samt bostadsrättstillägg.

Lägenheter och lokaler

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Av föreningens 31 medlemslägenheter har under året 1 överlåtits.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta (kvm)</u>
31	lägenheter	2317

Enligt taxeringsbeskedet är totalytan 9 399 m², varav 2 317 m² utgör lägenhetsyta. Taxeringsvärdet för marken är 8 000 000 kr. Det sammanlagda taxeringsvärdet 2013 är 26 600 000 kr.

I anslutning till varje radhuslägenhet finns en carport med parkeringsplats. Inom området finns också 8 platser för gästparkering.

HSB:s Brf. Älgö
Org.nr. 702002-6535

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2014-04-23. 21 röstberättigade medlemmar var närvarande.

Föreningen hade vid årets slut 42 medlemmar varav HSB Stockholm är en medlem.

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Rolf Skoglund	ordförande
Anders Engslätt	v. ordförande och kassör
Cecilia Reimers	sekreterare
Bo Arvidsson	ledamot
Viktoria Blomqvist	ledamot utsedd av HSB Stockholm

Styrelsesuppleanter har varit Barbro Larsson och Patrik Lengmo från föreningen.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Rolf Skoglund och Anders Engslätt.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 ordinarie och 1 extra protokollförda sammanträden samt ett konstituerande möte.

Revisor

Föreningens revisor har varit Yvonne Lundqvist med Johan Råberg som suppleant samt en revisor hos BoRevision utsedd av HSBs Riksförbund.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Siv Leandersson (sammanställande), Benny Schöön och Evy Swartz.

Studieverksamhet

Studieorganisatör har Anders Engslätt varit.

HSB:s Brf. Älgö
Org.nr. 702002-6535

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Stockholm ek.för. samt snöröjning av Foria AB. Parkarbeten har föreningen utfört i egen regi.

Resultat och ställning

	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning tkr	1 964	1 957	1 960	1 967	2 189
Rörelseresultat tkr	618	683	619	678	585
Resultat efter finansiella poster tkr	276	306	217	261	196
Inkomstskatt tkr	0	0	0	5	0
Årets resultat tkr	276	306	217	267	196
Balansomslutning tkr	14 264	14 012	13 916	14 322	14 225

Den schablonuträknade inkomstskatten för bostadsrättsföreningar slopades under 2007. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen från december 2010 ska bostadsrättsföreningar inte betala någon inkomstskatt på ränteintäkter. Inbetald skatt återbetalades 2011.

Väsentliga händelser under året

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har under året låtit ett golvföretag göra om golven i lgh nr 14 (V.v 279), då renoveringen efter branden 2009 utfördes felaktigt så att markfukt trängde igenom linoleummattan och försäkringsbolaget inte ansåg sig ha gjort något fel.

Fester

Festkommittén har vid 2 tillfällen anordnat fester. En grillfest i juni samt en glöggfest i december. Båda mycket uppskattade och välbesökta.

Avgifter och hyror

Ingen avgiftshöjning under året.

HSB:s Brf Älgö
Org. nr. 702002-6535

Förväntad framtida utveckling

- Ingen avgiftshöjning är planerad för 2015. Stora förändringar i ränteläget samt oförutsedda utgifter kan dock förändra situationen.

Framtida underhåll 2015

Byte av fönster och altandörr på husens baksida.
 Sotning av imkanaler.

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-
Årets resultat	276 195
	<hr/> 276 195

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur yttre underhållsfond	-
Överföring till yttre underhållsfond	276 195
Balanserat resultat	-
	<hr/> 276 195

Ytterligare upplysningar finns vad beträffar föreningens resultat och ställning i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.



Org Nr: 702002-6535

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Älgö i Stockholm

Org.nr: 702002-6535

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

**HSB Bostadsrättsförening Älgö i Stockholm**

		2014-01-01	2013-01-01
		2014-12-31	2013-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 964 893	1 957 977
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-934 703	-824 006
Övriga externa kostnader	Not 3	-45 879	-33 815
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-68 819	-70 256
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-297 001	-346 370
Summa rörelsekostnader		<u>-1 346 402</u>	<u>-1 274 447</u>
Rörelseresultat		618 490	683 530
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	21 385	17 042
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-363 680	-393 716
Summa finansiella poster		<u>-342 295</u>	<u>-376 674</u>
Årets resultat		276 195	306 856

**HSB Bostadsrättsförening Algö i Stockholm**

Balansräkning		2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		373 180	373 180
Upplåtelseavgifter		475 000	475 000
Yttre underhållsfond		417 068	300 030
		<u>1 265 248</u>	<u>1 148 210</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1	-189 818
Årets resultat		276 195	306 856
		<u>276 194</u>	<u>117 037</u>
 Summa eget kapital		 <u>1 541 442</u>	 <u>1 265 247</u>
 Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	12 174 580	12 303 756
Leverantörsskulder		205 013	93 767
Fond för inre underhåll		14 419	14 419
Övriga skulder	Not 16	450	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	328 300	335 141
Summa skulder		<u>12 722 762</u>	<u>12 747 083</u>
 Summa eget kapital och skulder		 14 264 204	 14 012 330
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		15 445 500	15 445 500
Summa ställda säkerheter		15 445 500	15 445 500
 Ansvarsförbindelser		 <i>Inga</i>	 <i>Inga</i>

**HSB Bostadsrättsförening Algö i Stockholm**

Balansräkning		2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	12 044 987	12 338 532
Inventarier och maskiner	Not 8	<u>17 732</u>	<u>21 188</u>
		12 062 719	12 359 720
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>12 063 219</u>	<u>12 360 220</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		4	3
Avräkningskonto HSB Stockholm		792 486	604 965
Aktuell skattefordran		4 931	572
Övriga fordringar	Not 10	616	1 508
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>100 948</u>	<u>93 062</u>
		898 985	700 110
Kortfristiga placeringar	Not 12	1 300 000	950 000
Kassa och bank	Not 13	2 000	2 000
Summa omsättningstillgångar		<u>2 200 985</u>	<u>1 652 110</u>
Summa tillgångar		<u>14 264 204</u>	<u>14 012 330</u>

**HSB Bostadsrättsförening Älgö i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	276 195	306 856
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	297 001	346 370
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>573 196</u>	<u>653 226</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-11 354	-1 713
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>104 855</u>	<u>-81 513</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>666 697</u>	<u>570 000</u>
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-129 176</u>	<u>-129 316</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-129 176</u>	<u>-129 316</u>
Årets kassaflöde	537 521	440 684
Likvida medel vid årets början	1 556 965	1 116 281
Likvida medel vid årets slut	2 094 486	1 556 965

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



HSB Bostadsrättsförening Älgö 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 2008:1 (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 1,75% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker på 9% på anskaffningskostnaden.

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 ränteintäkter 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).

**HSB Bostadsrättsförening Älgö i Stockholm**

Noter		2014-01-01	2013-01-01
		2014-12-31	2013-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	1 951 380	1 951 380
	Övriga intäkter	13 513	6 597
	Bruttoomsättning	<u>1 964 893</u>	<u>1 957 977</u>
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	24 034	41 479
	Reparationer	169 370	23 860
	El	9 452	11 480
	Uppvärmning	342 036	362 267
	Vatten	54 150	53 248
	Sophämtning	52 849	49 464
	Fastighetsförsäkring	38 093	34 636
	Kabel-TV och bredband	28 576	28 360
	Fastighetsskatt	37 727	37 510
	Förvaltningsarvoden	65 928	67 711
	Tomträttsavgäld	111 100	111 100
	Övriga driftskostnader	1 388	2 891
		<u>934 703</u>	<u>824 006</u>
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	9 785	6 244
	Administrationskostnader	13 444	10 171
	Extern revision	8 000	7 800
	Medlemsavgifter	14 650	9 600
		<u>45 879</u>	<u>33 815</u>
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	44 500	44 500
	Revisionsarvode	2 700	2 700
	Löner och övriga ersättningar	1 500	5 850
	Sociala avgifter	15 119	17 206
	Övriga personalkostnader	5 000	0
		<u>68 819</u>	<u>70 256</u>
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	880	1 186
	Ränteintäkter skattekonto	15	0
	Ränteintäkter HSB bunden placering	20 478	15 818
	Övriga ränteintäkter	12	38
		<u>21 385</u>	<u>17 042</u>
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	363 180	393 713
	Övriga räntekostnader	500	3
		<u>363 680</u>	<u>393 716</u>

**HSB Bostadsrättsförening Älgö i Stockholm**

Noter	2014-12-31	2013-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	16 730 467	16 730 467
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 730 467	16 730 467
Ingående avskrivningar		
Årets avskrivningar	-4 391 935	-4 049 021
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 685 480	-4 391 935
Utgående bokfört värde	12 044 987	12 338 532
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	18 600 000	18 600 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	8 000 000	8 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	26 600 000	26 600 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	56 472	56 472
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 472	56 472
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-35 284	-31 828
Årets avskrivningar	-3 456	-3 456
Utgående ackumulerade avskrivningar	-38 740	-35 284
Bokfört värde	17 732	21 188
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	616	1 508
	616	1 508
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	96 398	92 846
Upplupna intäkter	4 550	216
	100 948	93 062
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3-mån HSB Stockholm	1 300 000	950 000
	1 300 000	950 000
Not 13 Kassa och bank		
Handkassa	2 000	2 000
	2 000	2 000

YL

**HSB Bostadsrättsförening Älgö i Stockholm**

Noter	2014-12-31		2013-12-31		
Not 14 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	373 180	475 000	300 030	-189 818	306 856
Resultatdisposition			117 038	189 818	-306 856
Årets resultat					276 195
Belopp vid årets slut	373 180	475 000	417 068	-1	276 195
Not 15 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	678151	2,85%	2015-09-01	894 580	9 246
Swedbank	2757417809	3,01%	2016-08-11	3 760 000	40 000
Swedbank	2757417817	2,82%	2015-09-11	3 760 000	40 000
Swedbank	2757417825	1,93%	2017-08-11	3 760 000	40 000
				12 174 580	129 246
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					12 045 334
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					11 528 350
Not 16 Övriga skulder					
Källskatt				450	0
				450	0
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				28 926	36 089
Förutbetalda hyror och avgifter				162 615	157 884
Övriga upplupna kostnader				136 759	141 168
				328 300	335 141

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

Stockholm, den 19/3 2015

Anders Engslätt

Bo Arwidsson

Cecilia Reimers

Rolf Skoglund

Viktoria Blomqvist

Vår revisionsberättelse har 2015-04-21 lämnats beträffande denna årsredovisning

Jörn Holmström

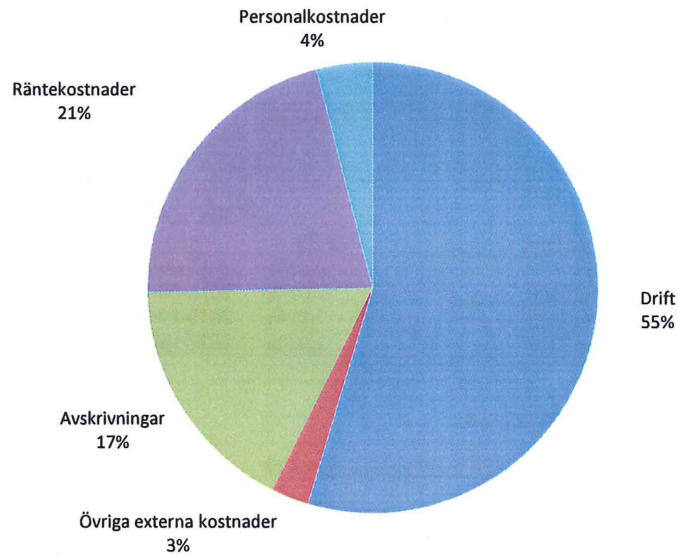
Av föreningen vald revisor

Greta Wouwe
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

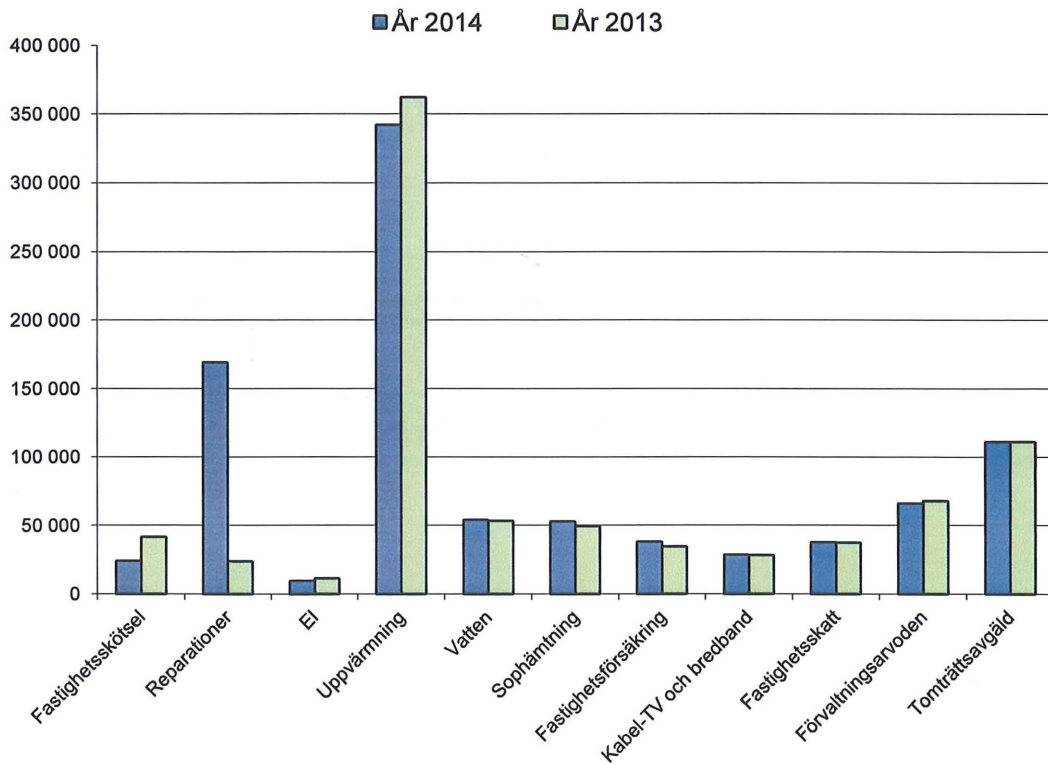


HSB Bostadsrättsförening Älgö i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



yl



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Älgö i Stockholm, org.nr. 702002-6535

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Älgö i Stockholm för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

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 *Gunilla Norman* innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2014-12-31 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 Älgö i Stockholm för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

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 *21/4 2015*

Grannholm
Av föreningen vald
revisor

Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
förordnad 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 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 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 pant avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

