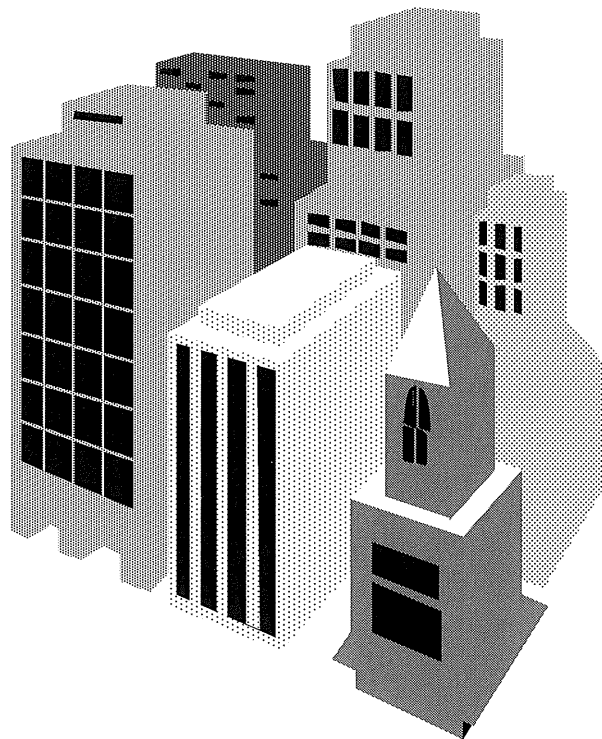


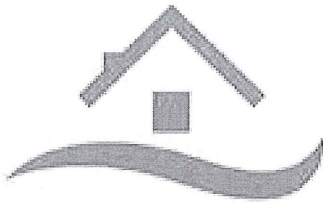


**BOSTADSRÄTTSFÖRENING
BRINCKAN 1**

ÅRSREDOVISNING 2015



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2015



BRINCKAN

Styrelsen för Bostadsrättsförening Brinckan 1 (organisationsnummer 716418-6277) får härmed avge berättelse för föreningens förvaltning avseende verksamhetsåret 2015-01-01--12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Brinckan 1 som uppfördes 1990. Fastigheten består av 1 st bostadshus i 7 våningar, innehållande 106 bostadsrättslägenheter med en sammanlagd yta på 8 131,5 m², 2 st affärslokaler med en sammanlagd yta på 250 m² samt en kontorslokal på 62 m². Föreningens totalyta är 8443,5 m².

Lägenhetsfördelning:

5	1 RoK
57	2 RoK
16	3 RoK
24	4 RoK
4	5 RoK

Föreningens byggnadsvärde är 92 990 000 kr samt markvärde 96 800 000 kr, totalt 189 790 000 kr.

Fastighetsförsäkring tecknad i Trygg Hansa gäller fullvärde och inkluderar bostadsrättstillägget till medlemmarnas individuella hemförsäkringar.



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

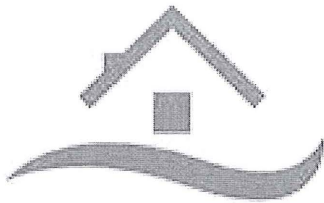
Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Slutfört våra arbeten med värmesystemet i Undercentralen.
- Diverse arbeten med husets ventilation samt en OVK (obligatorisk ventilationskontroll) med för- och vid behov efterkontroll av samtliga lägenheter.

Under året har kostnaden för reparationer och underhåll uppgått till 504 tkr. Kostnaderna fördelar sig enligt följande:

4111 Löp underhåll, byggnad	-16 555,35
4115 Löp underhåll, dörrar	-12 247,00
4117 Löp underhåll, V A	-5 650,00
4134 Löp underhåll, tvättutrustning	-34 295,00
4136 Löp underhåll, sopsug	-5 585,00
4142 Löp underhåll, värme	-55 732,19
4143 Löp underhåll, ventilation	-222 255,57
4144 Löp underhåll, el	-19 119,00
4146 Löp underhåll, hiss	-43 928,00
4151 Löp underhåll, tak	-40 093,45
4160 Löp underhåll, markytor	-2 319,00
4190 Löp underhåll, nycklar/låssyst	-30 053,00
4193 Löp underhåll, jourutr montör	-6 900,00
4196 Vattenskador	-3 319,00
4197 Skadegörelse	-5 748,00

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 801 kr/m² bostadsyta (843kr/m² 2014). Den för 2016 upprättade budgeten visade att styrelsen kunde sänka avgifterna även i år med 5% från 2016-01-01. Det innebär att avgifterna nu är nere på 761kr/m² bostadsyta.



BRINCKAN

Medlemsinformation

Under 2015 har 10 st överlåtelser av bostadsrätter genomförts.

Föreningen äger en andel (ca 4 %) av en garagesamfällighet inom Södra stationsområdet. Garagen går nu igenom ett stort underhållsprogram vilket innebär att föreningens intäkt på ca 200 tkr/år minskade till 138 tkr 2014 för att helt försvinna fr.o.m. 2015 och några år framåt. Samtidigt får vi en del kostnader i samband med garagerenoveringen. Vår bedömning är att detta inte kommer att påverka avgiftsnivån.

Föreningen har trots detta bortfall en god ekonomi och styrelsen arbetar mycket både med att höja våra intäkter med bl.a. den nya kontorslokalen som hyrs ut, samt sänka kostnaderna genom att förhandla fram betydligt bättre och billigare leverantörs avtal.

Sänkta räntekostnader bidrar också starkt. Tyvärr syns dock inte detta i årsredovisningen då nya redovisningsregler gör att vår kvarvarande ränteswaps marknadsvärde på 933 784 kr bokförs som en räntekostnad. Detta tillsammans med de nya avskrivningsreglerna gör att även årets resultaträkning blir negativ.

Vår rekommendation är därför att se på kassaflödesanalysen där vi hade ett positivt kassaflöde på 360 tkr efter amorteringar på 625 tkr 2015. Styrelsen beslutade att amortera ytterligare 500 tkr i januari 2016 tack vare detta. Styrelsens strategi när det gäller lån och räntor är att vid given tidpunkt väga risk, säkerhet och kostnader samtidigt som vi amorterar mer i lågränteperioder. Vi följer marknadsprognoserna tätt och har därför 74% av lånestocken till rörlig ränta i dagsläget vilket vi sparar stora belopp på.



BRINCKAN

Styrelse, revisorer och valberedning till och med föreningsstämman 2015

Ordinarie styrelseledamöter

Anders Knutsson, ordförande
Mattias Karlsson, ekonomiansvarig
Lars Jensen, fastighetsansvarig
Maria Stenberg, sekreterare

Styrelsesuppleanter

Björn Rosenlind
Alexander Peterson
Giovanna Jörgensen
Stefan Gennert (avliden)

Revisorer

Inger Johansson, föreningens revisor
Annica Dahlberg, revisorssuppleant
Extern revisor BoRevision

Valberedning

Peder Karlsson, sammankallande, Elin Park och Karin Knutsson.

Under verksamhetsåret har 8 protokollförda styrelsesammanträden hållits.

Flerårsöversikt

Nyckeltal Brf Brinckan 1					
År	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning (tkr)	7 321	7 681	7 734	7 719	7 721
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 359	-405	516	135	624
Soliditet (%)	33,5	34,4	34,3	33,8	33,5

Resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	2 204
Årets resultat	- 1 359 085
	<hr/>
	-1 356 881

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur yttre underhållsfond	- 279 278
Överföring till yttre underhållsfond	150 000
Balanseras i ny räkning	-1 227 603
	<hr/>
	-1 356 881

Org Nr: 716418-6277

Styrelsen för Brf Brinckan 1

Org.nr: 716418-6277

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

Brf Brinckan 1

Resultaträkning		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 320 640	7 680 639
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-4 319 095	-4 173 499
Övriga externa kostnader	Not 3	-126 340	-104 388
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-221 908	-202 195
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 221 940	-1 221 940
Summa rörelsekostnader		-5 889 283	-5 702 021
Rörelseresultat		1 431 357	1 978 618
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	44 817	67 917
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-2 835 260	-2 451 872
Summa finansiella poster		-2 790 443	-2 383 955
Årets resultat		-1 359 085	-405 337



Brf Brinckan 1**Balansräkning****2015-12-31****2014-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	<u>114 862 355</u>	<u>116 084 295</u>
	114 862 355	116 084 295

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar

Not 8	<u>298 599</u>	<u>361 943</u>
	298 599	361 943

Summa anläggningstillgångar

<u>115 160 954</u>	<u>116 446 238</u>
--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	4 600	3 619
Not 9	1 820 683	1 454 301
Not 10	<u>474 201</u>	<u>352 385</u>
	2 299 484	1 810 305

Kortfristiga placeringar

Not 11	2 000 000	2 000 000
--------	-----------	-----------

Kassa och bank

Not 12	78 981	85 267
--------	--------	--------

Summa omsättningstillgångar

<u>4 378 465</u>	<u>3 895 572</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>119 539 419</u>	<u>120 341 810</u>
---------------------------	---------------------------

Brf Brinckan 1**Balansräkning****2015-12-31****2014-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 13

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

38 729 752

38 729 752

Yttre underhållsfond

2 671 378

2 634 118

41 401 13041 363 870*Ansamlad förlust*

Balanserat resultat

2 204

444 801

Årets resultat

-1 359 085-405 337

-1 356 882

39 464

Summa eget kapital

40 044 24841 403 334**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

76 919 63677 544 636

76 919 636

77 544 636

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

933 784

0

Leverantörsskulder

323 481

177 020

Aktuell skatteskuld

10 106

17 692

Övriga skulder

Not 16

117 298

97 891

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

1 190 8661 101 237

2 575 535

1 393 840

Summa skulder

79 495 17178 938 476**Summa eget kapital och skulder****119 539 419****120 341 810****Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

98 903 000

98 903 000

Summa ställda säkerheter**98 903 000****98 903 000****Ansvarsförbindelser**

Inga

Inga

Brf Brinckan 1

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.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar (K2). Föreningen följer BFNAR 2009:1.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast om- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,9 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition 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).

Föreningens skattemässiga underskott är oförändrat ifrån föregående år och uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 53 077 128 kr.

Brf Brinckan 1

Noter	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	6 521 064	6 850 939
Hyror	725 568	626 241
Övriga intäkter	74 008	206 465
Bruttoomsättning	<u>7 320 640</u>	<u>7 683 645</u>
Avgifts- och hyresbortfall	0	-3 000
Hyresförluster	0	-6
	7 320 640	7 680 639
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	319 053	324 811
Reparationer	503 800	620 900
El	250 629	251 550
Uppvärmning	830 151	890 775
Vatten	165 174	174 717
Sophämtning	168 303	168 190
Fastighetsförsäkring	116 451	83 020
Kabel-TV och bredband	155 218	176 417
Fastighetsskatt	179 658	176 902
Förvaltningsarvoden	259 813	110 191
Tomträttsavgäld	1 057 000	1 057 000
Övriga driftskostnader	34 768	26 288
Planerat underhåll	279 078	112 740
	<u>4 319 095</u>	<u>4 173 499</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	0	384
Förbrukningsinventarier och varuinköp	17 243	9 653
Administrationskostnader	24 594	27 448
Extern revision	15 000	15 000
Konsultkostnader	69 502	51 902
	<u>126 340</u>	<u>104 388</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	150 000	150 000
Revisionsarvode	4 300	4 300
Övriga arvoden	12 475	2 600
Sociala avgifter	55 133	45 295
	<u>221 908</u>	<u>202 195</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	363	526
Ränteintäkter HSB placeringskonto	847	5 531
Ränteintäkter skattekonto	0	219
Ränteintäkter HSB bunden placering	19 063	20 991
Övriga ränteintäkter	24 544	40 650
	<u>44 817</u>	<u>67 917</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 070 816	1 680 036
Ränteswap kostnader	1 764 425	771 277
Övriga räntekostnader	19	559
	<u>2 835 260</u>	<u>2 451 872</u>

Brf Brinckan 1

Noter	2015-12-31	2014-12-31		
Not 7 Byggnader och mark				
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Anskaffningsvärde byggnader	136 644 357	136 644 357		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	136 644 357	136 644 357		
Ingående avskrivningar	-20 560 062	-19 338 122		
Årets avskrivningar	-1 221 940	-1 221 940		
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 782 002	-20 560 062		
Utgående bokfört värde	114 862 355	116 084 295		
Taxeringsvärde				
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	90 000 000	90 000 000		
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 990 000	2 990 000		
Taxeringsvärde mark - bostäder	95 000 000	95 000 000		
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 800 000	1 800 000		
Summa taxeringsvärde	189 790 000	189 790 000		
Not 8 Övriga finansiella anläggningstillgångar				
Anslutningslån Stockholm Energi	361 943	421 321		
Årets amortering	-63 344	-59 378		
	298 599	361 943		
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar				
Skattekonto	119	138		
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 211 203	845 649		
Placeringskonto HSB Stockholm	609 361	608 514		
	1 820 683	1 454 301		
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Förutbetalda kostnader	471 944	347 566		
Upplupna intäkter	2 257	4 819		
	474 201	352 385		
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.				
Not 11 Kortfristiga placeringar				
Bunden placering 3-mån HSB Stockholm	2 000 000	2 000 000		
	2 000 000	2 000 000		
Not 12 Kassa och bank				
Nordea	78 981	85 267		
	78 981	85 267		
Not 13 Förändring av eget kapital				
	Medlemsinsatser	Yttre uh	Balanserat	Årets resultat
	Insatser	Uppl avgifter	fond	resultat
Belopp vid årets ingång	38 729 752	0	2 634 118	444 801
Resultatdisposition			37 260	-442 597
Årets resultat				-1 359 085
Belopp vid årets slut	38 729 752	0	2 671 378	2 204
				-1 359 085

Brf Brinckan 1

Noter	2015-12-31	2014-12-31
--------------	-------------------	-------------------

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788483739	0,31%	2016-03-12	19 499 995	0
Nordea Hypotek	39788483747	0,61%	2017-06-30	19 999 994	0
Nordea Hypotek	39788483755	0,33%	2016-02-28	14 152 252	0
Nordea Hypotek	39788524508	2,99%	2016-04-10	19 767 394	0
Nordea Hypotek	39788573924	0,45%	2016-01-22	3 500 000	0
				76 919 635	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 76 919 635

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 76 919 635

Föreningen har följande swapavtal

Låneinstitut	Kontraksnummer	Ränta	Förfalldag	Nominellt Belopp
Nordea	920675/1145009	2,52	2017-06-30	20 000 000

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

Marknadsvärde swapavtal <input type="checkbox"/>	933 784	0
	933 784	0

Not 16 Övriga skulder

Depositioner	32 550	32 550
Momsskuld	34 210	20 905
Källskatt	36 254	40 000
Övriga kortfristiga skulder	14 284	4 436
	117 298	97 891

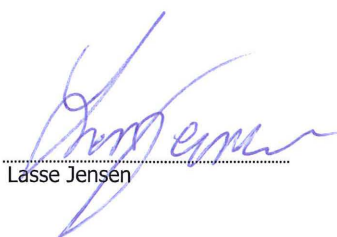
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


Förutbetalda hyror och avgifter	555 465	581 643
Övriga upplupna kostnader	635 401	519 594
	1 190 866	1 101 237

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

Stockholm, den 13/4 2016


Anders Knutsson


Lasse Jensen


Maria Stenberg


Mattias Karlsson

Vår revisionsberättelse har 2016-04-19 lämnats beträffande denna årsredovisning


Av föreningen vald revisor


Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Johannes Aasa

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Brinckan 1, org.nr. 716418-6277

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Brinckan 1 för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

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 revisionsssed. För revisorn utsedd av HSB Riksförbund innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2015-12-31 och av dess finansiella resultat 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 Brf Brinckan 1 för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

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 revisionsssed 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.

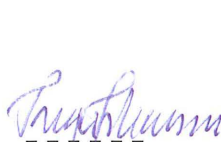
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 19/4 2016



Av föreningen vald
revisor



Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Johannes Aasa

Brf Brinckan 1

	2015-01-01	2014-01-01
Kassaflödesanalys	2015-12-31	2014-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 359 085	-405 337
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 221 940	1 221 940
Kassaflöde från löpande verksamhet	-137 145	816 603
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-122 778	143 720
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 181 695	-160 875
Kassaflöde från löpande verksamhet	921 771	799 448
Investeringsverksamhet		
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	63 344	59 378
Kassaflöde från investeringsverksamhet	63 344	59 378
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-625 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-625 000	-1 000 000
Årets kassaflöde	360 115	-141 174
Likvida medel vid årets början	3 539 430	3 680 604
Likvida medel vid årets slut	3 899 545	3 539 430

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

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.

