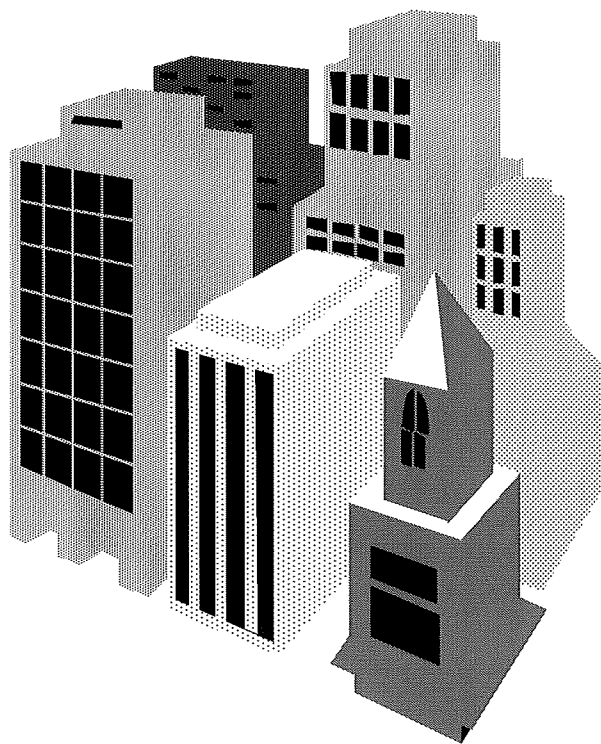


BOSTADSRÄTTSFÖRENING
BRINCKAN 1

ÅRSREDOVISNING
2013



Brf Brinckan 1

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsförening Brinckan 1 (organisationsnummer 716418-6277) får härmed avge berättelse för föreningens förvaltning avseende verksamhetsåret 2013-01-01--12-31.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse, revisorer och valberedning till och med föreningsstämman 2014:

Ordinarie styrelseledamöter

Ander Knutsson, ordförande
Ola Erikson, ekonomiansvarig
Mattias Karlsson, fastighetsansvarig
Christina Udin, sekreterare

Styrelsesuppleanter

Andreas Engström-Jones
Maria Stenberg
Adela Martinovic
Kenneth Oxenstrand

Revisorer

Rolf Turvall, föreningens revisor
Annica Dahlberg, revisorssuppleant
Extern revisor, Marianne Almin

Valberedning

Peder Carlsson, sammankallande, Karin Knutsson och Elin Park.

Styrelsesammanträden m m

Under verksamhetsåret har 8 protokollförda styrelsesammanträden hållits.

Fastighet

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Brinckan 1. På fastigheten har 1990 uppförts 1 st bostadshus i 7 våningar, innehållande 106 bostadsrättslägenheter med en sammanlagd yta på 8 131,5 m² och med följande fördelning:

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

Under 2013 har 6 st överlåtelse av bostadsrätter genomförts, varav två överlåtelse gäller enbart del av bostadsrätt.

I fastigheten finns också 2 st affärslokaler med en sammanlagd yta på 250 m².

Föreningen äger en andel (ca 4 %) av en garagesamfällighet inom Södra stationsområdet.

Taxerings- och fullförsäkringsvärde

Föreningens taxeringvärde för byggnad är 92 990 000 kr samt mark 96 800 000 kr, totalt 189 790 000 kr.

Fastighetsförsäkring tecknad i Trygg Hansa gäller fullvärde.

Reparationer och underhåll

Under året har kostnaden för reparationer och underhåll uppgått till 653 tkr. Kostnaderna fördelar sig enligt följande (tkr):

Huskropp, gård	536
<i>varav</i>	
Fastighetsskötsel byggnad, löpande	53
Fastighetsskötsel mark, löpande	31
Städ, löpande och storstädning	140
Snörenhållning	17
Underhåll:	
Byggnad	54
Ventilation	95
Dörrar	63
Avloppsrör	2
Tak	4
Trädgård	15
Lås, nycklar	12
Vattenskada	14
VVS Sanitet	24
Vatten, avlopp	12
 Utrustning, el-installationer och hissar	 111
<i>varav</i>	
Underhåll tvättstugor	42
El	4
Hissar	65
 Övrigt	 6

Ekonomi

Årsavgifter

Avgifterna för bostäder utgjorde 2013-12-31 i genomsnitt 844 kr/m² lägenhetsyta och år. Utgående avgifter har sedan inflyttningen 1990 förändrats enligt följande:

- 1991-01-01 med +15 %
- 1992-01-01 med +10 %
- 1993-01-01 med +11,5 %
- 1994-01-01 med +2 %.
- 1995-01-01 med +4 %.
- 1996-01-01 med +3,5 %.
- 1998-01-01 med +2%.
- 2002-01-01, 2003-01-01, 2004-01-01 med -2 %.
- 2005-07-01 med -4%
- 2006-01-01 med -10%
- 2007-01-01 med +4%
- 2008-01-01 med +5%

Föreningens lån per den 31/12 2013

Långivare	Belopp	Ränta	Omsättning	Amortering
Nordea	19 999 995	3,52%	Ränteswap *) 2015-06-30	2
Nordea	19 999 994	3,82%	Ränteswap *) 2017-06-17	3
Nordea	14 777 252	2,42%	3 mån ränta	500 000
Nordea	19 767 394	2,99%	Bunden ränta 2016-01-20	
Nordea	4 000 000	2,42%	3 mån ränta	
Summa	78 544 635			500 005

Under 2013 har de rörliga lånen mot de så kallade "ränteswaparna" ersatts med lån med Stiborkoppling med fast ränta. Då har vi låst räntan ända fram till förfallodagen med den räntesats som anges ovan. Ordet Swap är engelska för byte. Den ränta som ovan visas för Ränteswap-lånen är den totala fasta räntan som vi betalar för dessa lån.



Org Nr: 716418-6277

Styrelsen för Brf Brinckan 1

Org.nr: 716418-6277

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

**Brf Brinckan 1**

Resultaträkning		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Nettoomsättning	Not 1	7 733 997	7 719 299
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-3 939 848	-4 243 813
Planerat underhåll		-34 450	0
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-176 160	-191 530
Avskrivningar	Not 3	-500 000	-500 000
Summa fastighetskostnader		-4 650 458	-4 935 343
Rörelseresultat		3 083 538	2 783 956
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	52 126	69 932
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-2 619 125	-2 718 833
Summa finansiella poster		-2 566 999	-2 648 901
Årets resultat		516 539	135 055

**Brf Brinckan 1****Balansräkning****2013-12-31****2012-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6	117 306 235	117 806 235
	<u>117 306 235</u>	<u>117 806 235</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar

Not 7	421 321	476 981
	<u>421 321</u>	<u>476 981</u>

Summa anläggningstillgångar

<u>117 727 556</u>	<u>118 283 216</u>
--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

4	140 908
---	---------

Avräkningskonto HSB Stockholm

577 620	0
---------	---

Placeringskonto HSB Stockholm

1 102 984	0
-----------	---

Övriga fordringar

Not 8	37 728	46
-------	--------	----

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9	<u>462 130</u>	<u>449 099</u>
	2 180 466	590 053

Kortfristiga placeringar

Not 10	2 000 000	0
--------	-----------	---

Kassa och bank

Not 11	0	3 070 879
--------	---	-----------

Summa omsättningstillgångar

<u>4 180 466</u>	<u>3 660 932</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>121 908 022</u>	<u>121 944 148</u>
---------------------------	---------------------------

**Brf Brinckan 1****Balansräkning****2013-12-31****2012-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 12

Bundet eget kapital

Insatser

38 729 752

38 729 752

Underhållsfond

2 518 568

2 368 568

41 248 320

41 098 320*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

43 813

58 758

Årets resultat

516 539

135 055

560 352

193 813

Summa eget kapital

41 808 672

41 292 133**Skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 13

78 544 636

79 044 640

Leverantörsskulder

315 549

397 383

Skatteskulder

0

7 819

Övriga skulder

Not 14

114 863

60 840

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

1 124 303

1 141 333

Summa skulder

80 099 350

80 652 015**Summa eget kapital och skulder**

121 908 022

121 944 148**Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

98 903 000

98 903 000

Fastighetsinteckningar totalt uttagna

98 903 000

98 903 000

Ansvarsförbindelser*Inga**Inga*

**Brf Brinckan 1****Redovisningsprinciper m.m.**

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilket innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och planerat underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Avskrivning på byggnader

Avskrivning sker med 500 000 kr per år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan.

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 %.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2013-01-01	2012-01-01
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2013-12-31	2012-12-31
Arvoden styrelse	135 000	135 000
Sociala kostnader	40 134	41 850
	<u>175 134</u>	<u>176 850</u>
Revisorer		
Föreningsvald	4 300	4 300
Övriga förtroendevalda/anställda		
Löner och ersättningar	25 000	68 600
Sociala kostnader	7 855	22 607
	<u>32 855</u>	<u>91 207</u>
Totalt	<u>212 289</u>	<u>272 357</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

**Brf Brinckan 1**

Noter		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	6 847 619	6 867 185
	Hyrer	549 652	584 386
	Övriga intäkter	336 726	267 728
	Bruttoomsättning	7 733 997	7 719 299
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	212 289	272 357
	Fastighetsskötsel och lokalvård	243 381	395 282
	Reparationer	409 901	519 693
	El	353 432	312 096
	Uppvärmning	889 589	917 185
	Vatten	151 628	155 909
	Sophämtning	188 915	188 479
	Fastighetsförsäkring	70 228	59 237
	Kabel-TV	173 911	157 517
	Övriga avgifter	270	0
	Förvaltningsarvoden	106 227	86 337
	Tomträttsavgäld	1 057 000	1 057 000
	Övriga driftkostnader	83 076	122 721
		3 939 848	4 243 813
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	500 000	500 000
		500 000	500 000
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	940	0
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	2 984	0
	Ränteintäkter skattekonto	45	5
	Ränteintäkter HSB specialinlåning	3 578	0
	Övriga ränteintäkter	44 579	69 927
		52 126	69 932
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	2 617 197	2 718 833
	Övriga räntekostnader	1 928	0
		2 619 125	2 718 833



Brf Brinckan 1

Noter	2013-12-31	2012-12-31			
Not 6 Byggnader och ombyggnader					
Ingående anskaffningsvärde	136 644 357	136 644 357			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	136 644 357	136 644 357			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-18 838 122	-18 338 122			
Årets avskrivningar	-500 000	-500 000			
Utgående avskrivningar	-19 338 122	-18 838 122			
Bokfört värde	117 306 235	117 806 235			
Taxeringsvärde					
Byggnader	92 990 000	92 484 000			
Mark	96 800 000	92 200 000			
	189 790 000	184 684 000			
Not 7 Övriga finansiella anläggningstillgångar					
Anslutningslån Stockholm Energi	421 321	476 981			
	421 321	476 981			
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattefordringar	20 933	0			
Skattekonto	16 795	46			
	37 728	46			
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Stockholms Stad tomträttsavgäld	264 250	264 250			
Sopsug Södra Station	28 017	28 017			
Com Hem Kabel Tv	44 423	43 489			
Trygg-hansa försäkring	83 020	70 228			
Nordea	0	23 437			
Fortum Värme	0	14 586			
Ikano Bank	0	5 092			
HSb Stockholm	27 085	0			
Övriga förutbetalda kostnader	11 757	0			
Upplupna intäkter	3 578	0			
	462 130	449 099			
Not 10 Kortfristiga placeringar					
Specialinlåning 3-mån HSB Stockholm	1 000 000	0			
Nordea 3-mån	1 000 000	0			
	2 000 000	0			
Not 11 Kassa och bank					
Nordea	0	3 070 879			
	0	3 070 879			
Not 12 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	38 729 752	0	2 368 568	58 758	135 055
Resultatdisp enl. stämmobeslut			150 000	-14 945	-135 055
Årets resultat					516 539
Belopp vid årets slut	38 729 752	0	2 518 568	43 813	516 539



Org Nr: 716418-6277

Brf Brinckan 1**Noter****2013-12-31 2012-12-31****Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr. dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788483739	2,19%	2015-06-30	19 999 995	0
Nordea Hypotek	39788483747	2,19%	2017-06-30	19 999 994	0
Nordea Hypotek	39788483755	2,40%	2014-01-30	14 777 253	500 000
Nordea Hypotek	39788524508	2,99%	2016-01-20	19 767 394	0
Nordea Hypotek	39788573924	2,40%	2014-01-22	4 000 000	0
				78 544 636	500 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

78 044 636

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

76 044 636

Föreningen har följade swapavtal

Låneinstitut	Kontraktsnummer	Ränta	Förfallodag	Nominellt Belopp	Marknads värde
Nordea	920674/1145008	2,82	2015-06-30	20 000 000	-428 591
Nordea	920675/1145009	2,52	2017-06-30	20 000 000	-768 983

Not 14 Övriga skulder

Redovisningskonto moms	17 817	25 120
Nordea	97 046	
Personalens källskatt	0	35 720
	114 863	60 840

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	189 752	49 659
Förutbetalda hyror och avgifter	609 411	661 734
Fortum fjärrvärme	114 097	231 481
GH Johansson Snöskottning	0	70 196
Mälarenenerg El	20 000	30 497
Fortum El	25 420	26 546
Rubb & Stubb	3 988	13 871
Sita	4 663	6 116
Bokslutsarvode	0	13 000
Revisionsarvode	15 000	8 000
Arbetsgivaravgifter	0	30 233
Skarings	13 498	0
Tradec	94 612	0
Dirigo	26 535	0
HSB	7 327	0
	1 124 303	1 141 333

Stockholm, den

Anders Knutsson
Mattias Karlsson
Ola Eriksson
Ulla Christina Udén

Vår revisionsberättelse har 14 - 03 14 lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor
Rolf Turvall
Extern Revisor
Marianne Almin

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 2013.

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. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 den 2013-12-31 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 2013.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

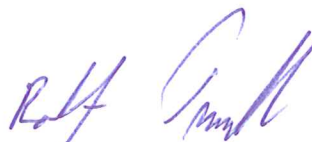
Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Kista den 14 mars 2014



Marianne Almin
Auktoriserad redovisningskonsult

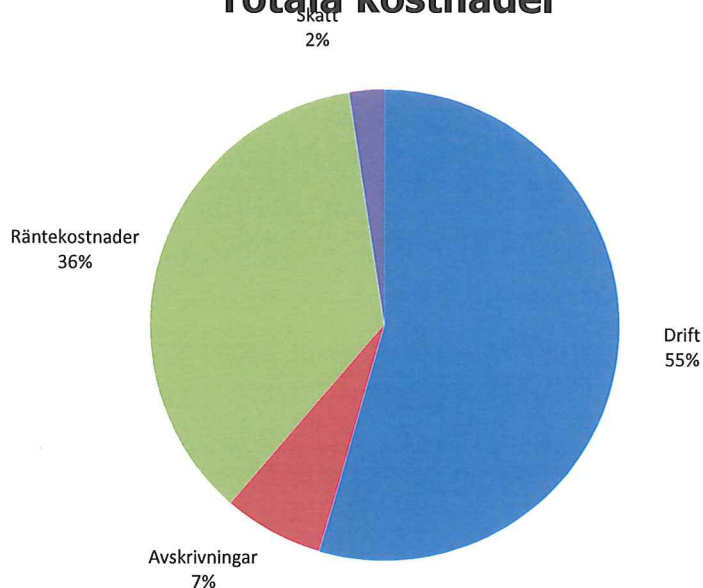


Rolf Turvall
Intern revisor

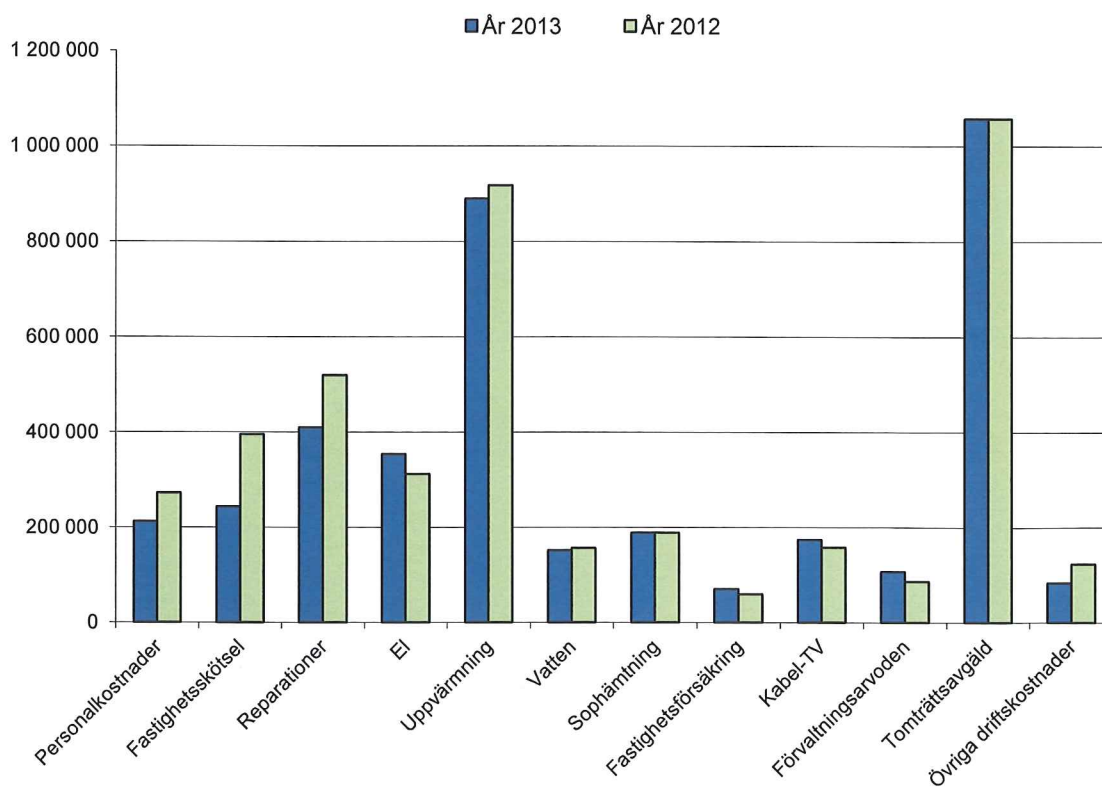


Brf Brinckan 1

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Åren som gått - samt en framtidsblick

Styrelsens strategi när det gäller underhåll av fastigheten är att förebygga större reparationer genom att utföra löpande service och underhåll på föreningens anläggningar. Fastigheten är snart 25 år vilket innebär att behov av åtgärder av olika slag ökar. Under de senaste åren har vi gjort följande; Sommaren 2006 rustades entréerna upp genom golvslipning, ny väggbeklädnad och nya armaturer. Under 2007 var vi tvungna att bygga om en stam i port 3 efter ständiga avloppsproblem. Under 2008 har vi bytt ut armaturerna i källarplanen. Värmeväxlarna har bytts ut 2007--2009. Under 2010 har köksstammarna högtrycksspolats. Ett vattenrör gick tyvärr sönder både 2010 och 2011 i källarplanet i port 3 med kraftiga översvämningar som följd. Under 2011 byttes samtliga balkongers sidostycken ut. Under 2012 har förstärkningar av vattenrören utförts och vattenlarm installerats samt värmekabelutrustningen på taket reparerats. Under 2013 har vi bland annat gjort en uppfräschning av innergården genom målning av spaljé, grind och ytterdörrar till förråd, 2 av 3 pumpar i undercentralen har bytts ut samt att ljuskällor i föreningens allmänna utrymmen har bytts ut till LED (vilket spar el för oss). Vi har dessutom byggt om 2 av våra "städskrubbar" till förråd, som nu hyrs ut till 2 av de medlemmar som tidigare inte har haft förråd till sina lägenheter.

Styrelsens strategi när det gäller lån/räntor är att vid given tidpunkt väga risk/säkerhet och kostnader. Som framgår av förvaltningsberättelsen har styrelsen under 2010 beslutat att placera hälften av lånen i två s.k. ränte-swappar (ordet swap är engelska för byte). Dessa var från början delvis rörliga och delvis fasta. På grund av det just då låga räntelägen beslutade styrelsen i september 2013 att lägga dessa lån helt fasta. Detta bidrog till en totalt sänkt ränta och ger ytterligare en ökad säkerhet på vad vi kommer att betala totalt i räntekostnader under kommande år. I februari 2013 beslutade styrelsen dessutom att binda 20 Mkr av de rörliga lånen till 2016-01-20 (tre år) till 2,99% ränta. Resterande rörliga lån, ca 1/4 av våra totala lån är 3-månaders bundna - i skrivande stund - till 2,12% ränta. Förutom den årliga amortering på lånen som föreningen gör enligt plan, har en extra amortering på 500 000:- gjorts i februari 2014.

Hyresnämnden avslog föreningens ansökan om insatshöjning i september 2012. Nämnden anser att det inbördes förhållandet mellan insatserna rubbas och därmed krävs det att minst två tredjedelar av samtliga bostadsrättsinnehavare röstar för beslutet. Så var inte fallet på stämman den 3 maj 2011 - även om majoriteten av de närvarande röstade för.

Styrelsen har arbetat för att sälja samlingslokalen och fastighetsskötarytrymmet som en bostadsrättsyta. En enkät beträffande detta skickades till samtliga medlemmar i november 2013. Ca 25% av föreningens medlemmar svarade på enkäten. Baserat på den låga svarsfrekvensen, känner styrelsen att det inte finns stöd för att gå vidare med denna fråga. Samlingslokalen kommer nu istället att hyras ut på en mer långsiktig basis.

Vi tackar för förtroendet!

Styrelsehälsningar Anders, Ola, Mattias, Christina, Andreas, Adela, Maria och Kenneth

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