

ÅRSREDOVISNING  
*från din*  
bostadsrättsförening

# Att bo i en bostadsrättsförening – vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, ”hyran” X 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.

- Med bostadsrätt ”äger” du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättshavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en ”i tiden obegränsad nyttjanderätt” till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.

- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland 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.*

*Omslagsteckning: Johan Hesselstrand*

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSBs Bostadsrättsförening Varmfronten i Skarpnäck (769609-9139) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2005-01-01—2005-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2005

### Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Varmfronten 1, Skarpnäck som byggdes år 1984 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i TryggHansa AB. I försäkringen ingår försäkring mot ohyra.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2004-05-24.

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2005-04-28. På stämman deltog 26 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 125 medlemmar.

### Styrelse

Marco Berti	ordförande t.o.m. augusti 2005
Birgitta Berglund	ordförande fr.o.m september 2005
Lotta Björkman Carlsson	sekreterare
Håkan Carlsson	ledamot
Marcus Blom	ledamot
Grazyna Simeonidis	ledamot
Joe Martarian	ledamot utsedd av HSB Stockholm

Styrelsesuppleanter har varit Anna Rostock, samt Eva Hansson utsedd av HSB Stockholm.

Efter stämman konstituerade sig styrelsen där det beslutades att Marco Berti valdes till ordförande, Grazyna Simeonidis till vice ordförande, Lotta Björkman Carlsson till sekreterare, Anna Rostock till vice sekreterare och Marcus Blom till ekonomiansvarig. Då Marco Berti i augusti flyttade utomlands tillträdde Birgitta Berglund som ordförande.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Birgitta Berglund, Lotta Björkman Carlsson, Håkan Carlsson, Grazyna Simeonidis samt Anna Rostock.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Revisor har varit Vanja Blomkvist med Kerstin Sjöberg som suppleant, samt BoRevision AB.



## Valberedning

Valberedningen har varit Noa Hermele (sammanställande), Benita Ekholm Hellgren och Karin Unnebäck.

## Lägenheter och lokaler

Den 1 mars 2004 övertog Brf Varmfronten fastigheten Varmfronten 1. Vid övertagandet var det 90 hyresgäster utav 131 som köpte rätten till sin lägenhet. I slutet av 2005 var 98 av 131 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Av föreningens 98 medlemslägenheter har under året 24 överlåtit.

Föreningen upplåter med hyresrätt 10 lokaler. I nedanstående tabell specificeras innehavet:

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta (kvm)</u>
98	lägenheter (bostadsrätt)	7810 kvm
33	lägenheter (hyresrätt)	2531 kvm
10	lokaler (hyresrätt)	1475 kvm

Enligt taxeringsbeskedet är totalytan 11 853 m<sup>2</sup>, varav 10 283 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 1570 m<sup>2</sup> utgör lokalyta. Taxeringsvärdet är 87 401 tkr varav byggnadsvärdet är 58 800 tkr.

## Förvaltning

Den ekonomiska och delvis tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Stockholm ek för., totalt pris 284 814 kr. Trappstädning och inre renhållning har skötts av Eden städ AB (som fr.o.m. 1 feb 2005 heter Afris Städ) till en kostnad om 166 212 kr.

Under året har 180 700 kr utbetalats i arvodeskostnad till styrelsen.

## Studie- och Fritidsverksamhet

Under året har nya medlemmar i styrelsen deltagit i en heldags Introduktionskurs för styrelseledamöter i bostadsrättsföreningar.

Föreningens revisor har deltagit i en fortsättningskurs för föreningsvalda revisorer.

## Ekonomi

I och med övertagandet den 1 mars 2004 fick styrelsen ansvar för bostadsrättsföreningens ekonomi. Under året har flera investeringar gjorts men ekonomin i föreningen ser fortsatt bra ut. Under året har en hyreslägenhet sålts som efter försäljning inbringade 493 000 kr. En amortering på ett av våra lån gjordes i början av året med 2 500 000 kr. I slutet av året gjordes en kortfristig placering av 1 500 000 kr med 3 månaders löptid.



## Resultat och ställning

2005

Nettoomsättning tkr	10 444 168
Rörelseresultat tkr	2 768 119
Resultat efter finansiella poster tkr	16 564
Balansomslutning tkr	118 681 947
Avgifts- & hyresbortfall %	0,34

## Ombyggnad och underhåll

Avsättning till fonden för yttre underhåll sker i enlighet med av styrelsen fastställd underhållsplan. Föreningen har en 20-årig underhållsplan.

## Avgifter

Avgifterna har inte höjts sedan ombildningen.

## Förväntad framtida utveckling

### Budget för år 2006

Budgeten för 2006 visar på ett resultatutfall efter finansiella poster uppgående till -2 074 tkr till stor del beroende på den kommande ombyggnationen av tvättstugan.

Under 2006 planerar föreningen att bibehålla avgiftsnivån.

### Framtida underhåll

Under 2006 planerar styrelsen att påbörja arbetet med att rusta upp trapphusen.

## Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	24 346
Årets resultat	<u>16 564</u>
	40 910

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur yttre fond motsvarande årets kostnad	-468 546
Avsättning till yttre fond enligt ekonomisk plan	339 329
Balanserat resultat	<u>170 127</u>
	40 910

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



## Väsentliga händelser under året

### Tvättstugorna

Den efterlängtade byggnationen av den nya tvättstugan på Pilotgatan 7 kom igång en vecka före jul och ska enligt tidsplanen invigas i början av april. Därefter startar ombyggnationen av den gamla tvättstugan.

### Kabel-TV

Under året har styrelsen tecknat ett nytt avtal med ComHem vilket innebär att föreningen kollektivt står för grundutbudet för samtliga boende i föreningen.

### Grindar

För att minska skadegörelsen och för att göra vår gård lugnare och tryggare har grindar monterats vid Skarpnäcks allé 64-66 och Pilotgatan 9. Ytterligare en grind är beställd och kommer under 2006 att sättas upp vid Varmfrontsgatan 22, ut mot Brandparken. Magnetnycklar till grindarna distribuerades till de boende i slutet av oktober och varje hushåll erhöll två nycklar.

### Securitas

Ett nytt avtal har tecknats med Securitas vilket innebär att vår förening samt flera andra föreningar i Skarpnäck bevakas nattetid. Ett larm har installerats i vår gårdslokal som går direkt till Securitas vid inbrott.

### Stamspolning

I november månad genomfördes en stamspolning av fastigheten och resultatet var bra.

### Extra föreningsstämma

Styrelsen initierade i slutet av året en stadgeförändring. En extra föreningsstämma hölls därför den 29 november.

## Arbetsgrupper och andra medlemsinitiativ

### Loppmarknad

På initiativ av en boende i föreningen hölls i oktober en loppmarknad i gårdslokalen. Loppisen var välbesökt och styrelsen hoppas att det kan bli en tradition i föreningen.

### Trädgårdsgrupp

I föreningen finns en trädgårdsgrupp som arbetar för att förändra utseendet på vår gård. Föreningen har under året, tillsammans med brf Horisonten, beviljats 100 000 kr av stadsdelsnämnden till en förstudie om hur gårdarna kan förändras till dess ursprungsskick då våra gårdar fick ett fint arkitekturpris.

### Kompost

En kompostgrupp bildades i november och två komposter införskaffades till föreningen. Dessa är placerade mellan port 64 och 66. Gruppen består för närvarande av fyra hushåll.

### Trapphusreovering



Under slutet av året har en arbetsgrupp bildats med syfte att ta fram förslag på hur vi kan renovera våra trapphus. Förhoppningen är att starta renoweringen under 2006.

### **Gårdslokalen**

Under slutet av året bildades en arbetsgrupp som ska ta fram förslag på hur gårdslokalen kan renoveras.

### **Aktiviteter**

En gårdsstädning genomfördes på våren. Dessvärre blev det ingen städdag under hösten men styrelsens målsättning är att arrangera två städdagar under 2006.

Styrelsen har kallat till ett gårdsmöte under året och det hölls den 5 oktober.

Styrelsen har under året infört mottagningstider i gårdslokalen en gång i månaden, samt telefontid en gång i veckan.

Under året har styrelsen delat ut Varmfrontsbladet vid fyra tillfällen, med information om vad som händer inom föreningen.





<b>Resultaträkning</b>		<b>05-01 - 05-12</b>	<b>04-03 - 04-12</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>10 444 168</b>	<b>7 579 721</b>
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	Not 2	-5 647 726	-3 627 245
Planerat underhåll		-468 546	-127 076
Fastighetskatt		-479 010	-399 175
Tomträttsavgäld		-512 097	-427 158
Avskrivningar		-568 670	-463 584
Summa fastighetskostnader		<u>-7 676 049</u>	<u>-5 044 238</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>2 768 119</b>	<b>2 535 483</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 768 119</b>	<b>2 535 483</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 3	70 984	74 979
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 4	-2 822 539	-2 430 418
Summa finansiella poster		<u>-2 751 555</u>	<u>-2 355 439</u>
<b>Resultat efter finansiella kostnader</b>		<b>16 564</b>	<b>180 044</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>16 564</b>	<b>180 044</b>

GA  
GP BB AR





Balansräkning		2005-12-31	2004-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	Not 5	110 193 896	110 651 657
Inventarier	Not 6	11 946	6 674
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>110 205 842</u>	<u>110 658 331</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>110 205 842</b>	<b>110 658 331</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		113 966	462 963
Övriga fordringar	Not 7	405 699	5 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	689 812	11 093
Avräkningskonto HSB Stockholm		928 362	2 065 270
Summa kortfristiga fordringar		<u>2 137 839</u>	<u>2 544 326</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 9	1 500 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Handkassa		10 000	10 000
Bank		4 828 266	6 773 683
Summa kassa och bank		<u>4 838 266</u>	<u>6 783 683</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 476 105</b>	<b>9 328 009</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>118 681 947</b>	<b>119 986 340</b>

Handwritten signatures and initials: GP, BB, HR





Balansräkning		2005-12-31	2004-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		40 980 175	40 627 812
Upplåtelseavgifter		727 914	555 277
Fond för yttre underhåll		1 855 698	1 700 000
Summa Bundet eget kapital		<u>43 563 787</u>	<u>42 883 089</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		24 346	0
Årets resultat		16 564	180 044
Summa fritt eget kapital		<u>40 910</u>	<u>180 044</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>43 604 697</b>	<b>43 063 133</b>
<b>Skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	72 500 000	75 000 000
Leverantörsskulder		1 164 394	767 695
Skatteskulder		443 625	399 175
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	969 231	756 337
<b>Summa skulder</b>		<b><u>75 077 250</u></b>	<b><u>76 923 207</u></b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>118 681 947</b>	<b>119 986 340</b>
<b>Poster inom linjen</b>			
Ställda panter för skulder till kreditinstitut			
Fastighetsinteckningar		93 109 000	93 109 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Handwritten signatures and initials: GP, BB, and others.





<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2005-12-31</b>	<b>2004-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	16 564	180 044
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	568 670	463 584
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>585 234</b>	<b>643 628</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</b>		
Ökning (-) / Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-2 230 421	-479 056
Ökning (+) / Minskning (-) av kortfristiga skulder	654 043	1 923 207
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-991 144</b>	<b>2 087 779</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i fastigheter	-108 681	-109 414 634
Investeringar i maskiner/inventarier	-7 500	-7 281
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-116 181</b>	<b>-109 421 915</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Ökning(+) / Minskning (-) av långfristiga skulder	-2 500 000	75 000 000
Inbetalda insatser	525 000	41 183 089
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 975 000</b>	<b>116 183 089</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-3 082 325</b>	<b>8 848 953</b>
Likvida medel vid årets början	8 848 953	0
Likvida medel vid årets slut	5 766 628	8 848 953





## 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 enligt med 0,5 % per år vilket grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd. Övriga anläggningar skrivs av med 10 % per 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 eller fastställd budget. Minimiansättning regleras i stadgarna.

### Inkomstskatt

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

Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 28 procent. Föreningens skattemässiga underskott uppgick vid årets slut till 1 247 822, en ökning med 650 250 jämfört med föregående år.

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

### Förmögenhetsvärde

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





## Noter

2005-12-31

2004-12-31

**Medelantal anställda**

	<u>Innevarande år</u>	<u>Föregående år</u>
Män	0	0
Kvinnor	0	0
Summa	0	0

**Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader****Styrelsen**

Arvode förtroendevalda	180 700	55 500
Sociala kostnader	54 258	15 373
Summa	234 958	70 873

**Revisorer**

Föreningsvald	3 000	0
---------------	-------	---

Summa arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

237 958 70 873

## Not 1

**Nettoomsättning**

Årsavgifter	5 038 956	3 474 523
Hyror	4 385 845	3 477 948
Övriga intäkter	1 050 964	704 957
Brutto	10 475 765	7 657 428
Avgifts- och hyresbortfall	-31 597	-77 700
Hyresförluster	0	-7
Nettoomsättning	10 444 168	7 579 721

GS  
145  
BB  
K  
AK





Noter	2005-12-31	2004-12-31
<b>Not 2 Drift</b>		
Personalkostnader	244 650	92 895
Fastighetskötsel och städ	659 547	425 651
Reparationer	792 659	293 941
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	648 479	525 769
Uppvärmning	1 824 153	1 253 989
Vatten	596 339	410 254
Sophämtning	202 660	218 665
Fastighetsförsäkring	53 340	55 462
Kabel-TV	58 160	0
Övriga avgifter	79 610	5 346
Förvaltningsarvoden	284 814	186 397
Övrig drift	203 315	158 876
Summa drift	5 647 726	3 627 245

<b>Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Allkonto	4 388	2 443
Specialinlåning	1 750	0
Övriga ränteintäkter	64 846	72 536
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	70 984	74 979

<b>Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader till kreditinstitut	2 821 485	2 430 284
Räntekostnader övriga	1 054	134
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	2 822 539	2 430 418

**Not 5 Byggnader och Mark**

**Byggnader**

	Anskaffningsvärde	Årets avskrivning	Avskrivningsprocent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Byggnad	111 114 634	555 573	0,50%	-1 018 550	110 096 084
Lås system	108 681	10 869	10,00%	-10 869	97 812
	111 223 315	566 442		-1 029 419	110 193 896

**Taxeringsvärde**

	2005-12-31	2004-12-31
Byggnader	58 800 000	58 800 000
Mark	28 601 000	28 601 000
	87 401 000	87 401 000

Handwritten signatures and initials: G/S, AK, BB, and other illegible marks.





Noter

2005-12-31

2004-12-31

## Not 6 Inventarier

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Akkumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Arkivskåp	7 281	728	10,0%	-1 335	5 946
Dator	7 500	1 500	20,0%	-1 500	6 000
	14 781	2 228		-2 835	11 946

## Not 7 Övriga fordringar

Skattekonto				400 699	0
Deposition telefonabonnemang				5 000	5 000
Summa övriga fordringar				400 699	0

## Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Fastighetsskötsel byggnad				67 187	
Fastighetsskötsel mark				20 938	
Fastighetsförsäkring				8 450	
Bevakningskostnader				14 610	
Tomträttsavgäld				128 034	
Bredband				2 138	
Kabel TV				19 159	
Gemensamt förvaltningsavtal				57 562	
Ränta specialinlåning				1 750	
Fakturering värme				294 415	
Fakturering vatten				75 569	
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				689 812	

## Not 9 Kortfristiga placeringar

Specialinlåning 3-mån HSB Stockholm				1 500 000	0
Summa kortfristiga placeringar				1 500 000	0

Handwritten signatures and initials: JAB, GB, CB, KR, SB 7





Noter

2005-12-31

2004-12-31

Not 10 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans 2005-01-01	40 627 812	555 277	1 700 000	0	180 044
Disposition enl. stämmobeslut			155 698	24 346	-180 044
Lgh försäljning	352 363	172 637			
Årets resultat					16 564
Utgående balans 2005-12-31	40 980 175	727 914	1 855 698	24 346	16 564

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp
Spintab	2,47%	Rörligt	16 250 000
Spintab	3,96%	2007-02-15	18 750 000
Spintab	4,31%	2008-02-15	18 750 000
Spintab	4,59%	2009-02-16	18 750 000
Summa skulder till kreditinstitut			72 500 000

För närvarande sker ingen löpande amortering på föreningens lån.

*Handwritten signatures and initials:*  
L...  
G...  
4 B  
K  
K





Noter

2005-12-31

2004-12-31

Not 12 **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Förskottsbetalda avgifter och hyror	802 631
Arvode BoRevision	8 000
Tryckning av årsredovisning	6 000
Arvode styrelsen	116 600
Sociala avgifter	36 000
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	969 231

Stockholm

2006-03-29

*Christos Alexiou*

*Grigoris Simeonidou*

Vår revisionsberättelse har 2006-04-10

avgivits beträffande denna årsredovisning

*Margareta Eriksson*

Av föreningen vald revisor

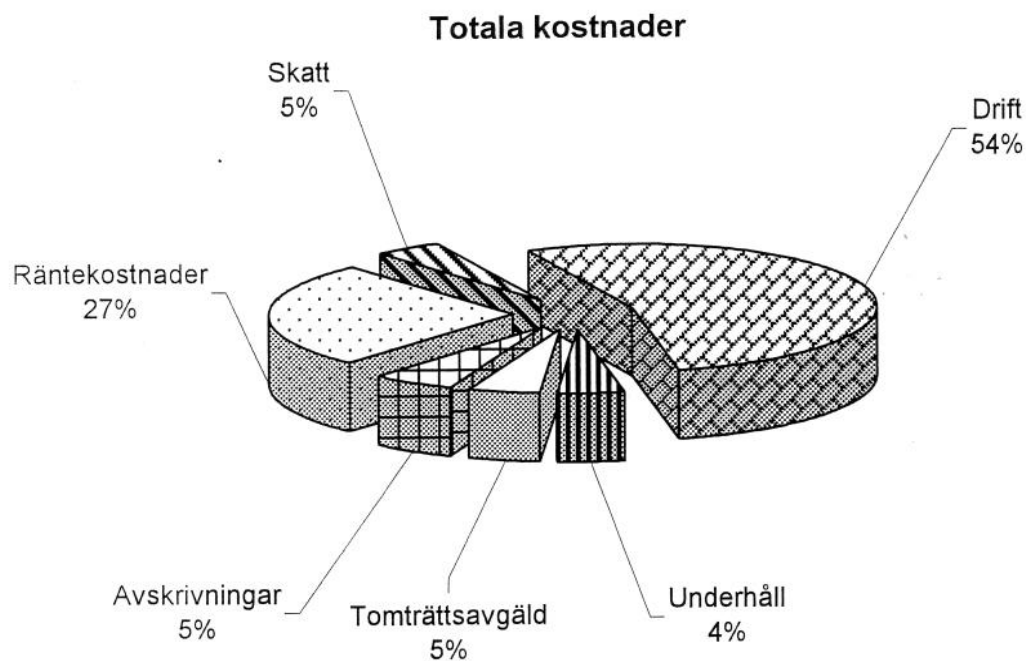
*Lars-Göran Petersson*

Av BoRevision AB förordnad revisor

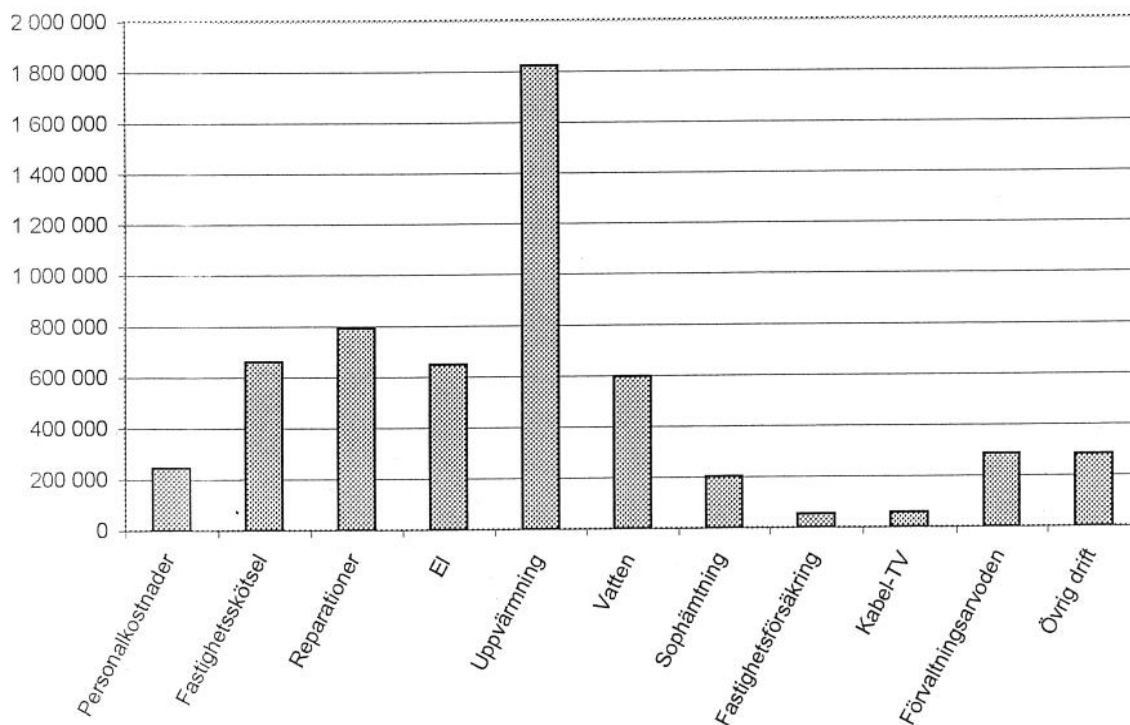
Lars-Göran Petersson

*Handwritten notes and initials in the bottom right corner.*





### Fördelning driftskostnader



*Handwritten signatures and initials:*  
Joh  
GB  
BB  
AK



## Revisionsberättelse

---

### Till årsstämman i HSB:s Brf Varmfronten i Stockholm

Organisationsnummer 769609-9139

---

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB:s Brf Varmfronten i Stockholm för räkenskapsåret 2005-01-01 - 2005-12-31.

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 revisions sed 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 därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 10/1 2006



Av föreningen vald revisor



BoRevision AB

Lars-Göran Petersson





# Fullmakt

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

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make, sambo, annan närstående (= förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem. Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort ..... Datum .....

Fullmakt för .....

att företräda bostadsrättshavaren .....

Lägenhetsnummer ..... i brf .....

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Fullmakten behöver inte vara bevittnad)



# Ordlista

**Årsredovisning:** Består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning och en balansräkning med tillhörande förklarande texter, samt i vissa fall en kassaflödesanalys.

**Förvaltningsberättelse:** Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten och som inte finns med i resultat- och balansräkningen (men ändå är viktig för att kunna bedöma bostadsrättsföreningens ekonomi).

Förvaltningsberättelsen talar också om vilka som haft uppdrag i bostadsrättsföreningen (brf), fakta om antalet medlemmar med mera och beskriver viktiga händelser som inträffat under räkenskapsåret. Här ska också styrelsens planering för framtiden redovisas.

Styrelsens förslag till disposition av brf:s ekonomiska resultat finns också angivet här. Årsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

**Kassaflödesanalys:** Beskriver hur mycket kapital brf har förbrukat och hur detta är finansierat.

**Resultaträkning:** Visar vilka intäkter respektive kostnader brf har haft under året. Intäkter minus kostnader blir årets resultat.

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.

**Balansräkning:** Visar brf:s tillgångar (tillgångssidan) och hur de finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas brf:s anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier, samt brf:s omsättningstillgångar i form av fordringar och likvida medel.

På skuldsidan redovisas brf:s eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser/grundavgifter, balanserat resultat och fonden för yttre underhåll. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut, leverantörs-skulder samt övriga skulder.

**Anläggningstillgångar:** Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom brf. Den viktigaste anläggningstillgången är brf:s fastighet med mark och byggnader.

**Avskrivningar:** Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar varje år på grund av förslitning. Detta redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen, men medför ingen transaktion i pengar. 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 Avräkningskonto HSB Stockholm samt likvida medel.

**Skulder:** Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

**Kortfristiga skulder:** Skulder som brf måste betala inom ett år, till exempel leverantörsskulder, såsom vatten, el, räntor, bränsle.

**Likviditet:** Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten får man fram genom att jämföra brf:s omsättningstillgångar med de kortfristiga skulderna. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

**Fond för yttre underhåll:** Bostadsrättsföreningens stadgar reglerar att det ska finnas en yttre underhållsfond för brf:s fastigheter. Avsättningen till fonden ska anpassas så att den täcker brf:s framtida periodiska underhåll.

Utifrån underhållsplanen lämnar styrelsen förslag till avsättning och uttag för yttre underhållsfonden, som sedan brf:s årsstämma fattar beslut om.

**Fond för inre underhåll:** Brf:s stadgar reglerar om det ska finnas en inre fond, medan styrelsen bestämmer storleken på avsättningen till fonden. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som följer med inbetalningskortet varje kvartal.

**Ansvarsförbindelser:** Åtaganden för brf som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenliga åtaganden.

**Ställda pantar:** De pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för bostadsrättsföreningens lån.

