



BRF SKÖNTORP 2
ÅRSREDOVISNING 2013



HSB – där möjligheterna bor



Org Nr: 769607-5626

Styrelsen för Brf Sköntorp 2

Org.nr: 769607-5626

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-09-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-12-05. Nuvarande stadgar registrerades 2009-07-21 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet förvärvades 2002.

Fastigheten är upplåten med tomträtt, tomträttsavtalet skrivs om 2021.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via SBCs medlemsförsäkring. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1962 och består av 3 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1962.

Enligt taxeringsbeskedet utgör 9 797 kvm lägenhetsyta och 76 kvm lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Av totalt 138 lägenheter upplåter föreningen 124 lägenheter med bostadsrätt, 14 lägenheter med hyresrätt samt 7 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	26 st
2 rok	24 st
3 rok	55 st
4 rok	33 st

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Föreningslokal	iordningställd 2006
Övernattningslokal	iordningställd 2008

Parkeringsplatser

Föreningen har 78 st p-platser vilka hyrs ut till boende och 6 st p-platser för gästparkering.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser till externa hyresgäster.

Byggnadens tekniska status

Föreningen upprättade 2013 en digital underhållsplan som sträcker sig fram till 2033. Underhållsplanen ska uppdateras årligen.

Vid den stadgeenliga årliga fastighetsbesiktningen som utfördes 2014-01-29 gjordes inga iakttagelser av särskild betydelse.

Nedanstående åtgärder har genomförts:

Genomförda åtgärder	År för genomförande
Byte kallvattenstråk källare	2013
Renovering fönster	2011
Byte av undercentral	2008
Ommålning av entréer	2007
Nya närvarostyrda armaturer	2006-2008
Rörstambyte	2005-2006
Nya tvättstugor 2 st	2005-2006
Renovering av befintlig tvättstuga	2005-2006
Byte av elstigare och lgh-centraler	2005-2006
Isolering vindar	2004
Byte termostatventiler	2003
Byte stamreglerventiler	2003
Målning tak	2003
Omputsning fasad	1994
Nyinstallation hiss	1993

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Kabel-Tv och internet	ComHem
El och Fjärrvärme	Fortum och Energibolaget
Teknisk förvaltning	Driftab AB
Hisservice	Sth Hiss & Elteknik
Fastighetsstädning	Driftab AB
Trädgårdsskötsel	Riksbyggen
Återvinning	Hans Andersson Recykling
Snöröjning mark	Riksbyggen och Vivaldi
Snöröjning tak	Takjour Entreprenad AB
Entrémattor	Berendsen Textilservice AB
Låsservice	Begelås AB
Ekonomisk Förvaltning	BRF Partner AB och HSB
Digital underhållsplan	HSB

W)

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 124 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 11 st överlåtits.

Under året har 3 st hyresrätter tillfallit föreningen och 1 st har upplåtits som bostadsrätt.

Styrelsen har under året beviljat 3 st andrahandsuthyrningar.

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Styrelsen

Styrelsen som valdes på årsstämman 2013-05-23 har haft följande sammansättning:

Ingemar Bengtsson	Ledamot
Dennis Erovic	Ledamot
Karin Kebbe Helin	Ledamot
Thomas Levin	Ledamot
Ida Måwe	Ledamot
Marita Schödin	Ledamot
Eivor Westman	Ledamot

Karin Bryngemark	Suppleant
Urban Claesson	Suppleant
Karl Sjöberg	Suppleant
Jacqueline Wahlberg	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ingemar Bengtsson, Karin Bryngemark, Urban Claesson, Dennis Erovic, Ida Måwe, Karl Sjöberg, Jacqueline Wahlberg.

Styrelsen har under året avhållit 12 st protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ulf Sundborg	Ordinarie extern	KPMG
KPMG	Suppleant	

Valberedning

Claes Söderblom	Sammankallande
Klara Török	
Henrik Balkander	
Elisabet Wilén Griff	
Marlene Giertz	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-23.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

- Nya panelklädda ytterdörrar
- Grovtvättstuga
- Komplettering av tilluftsventilation i tvättstugor och temperaturstyrning
- Byte av kallvattenstråk i källare
- Slipning och polering av marmorgolv i entréer
- Målning av cykelrum och montering av takkrokar
- Ny gräsmatta vid 124:an
- Ommålning av entrétak
- Årlig lekplatsbesiktning

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

- Byte av entrépartier
- Byte av resterande panelklädda vita ytterdörrar
- Utredning av dräneringsbehov
- Byte av utomhusarmaturer
- Återställning efter rivning av gamla rörstråk

Övrig information

Under året har vi gett ut 5 st nr av föreningens interna informationsblad "Sköntorparen".

Föreningens övernattningslokal har under året haft 123 st övernattningar.

Föreningens Ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2009 en flerårsbudget som sträcker sig fram till 2019.

Fördelning av kostnader och intäkter:

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	610	611	597	596	565
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 393	3 503	3 513	3 058	3 058
Elkostnad/kvm totalyta	15	17	20	32	22
Värmekostnad/kvm totalyta	139	134	121	131	114
Vattenkostnad/kvm totalyta	13	13	12	12	11

Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2013. Dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2016.

För hyreshus blir avgiften 1 210 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Dispositionsförslag

Stämman har att ta ställning till:

Årets resultat	- 868 484
Ansamlad förlust före reservering/ianspråktagen yttre fond	- 6 714 823
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	- 464 604
Ianspråktagas av fond för yttre underhåll	<u>1 455 653</u>
Ansamlad vinst/förlust	- 6 592 258

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

Att i ny räkning överföres - 6 592 258

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Fond för yttre underhåll

Beslut enligt dispositionsförslaget ovan medför följande utveckling av fond för yttre underhåll:

Ingående behållning	3 322 372
Ianspråktagande ur fond för motsvarande periodisk underhåll	- 1 455 653
Överföring till fond enligt stadgar	464 604
Utgående behållning	2 331 323

**Brf Sköntorp 2**

Resultaträkning		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Nettoomsättning	Not 1	6 820 165	6 731 729
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-3 998 578	-3 797 692
Planerat underhåll		-1 455 653	-285 245
Fastighetskatt och kommunal fastighetsavgift		-175 660	-192 470
Avskrivningar	Not 3	-1 178 796	-1 178 792
Summa fastighetskostnader		<u>-6 808 687</u>	<u>-5 454 199</u>
Rörelseresultat		11 479	1 277 530
Finansiella poster			
Räntetäkter och liknande resultatposter	Not 4	37 576	21 025
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	<u>-917 539</u>	<u>-1 104 657</u>
Summa finansiella poster		<u>-879 963</u>	<u>-1 083 632</u>
Årets resultat		-868 484	193 898

M

**Brf Sköntorp 2****Balansräkning****2013-12-31****2012-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6 110 913 360 112 076 239

Mark och markanläggningar

Not 7 109 977 119 853

Inventarier

Not 8 25 913 31 953

111 049 250 112 228 045*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 9 5 000 5 000

5 000 5 000

Summa anläggningstillgångar

111 054 250 112 233 045**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

1 113 27 472

Avräkningskonto HSB Stockholm

1 800 685 0

Övriga fordringar

Not 10 193 097 40 336

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 248 234 194 327

2 243 129 262 135

Kassa och bank

Not 12 9 875 605 7 263 992

Summa omsättningstillgångar

12 118 734 7 526 127**Summa tillgångar****123 172 984 119 759 171**

**Brf Sköntorp 2****Balansräkning** **2013-12-31** **2012-12-31****Eget kapital och skulder**

		2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		72 349 637	70 319 796
Upplåtelseavgifter		23 093 486	20 828 327
Underhållsfond		<u>3 322 372</u>	<u>2 925 142</u>
		98 765 495	94 073 265
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-6 714 823	-6 511 490
Årets resultat		<u>-868 484</u>	<u>193 898</u>
		-7 583 307	-6 317 593
 Summa eget kapital		 <u>91 182 188</u>	 <u>87 755 672</u>
 Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	30 406 249	30 514 578
Leverantörsskulder		284 959	0
Skatteskulder		368 130	376 246
Övriga skulder	Not 15	11 746	166 403
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	<u>919 713</u>	<u>946 272</u>
Summa skulder		<u>31 990 797</u>	<u>32 003 499</u>
 Summa eget kapital och skulder		 <u>123 172 984</u>	 <u>119 759 171</u>

Poster inom linjen**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	51 858 550	51 858 550
Fastighetsinteckningar totalt uttagna	51 858 550	51 858 550

Ansvarsförbindelser*Inga**Inga*



Brf Sköntorp 2

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 0,5 % på anskaffningsvärdet som grundar sig på anläggningens beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 14 - 50 år.

Avskrivning på inventarier

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserad på inventariernas livslängd cirka 5 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 ränteutgifter 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 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden styrelse	138 000	138 000
Sociala kostnader	25 287	29 008
	<u>163 287</u>	<u>167 008</u>
Revisorer		
Totalt	<u>163 287</u>	<u>167 008</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

**Brf Sköntorp 2**

Noter	2013-01-01	2012-01-01
	2013-12-31	2012-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 469 011	5 323 167
Hyror	1 272 160	1 365 188
Övriga intäkter	78 994	43 374
Bruttoomsättning	<u>6 820 165</u>	<u>6 731 729</u>
Not 2 Drift		
Personalkostnader	163 287	167 008
Fastighetsskötsel och lokalvård	428 054	525 179
Reparationer	415 977	239 773
El	146 149	167 671
Uppvärmning	1 370 825	1 324 240
Vatten	129 743	127 136
Sophämtning	118 326	107 699
Fastighetsförsäkring	47 268	50 087
Kabel-TV	177 451	179 863
Övriga avgifter	3 882	384
Förvaltningsarvoden	217 536	180 628
Tomträttsavgäld	539 683	539 683
Övriga driftskostnader	240 397	188 340
	<u>3 998 578</u>	<u>3 797 692</u>
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader	430 704	430 704
Om- och tillbyggnad	732 176	732 176
Markanläggningar	9 876	9 872
Inventarier	6 040	6 040
	<u>1 178 796</u>	<u>1 178 792</u>
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 845	0
Ränteintäkter skattekonto	0	22 007
Övriga ränteintäkter	35 731	-982
	<u>37 576</u>	<u>21 025</u>
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	915 349	1 104 657
Övriga räntekostnader	2 190	0
	<u>917 539</u>	<u>1 104 657</u>

M

**Brf Sköntorp 2**

Noter	2013-12-31	2012-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	119 340 111	119 340 111
Årets investeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	119 340 111	119 340 111
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 263 872	-6 100 992
Årets avskrivningar	-1 162 879	-1 162 880
Utgående avskrivningar	-8 426 751	-7 263 872
Bokfört värde	110 913 360	112 076 239
Taxeringsvärde		
Byggnader	83 850 000	53 024 000
Mark	71 018 000	79 386 000
	154 868 000	132 410 000
Not 7 Mark och markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	149 568	149 568
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	149 568	149 568
Ingående ackumulerade avskrivningar	-29 715	-19 843
Årets avskrivningar	-9 876	-9 872
Utgående avskrivningar	-39 591	-29 715
Bokfört värde	109 977	119 853
Not 8 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	60 381	60 381
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 381	60 381
Ingående avskrivningar	-28 428	-22 388
Årets avskrivningar	-6 040	-6 040
Utgående avskrivningar	-34 468	-28 428
Bokfört värde	25 913	31 953
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	5 000	5 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 000	5 000
Insatts SBC	5 000	5 000

M



Brf Sköntorp 2


Noter	2013-12-31	2012-12-31			
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	193 097	40 336			
	193 097	40 336			
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Försäkring	16 109	15 049			
Kabel TV	44 361	44 358			
Tomträtt	134 921	134 920			
Förutbetalad vattenkostnad	11 216	0			
HSB Stockholm	37 177	0			
Upplupna intäkter pantförskrivningar	4 450	0			
	248 234	194 327			
Not 12 Kassa och bank					
Handelsbanken	9 865 939	2 248 008			
Handelsbanken	570	570			
Nordea	0	5 012 305			
Handkassan	9 096	3 109			
	9 875 605	7 263 992			
Not 13 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	70 319 796	20 828 327	2 925 142	-6 511 490	193 898
Resultatdisp enl. stämmobeslut			397 230	-203 333	-193 898
Försäljning lägenheter	2 029 841	2 265 159	0	0	0
Årets resultat					-868 484
Belopp vid årets slut	72 349 637	23 093 486	3 322 372	-6 714 823	-868 484
Not 14 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr. dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	141450	2,42%	2014-04-02	6 750 000	0
Stadshypotek	298701	2,78%	2014-04-02	3 000 000	0
Stadshypotek	371831	3,65%	2015-09-30	5 875 005	99 996
Stadshypotek	584548	2,87%	2014-09-30	6 000 000	0
Stadshypotek	619685	2,99%	2017-03-01	4 881 244	0
Stadshypotek	675865	2,43%	2014-03-03	3 900 000	0
				30 406 249	99 996
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					30 306 253
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					29 906 269
Not 15 Övriga skulder					
Lgh 41				0	154 000
Depositioner				8 116	6 405
Momsskuld				3 630	5 998
				11 746	166 403



Brf Sköntorp 2

Noter	2013-12-31	2012-12-31
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
Upplupna räntekostnader	81 765	116 254
Förutbetalda hyror och avgifter	484 208	284 364
Upplupna elkostnader	15 909	13 384
Upplupen fjärrvärme	183 917	339 545
Upplupen sophantering	0	3 040
Upplupen kostnad snöröjning	0	47 199
Drifab AB	141 581	0
Övriga upplupna kostnader	12 333	142 486
	919 713	946 272


Stockholm, den 2014-03-02



.....
Dennis Erovic



.....
Eivor Westman




.....
Ida Måwe



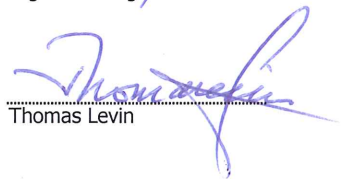
.....
Ingemar Bengtsson



.....
Karin Kebbe Hølin



.....
Marita Schödin



.....
Thomas Levin

.....

.....

Min
Vår revisionsberättelse har 14-03-21 lämnats beträffande denna årsredovisning

.....

Av föreningen vald revisor



.....

Ulf Sundborg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sköntorp 2, org. nr 769607-5626

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sköntorp 2 för år 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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Sköntorp 2s finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Sköntorp 2 för år 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 Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsmed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

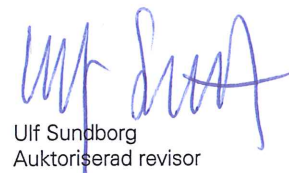
Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Täby den 21 mars 2014

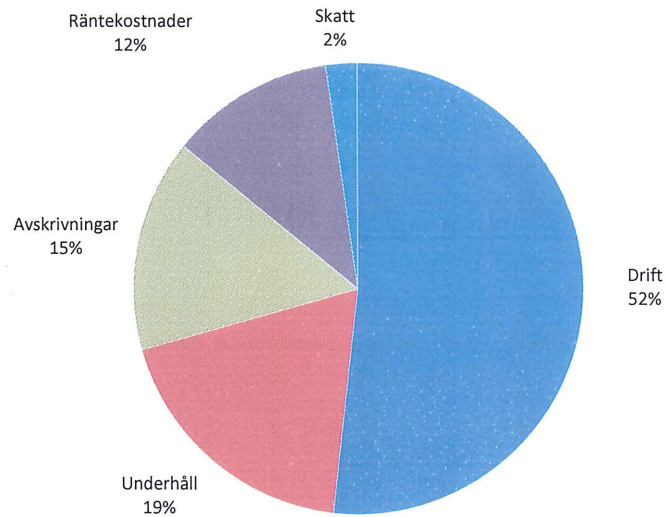


Ulf Sundborg
Auktoriserad revisor

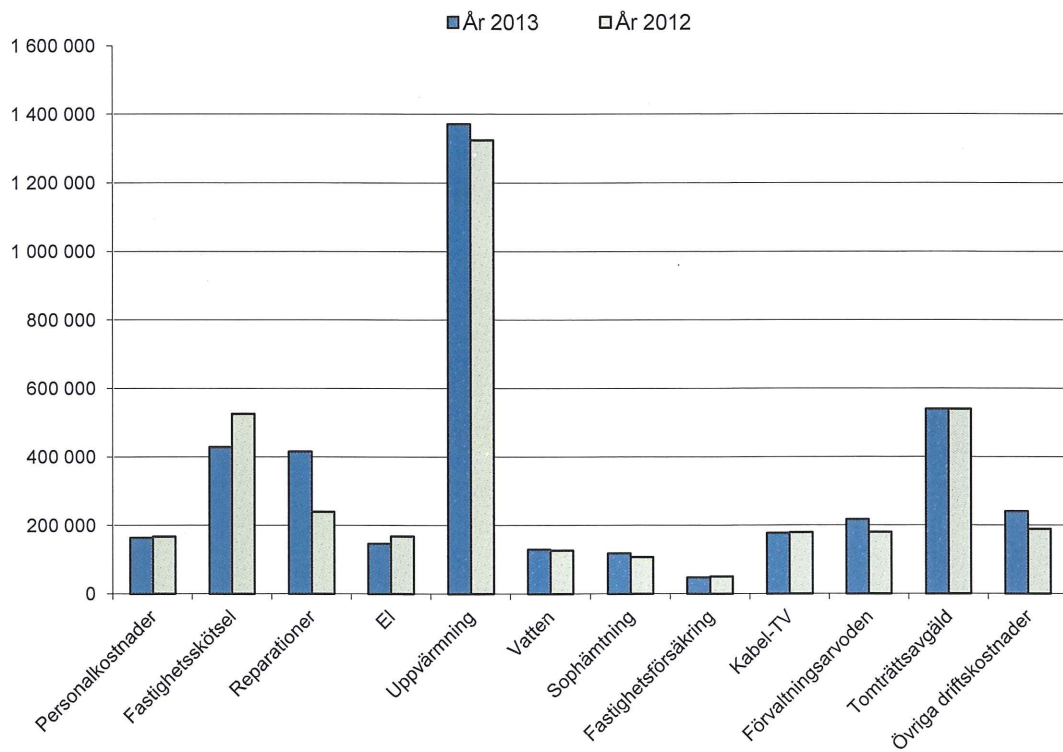


Brf Sköntorp 2

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader





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.

