



HSB BRF PALATINEN ÅRSREDOVISNING 2015



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

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

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



Org Nr: 769617-6317

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Palatinen i Nacka

Org.nr: 769617-6317

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

FA
ll MA
B DH

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB BRF PALATINEN I NACKA

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Sicklaön 151:28 i Nacka kommun.

I föreningens fastighet finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	70	5118
Hysesrätter	--	--
Lokaler	--	--
Parkering och garageplatser	--	--

Föreningens fastighet är byggd 2009. Värdeår är 2009.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring och skadedjursförsäkring.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är medlem i Forum Nacka Samfällighetsförening. Samfällighetens verksamhet omfattar parkering, garage, snörenhållning samt relaterade samarbetsområden. Föreningens andel är 30,43 %.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna förändrats med +1 %. Från 1 januari 2016 kommer årsavgifterna öka med 1%.

Genomfört och planerat underhåll

Under 2015 utfördes en obligatorisk ventilationskontroll (OVK). Inga större underhållsarbeten är planerade under 2016.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
Inga större åtgärder		

FA
DH MA
U

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt **Byggnadsdel** **Åtgärd**

Inga större åtgärder

Övriga väsentliga händelser

Föreningens Swap-avtal knutna till lån har löpt ut vilket antas påverka föreningens räntekostnader positivt framöver. Lån som löpt ut har omplacerats för att ge en balanserad spridning av löptider.

Styrelsen har arbetat med att se över avtal med leverantörer för att ge föreningen bättre villkor. Avtal har omförhandlats med HSB gällande förvaltning och Hans Andersson gällande hämtning av återvinningsopor. Under 2016 har byte av leverantör för underhåll av hissar skett, ny leverantör är Nacka Hisservice.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-18. Vid stämman deltog 25 medlemmar varav 21 var röstberättigade.

Extra föreningsstämma hölls 2015-04-09 med syfte att besluta om att anta nya stadgar enligt normalstadgar 2011 för HSB bostadsrättsföreningar. På stämman fattades ett första beslut att anta nya stadgar, vilket fastställdes med ett andra beslut på ordinarie stämman.

Ytterligare extra föreningsstämma hölls 2015-10-27 med anledning av fyllnadsval till styrelsen då tre ledamöter utträdde.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Perioden 2015-01-01 – 2015-05-18:

Jenny Furtenbach	Ordförande
Dennis Höglund	Ledamot
Karin Molin	Ledamot
Jonas Jonsson	Ledamot
Helena Andersson	Ledamot
Bengt Persson	HSB-ledamot
Eyyüp Sürek	Suppleant

Perioden 2015-05-18 – 2015-10-27:

Karin Molin	Ordförande
Lamia Sürek	Ledamot, Vice ordförande
Dennis Höglund	Ledamot
Freddy Åfeldt	Ledamot, Sekreterare
David Hedenström	Ledamot
Bengt Persson	HSB-ledamot
Eyyüp Sürek	Suppleant

FA
DH MA
B WS

Perioden 2015-10-27 – 2015-12-31:

Dennis Höglund	Ordförande, Firmatecknare
Freddy Åfeldt	Ledamot, Sekreterare, Vice ordförande
Niclas Axelsson	Ledamot
Helena Andersson	Ledamot
Bengt Persson	HSB-ledamot
Eyyüp Sürek	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Helena Andersson, Niclas Axelsson och Eyyüp Sürek.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit ordinarie ledamot, undantaget HSB-ledamot och David Hedenström, under sin tid som ledamot. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Ann-Louise Edlingsson	Föreningsvald ordinarie
Extern revisor	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Lamia Sürek, fr.o.m. 2015-10-27 efterträdd av Freddy Åfeldt.

Valberedning

Valberedningen består av Jenny Furtenbach och Anne Charlotte Pernold.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll finns och har uppdaterats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsen/föreningsstämmans beslut om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2015-11-17.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 105 (105) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2015. Under året har 10 (7) överlåtelse skett.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	4 436	4 489	4 418	4 255	4 275
Resultat efter finansiella poster	-708	-692	-142	-85	170
Årsavgift*, kr/kvm	724	718	711	684	671
Drift**, kr/kvm	511	483	522	562	551
Belåning, kr/kvm	5	6	6	6	6
Soliditet, %	86	85	85	85	85

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

FA

DH MA
B VA

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-1 105 375
Årets resultat	<u>-708 397</u>
	-1 813 772

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	340 000
I anspråkstagande av underhållsfond	-139 923
Balanserat resultat	<u>-2 013 849</u>
	-1 813 772

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

FA
DH MA
B H

**HSB bostadsrättsförening Palatinen i Nacka**

Resultaträkning		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 436 342	4 488 688
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-2 681 083	-2 471 887
Övriga externa kostnader	Not 3	-72 969	-114 469
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-92 708	-87 515
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 498 777	-1 498 777
Summa rörelsekostnader		-4 345 536	-4 172 648
Rörelseresultat		90 806	316 040
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 975	1 985
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-801 178	-1 009 825
Summa finansiella poster		-799 202	-1 007 840
Årets resultat		-708 397	-691 800

FA
14 MA
B

**HSB bostadsrättsförening Palatinen i Nacka****Balansräkning****2015-12-31****2014-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	197 805 575	199 304 352
	<u>197 805 575</u>	<u>199 304 352</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

<u>197 806 075</u>	<u>199 304 852</u>
--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

	2 656	36 500
Not 9	1 447 327	1 137 443

Övriga fordringar

Not 10	651 346	662 282
--------	---------	---------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2 101 329</u>	<u>1 836 225</u>
--	------------------	------------------

Kortfristiga placeringar

Not 11	250 000	0
--------	---------	---

Kassa och bank

Not 12	15 874	51 097
--------	--------	--------

Summa omsättningstillgångar

<u>2 367 203</u>	<u>1 887 322</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>200 173 278</u>	<u>201 192 174</u>
---------------------------	---------------------------

FAO
M
P DH

**HSB bostadsrättsförening Palatinen i Nacka**

Balansräkning	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 13	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	172 168 000	172 168 000
Yttre underhållsfond	796 025	360 948
	<u>172 964 025</u>	<u>172 528 948</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-1 305 452	-178 575
Årets resultat	-708 397	-691 800
	<u>-2 013 849</u>	<u>-870 375</u>
Summa eget kapital	<u>170 950 176</u>	<u>171 658 573</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>27 519 370</u>	<u>28 409 482</u>
	<u>27 519 370</u>	<u>28 409 482</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 593 408	0
Leverantörsskulder	302 552	282 139
Aktuell skatteskuld	40 994	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>766 778</u>	<u>841 980</u>
	<u>1 703 732</u>	<u>1 124 119</u>
Summa skulder	<u>29 223 102</u>	<u>29 533 601</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>200 173 278</u>	<u>201 192 174</u>
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser		
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	29 721 000	29 721 000
Summa ställda säkerheter	29 721 000	29 721 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

FA
WA MA
BOH



HSB bostadsrättsförening Palatinen i Nacka

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 0,8 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

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 styrelsen/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 1 739 345.

FA
W MA
S OH



HSB bostadsrättsförening Palatinen i Nacka

Noter	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 702 660	3 675 192
Årsavgifter el	241 512	322 633
Övriga intäkter	492 170	490 863
Bruttoomsättning	<u>4 436 342</u>	<u>4 488 688</u>
Not 2 Driftkostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	433 460	450 553
Reparationer	230 228	149 782
El	388 824	392 392
Uppvärmning	601 050	594 319
Vatten	279 386	261 545
Sophämtning	88 315	71 927
Fastighetsförsäkring	54 768	52 160
Kabel-TV och bredband	166 431	145 195
Fastighetsskatt	70 287	26 782
Förvaltningsarvoden	198 097	308 911
Övriga driftkostnader	30 314	18 321
Planerat underhåll	139 923	0
	<u>2 681 083</u>	<u>2 471 887</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	23 127	19 834
Administrationskostnader	27 967	35 885
Extern revision	8 875	8 700
Konsultkostnader	0	37 050
Medlemsavgifter	13 000	13 000
	<u>72 969</u>	<u>114 469</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	61 100	58 167
Revisionsarvode	0	3 000
Övriga arvoden	5 500	7 832
Sociala avgifter	20 608	18 516
Övriga personalkostnader	5 500	0
	<u>92 708</u>	<u>87 515</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	493	839
Ränteintäkter HSB placeringskonto	26	0
Ränteintäkter skattekonto	553	32
Ränteintäkter HSB bunden placering	167	0
Övriga ränteintäkter	736	1 114
	<u>1 975</u>	<u>1 985</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	589 979	750 786
Ränteswap kostnader	210 850	259 213
Övriga räntekostnader	349	-175
	<u>801 178</u>	<u>1 009 825</u>

FAD
W Ma
BOA

**HSB bostadsrättsförening Palatinen i Nacka**

Noter	2015-12-31	2014-12-31			
Not 7 Byggnader och mark					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Anskaffningsvärde byggnader	171 821 250	171 821 250			
Anskaffningsvärde mark	30 119 000	30 119 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	201 940 250	201 940 250			
Ingående avskrivningar	-2 635 898	-1 137 121			
Årets avskrivningar	-1 498 777	-1 498 777			
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 134 675	-2 635 898			
Utgående bokfört värde	197 805 575	199 304 352			
Taxeringsvärde					
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	71 000 000	71 000 000			
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 678 260	2 678 260			
Taxeringsvärde mark - bostäder	29 000 000	29 000 000			
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0			
Summa taxeringsvärde	102 678 260	102 678 260			
Not 8 Aktier, andelar och värdepapper					
Ingående anskaffningsvärde	500	500			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500			
Andel i HSB Stockholm	500	500			
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	2 041	1 488			
Skattefordran	0	2 511			
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 195 260	1 133 444			
Placeringskonto HSB Stockholm	250 026	0			
	1 447 327	1 137 443			
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	208 664	131 666			
Upplupna intäkter	442 682	530 616			
	651 346	662 282			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 11 Kortfristiga placeringar					
Bunden placering 3-mån HSB Stockholm	250 000	0			
	250 000	0			
Not 12 Kassa och bank					
Handkassa	15 472	15 599			
Handelsbanken	402	35 498			
	15 874	51 097			
Not 13 Förändring av eget kapital					
	Medlemsinsatser	Yttre uh	Balanserat	Årets resultat	
	Insatser	Uppl avgifter	fond	resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	172 168 000	0	360 948	-178 575	-691 800
Resultatdisposition			435 077	-1 126 877	691 800
Årets resultat					-708 397
Belopp vid årets slut	172 168 000	0	796 025	-1 305 452	-708 397

FAO
H Mc
P PH



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening Palatinen i Nacka, org.nr. 769617-6317

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Palatinen i Nacka 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 HSB bostadsrättsförening Palatinen i Nacka 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 3/5-2016

Av föreningen vald
revisor

Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Marcus Petersson
Auktoriserad revisor

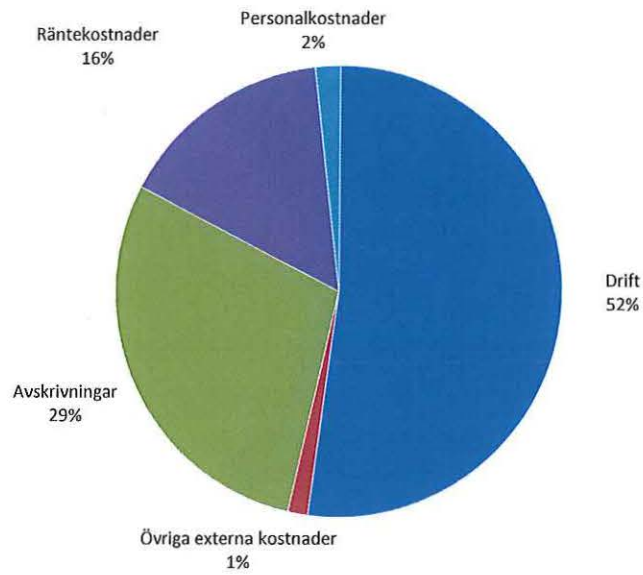
**HSB bostadsrättsförening Palatinen i Nacka**

Kassaflödesanalys	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-708 397	-691 800
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 498 777	1 498 777
Kassaflöde från löpande verksamhet	790 380	806 977
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	46 738	7 740
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-13 795	-90 843
Kassaflöde från löpande verksamhet	823 323	723 874
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-296 704	-296 704
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-296 704	-296 704
Årets kassaflöde	526 619	427 170
Likvida medel vid årets början	1 184 541	757 371
Likvida medel vid årets slut	1 711 160	1 184 541

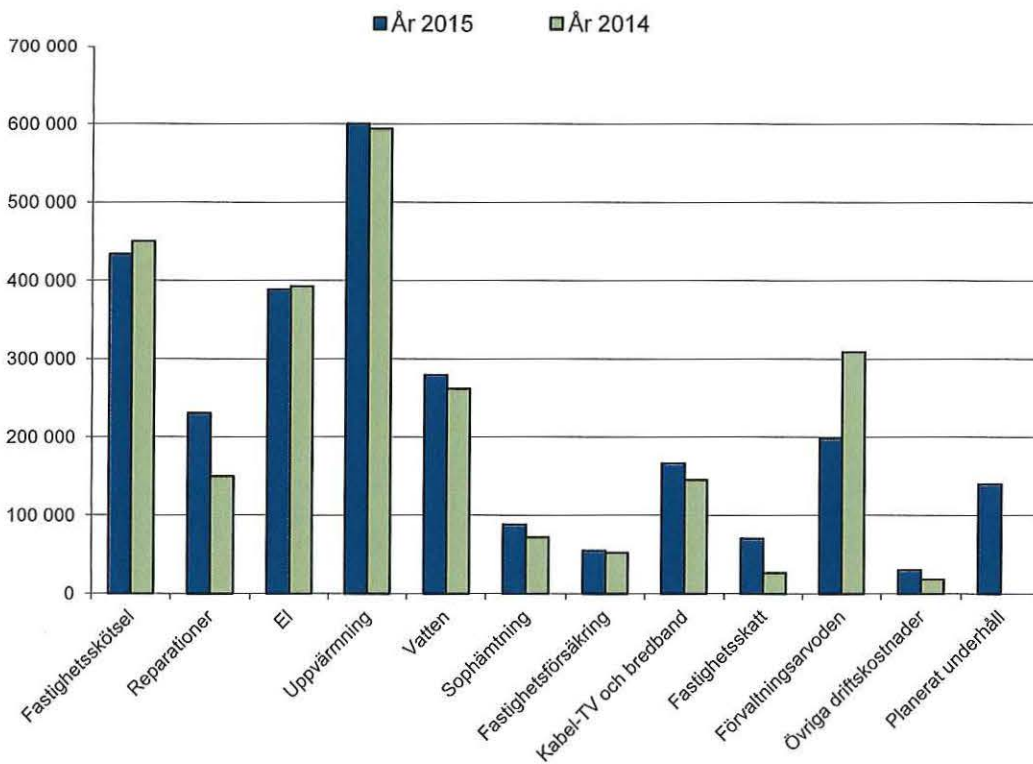
I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

HSB bostadsrättsförening Palatinen i Nacka

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 namnteckning:

.....

(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.

