



# Årsredovisning

## 2012



Årsredovisningen är upprättad av Valvet Förvaltning AB



## **Medlemmar i bostadsrättsföreningen Mässen i Stockholm kallas härmed till ordinarie föreningsstämma**

**Tid: Onsdagen den 15 maj kl. 18.30**

**Plats: Olaus Petriskolans matsal, Olaus Petrigatan 1 – 3**

### **Dagordning:**

- §1 Stämmans öppnande
- §2 Godkännande av dagordning
- §3 Val av stämмоordförande
- §4 Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- §5 Val av två justerare tillika rösträknare
- §6 Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
- §7 Fastställande av röstlängd
- §8 Föredragning av styrelsens årsredovisning
- §9 Föredragning av revisorernas berättelse
- §10 Beslut om fastställande av resultat-och balansräkning
- §11 Beslut om resultatdisposition
- §12 Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
- §13 Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer samt valberedning för nästkommande verksamhetsår
- §14 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- §15 Val av revisorer och revisorssuppleant
- §16 Val av valberedning samt sammankallande
- §17 Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
- §18 Avslutande

Välkommen!

Styrelsen

## Förvaltningsberättelse

### Om föreningen

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Mässen i Stockholm får härmed avge redovisningen för föreningens verksamhet under året 2012-01-01 – 2012-12-31. Brf Mässen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen bildades den 12 oktober 1931 och registrerades av Länsstyrelsen den 17 februari 1932. Föreningens organisationsnummer är 702001-5017.



Utsikt från Skeppargatan 79 gårdssida under slutet av 1930-talet

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna kv. Mässen 7 – 13 i Oscars församling och omfattar 642 lägenheter samt 1 590 m<sup>2</sup> lokaler. Fastigheterna är uppförda mellan åren 1932 – 1938.

### Tomtmarken

Bostadsrättsföreningen äger tomtmarken på lilla och stora gården samt mellan punkthusen. Marken mitt i Skeppargatan ägs av Stockholms stad. Föreningen har ett brukaravtal om att utnyttja marken.

### Taxeringsvärden

Taxeringsvärdet 2012-12-31 var 519 189 tkr, varav byggnadsvärdet utgjorde 216 504 tkr och marken 302 685 tkr.

## Föreningens verksamhet och ändamål

Föreningens syfte är att upplåta lägenheter åt medlemmarna utan begränsning i tiden. Detta ska ske med en effektiv förvaltning, där medlemmarna erbjuds en god standard och välskött ekonomi. Fastigheternas kulturella värden ska förvaltas väl med hänsyn till aktuella krav och miljöpåverkan.

### Styrelse

Styrelsen har sedan stämman den 15 maj haft följande sammansättning:

#### Ordinarie ledamöter

Nils-Erik Eriksson, ordförande  
Anders Rickardsson  
Sven Themptander  
Erik Thorén  
Rita Stetter  
Claes Carnefeldt  
Lena Johnson

#### Suppleanter

Thomas Thulin  
Charlotte Holmström  
Anna Hammarskiöld.  
Thomas Thulin avgick som suppleant strax efter årsstämman.

Nils-Erik Eriksson flyttade från Mässen i november och avgick från styrelsen den 15 november. Styrelsen fick därefter följande sammansättning:

#### Ordinarie ledamöter

Anders Rickardsson, ordförande  
Erik Thorén  
Sven Themptander  
Rita Stetter  
Claes Carnefeldt  
Lena Johnson  
Charlotte Holmström



## Suppleant

Anna Hammarskiöld

Anna Hammarskiöld lämnade sitt uppdrag som suppleant i början av år 2013.

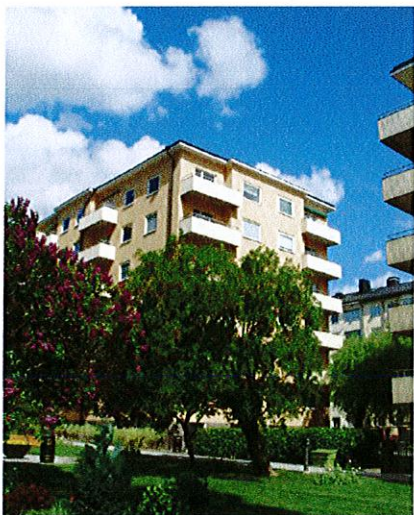
I tur att avgå är ordinarie ledamöterna Erik Thorén, Sven Themptander, Claes Carnefeldt, Charlotte Holmström.

## Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats, två i förening, av Nils-Erik Eriksson (fram till 2012-11-15), Anders Rickardsson, Sven Themptander och Erik Thorén. Rita Stetter ersatte Nils-Erik Eriksson från 2012-11-15.

## Revisorer

Revisorer har varit Margareta Kleberg, som är auktoriserad revisor från Kleberg Revision AB, med Eva Eriksson som revisors-suppleant samt Mats Hübner som ordinarie lekmanrevisor.



Mässen 11-13 (del av) gårdssida

## Valberedning

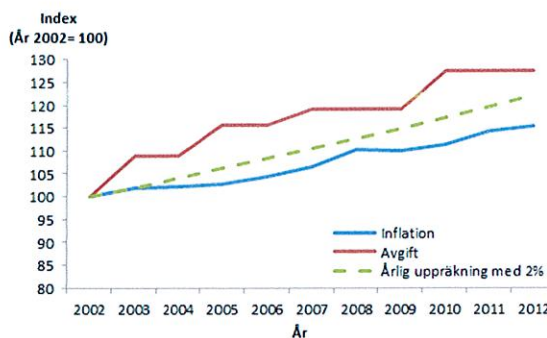
Valberedningen har bestått av Jonny Johansson, sammankallande, och Ulrika Johannessen.

## Sammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 19 protokollförda sammanträden. Utöver dessa möten har styrelsen eller delar av styrelsen träffats i olika arbets- och beredningsmöten.

## Årsavgifterna

Årsavgifterna har under verksamhetsåret varit oförändrade.



Utveckling av avgifterna under 10 år

Källa för inflationsdata är SCB

## Arvoden till förtroendevalda

Arvode har utgått med 5 prisbasbelopp (220 000 kr) till styrelsen, 0,1 prisbasbelopp (4 400 kr) till valberedningen och 0,5 prisbasbelopp (22 000 kr) till lekmanrevisorn. Den auktoriserade revisorn har debiterat på löpande räkning.

## Nya stadgar

Styrelsen genomförde under början av året en översyn och revidering av föreningens stadgar. Syftet var i första hand att få en bättre anpassning till normalstadgar för bostadsrättsföreningar samt att få en ökad tydlighet i ansvaret mellan föreningen och bostadsrättsägarens rättigheter och skyldigheter. De nya stadgarna antogs vid två på varandra följande stämmor, en extra stämma den 21 mars och den ordinarie stämman den 15 maj.

X

## Lägenhetsärenden

Under verksamhetsåret har 87 bostadsrätter överlåtits. Vid verksamhetsårets utgång hade 27 medlemmar tillstånd att hyra ut i andrahand. Samtliga 642 lägenheter innehas av medlemmar. Coop Sverige Fastigheter AB innehar bostadsrätterna till butiken (bostadsrättslokaler). Antalet lägenheter som ägs av juridiska personer är 92. Mässen kan med god marginal klassas som en s.k. äkta bostadsrättsförening.

## Information

Under året har styrelsen genomfört en översyn och viss uppdatering av Mässens webbsida ([www.massen.se](http://www.massen.se)). Den tidigare s.k. Basinformationen, som bl.a. utdelas till alla nya medlemmar, har reviderats och uppdaterats. Den finns också tillgänglig på webbsidan (*Vi som bor i Mässen – information och ordningsregler*). En ny version av *Mäklarinformation* finns också på webbsidan. Den viktiga informationskanalen till medlemmarna är dock fortfarande Mässenbladet, som under året utkom med 4 nummer.

## Fastigheternas förvaltning och skötsel

Föreningen genomförde under år 2011 ett byte av förvaltare. Det gångna verksamhetsåret har alltså varit det första med Valvet Förvaltning AB, som har avtal för både den ekonomiska och tekniska förvaltningen. Styrelsen har under året lagt ned ett omfattande arbete på en genomgång av de olika delarna i förvaltningen tillsammans med förvaltaren. I detta arbete har ett antal processer och förvaltningsområden noterats, där styrelsen har sett ett behov av särskilda satsningar för en effektiv framtida förvaltning. Ett sådant område har varit en inventering av samtliga lägenhetsförråd och extra förråd för uthyrning till medlemmar. En



Skeppargatan stora gården

genomgång av samtliga hyreskontrakt för lokaler har också genomförts. Dessa kontrakt kommer att uppdateras efterhand som de löper ut för villkorsändringar. En ny rutin för mer säker hantering av port-taggar i samband med överlåtelser har också införts.

## Underhållsplan

Styrelsen har under året givet Valvet i uppdrag att ta fram en ny underhållsplan, som visar på planerat underhåll för tiden 2013 – 2030. Med underhåll avses här sådana insatser som krävs för att behålla fastigheterna och dess funktioner i ursprungligt skick. Underhåll blir åtgärder med perioden ett år eller längre. Akuta fel och reparationer utförs löpande under året och klassas som driftskostnader. Styrelsen kommer att under året ha planen som utgångspunkt för större renoveringar och löpande revidera planen med hänsyn till genomförda åtgärder och nytillkommande behov.

X

## Underhåll under året

Styrelsen beslöt under våren 2012 att påbörja ett mer omfattande fönsterunderhåll. Beslutet hade som underlag en genomförd analys av fönsterstatus och möjliga alternativ. Slutsatsen var att fönstren i grunden är av bra kvalitet och väl värda att bevara. Det kunde samtidigt konstateras att det i utsatta lägen fanns vissa skador och behov av mer genomgripande renovering. Den nu påbörjade fönsterrenoveringen (enligt underhållsplanen) har omfattat portarna Strindbergsgatan 37 samt Skeppargatan 96 – 98 och 102. Fönsterrenoveringen har skett genom att ta bort all gammal färg och byta ena rutan till energiglas. Det senare innebär en energibesparing och bättre komfort i lägenheterna. Efter upphandling fick Tumba Glas uppdraget. Fönsterrenoveringen är inte bara ett löpande underhåll utan ses också bokföringsmässigt som en investering med periodisk avskrivning. Fönsterrenoveringen fortsätter under 2013.

Ett annat större arbete har varit en OVK-besiktning av samtliga lägenheter och lokaler. Protokollat visar på ett antal åtgärder som måste genomföras för ett godkänt protokoll. Arbetet ska avslutas under 2013.

## TV och bredband

Mässen äger TV och bredbandsnätet och har avtal med Com Hem. Avtalet gäller t.o.m. 2015-04-30. TV-abonnemanget med av föreningen avtalade kanaler är obligatoriskt och debiteras med 55 kronor per månad tillsammans med lägenhetsavgiften.

## Försäkring

Styrelsen gjorde under hösten 2012 en prövning av Mässens försäkringsskydd. Efter upphandling i konkurrens och analys beslöts att byta försäkringsbolag och teckna

ett nytt försäkringsavtal med Trygg Hansa. En för alla medlemmar viktig förändring är att den nya försäkringen också omfattar ett kollektivt bostadsrättstillägg för alla lägenheter. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade.

## Fond för yttre underhåll

Avsättning till fonden sker efter underhållsplanen i enlighet med 54 § i föreningens stadgar. Årets avsättning är 781 tkr.



Kv Mässen 7 (del av) affärslokal längs Strindbergsgatan

## Fond för inre underhåll

Det sker inte längre någon avsättning till en fond för inre underhåll. Det finns dock en kvarstående tillgång på 716 tkr, som kan ses som föreningens skuld till medlemmarna. X

## Lånepolicy

Föreningens låneportfölj redovisas i Not 7. Här framgår aktuella villkor och förfalldatum. Policyn under året har varit att fördela lånen i tre ungefär lika stora delar med en tredjedel rörligt enligt Stibor 7 dagar samt ca en tredjedel bundet på två år och en tredjedel bundet på fyra år.

## Kommentar till årets resultat

Årets ekonomiska resultat är i stort enligt budgeterad plan. Fönsterrenoveringen har bokförts som en investering med årliga avskrivningar. Kostnaderna för hus-hållsgasen har ökat kraftigt under året. De senaste fem åren har denna kostnad ökat med ca 70 % och styrelsen gör bedömningen att denna utveckling kommer att fortsätta då det i dagsläget inte finns någon konkurrens på denna marknad. Det har också varit höga kostnader för snöskottning av taken i slutet på året.

## Flerårsöversikt

[tkr]	2012	2011	2 010	2009	2008
Årets resultat	706	859	2 031	472	486
Årets kassaflöde	-357	-3 309	3 323	962	1 406
Räntekostnader	-2 493	-2 322	-1 391	-2 279	-4 114
Fastighetslån	78 657	78 657	83 865	84 281	80 681

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande

Dispositionsfond	2 021 tkr
Årets resultat	706 tkr
	<b>2 727 tkr</b>

Styrelsens föreslår att

Till yttre underhållsfonden avsätts	-781 tkr
Resterande tillföres dispositionsfonden	1 946 tkr
	<b>2 727 tkr</b>





## Resultaträkning

<i>Belopp i tkr</i>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>Not</b>
Hysesintäkter lokal	1 949	1 792	
Årsavgifter	15 944	16 007	
Övriga intäkter	552	970	
<b>Nettoomsättning</b>	<b>18 445</b>	<b>18 769</b>	
<b>Fastighetskostnader</b>			
Reparationer och underhåll	-1 254	-2 407	
Drift	-11 262	-10 668	
Fastighetsskatt	-1 101	-982	8
Arvoden	-292	-191	
Avskrivningar	-1 413	-1 363	1-2
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-15 322</b>	<b>-15 611</b>	
Skador & självrisker			
<b>Rörelseresultat</b>	<b>3 122</b>	<b>3 158</b>	
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande poster	59	24	3
Räntekostnader och liknande poster	-2 493	-2 322	4
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>	<b>-2 433</b>	<b>-2 299</b>	
<b>Resultat före skatt</b>	<b>689</b>	<b>859</b>	
Skatt	16	-	
<b>Årets resultat</b>	<b>706</b>	<b>859</b>	

X





## Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	2012-12-31	2011-12-31	Not
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	70 617	71 709	1
Mark	689	689	1
Ombyggnader	13 544	13 865	2
Pågående arbeten	3 477	143	
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>88 327</b>	<b>86 406</b>	
Långfristig fordran	2	2	
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>88 329</b>	<b>86 408</b>	
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hyses- och kundfordringar	37	-	
Övriga kortfristiga fordringar	-	209	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	733	309	5
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>769</b>	<b>517</b>	
<b>Kassa och bank</b>			
Bank	4 941	5 298	
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>4 941</b>	<b>5 298</b>	
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>5 711</b>	<b>5 816</b>	
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>94 040</b>	<b>92 224</b>	
Taxeringsvärde mark	302 685	302 685	
Taxeringsvärde byggnad	216 504	216 504	
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>519 189</b>	<b>519 189</b>	





## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i tkr</i>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat efter finansiella poster	689	859
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</u>		
Avskrivningar	1 413	1 363
Skatt som belastat resultatet	16	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>2 119</b>	<b>2 222</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning av övriga kortfristiga fordringar	-252	833
Minskning / ökning av kortfristiga skulder	1 676	-997
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital</b>	<b>3 542</b>	<b>2 059</b>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i byggnader och mark	-3 334	-160
Utnyttjande av yttre fond	-565	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-3 899</b>	<b>-160</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Nyupptagna lån	-	-
Amortering	-	-5 208
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-5 208</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-357</b>	<b>-3 309</b>
Likvida medel vid årets början	5 298	8 608
Likvida medel vid årets slut	4 941	5 298
<b>Förändring i likvida medel</b>	<b>-357</b>	<b>-3 309</b>

X

## Noter

Alla belopp nedan anges i tkr.

Föreningens årsredovisning har upprättats enligt ÅRL (Årsredovisningslagen). Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Avskrivning på byggnad sker enligt annuitetsplan över 50 år med en kalkylränta om 5 %. Ombyggnad skrivs av enligt plan för den förväntade ekonomiska livslängden.

### Not 1 Byggnader / mark

	Anskaffningsvärden			Årets planenl. avskr.	Ack planenl avskr.	Bokfört	Ack över avskr.	Bokfört
	Ingående	Årets	Utgående			värde enligt plan		värde
Byggnader ( 1932 )	6 299	-	6 299	-	6 299	-	-	0
Pantbrev ( 1996 )	782	-	782	-	782	-	-	0
Stambyte	93 512	-	93 512	1 092	14 000	79 512	8 896	70 617
Mark	689	-	689	-	-	689	-	689
<b>Summa</b>	<b>101 282</b>	<b>-</b>	<b>101 282</b>	<b>1 092</b>	<b>21 081</b>	<b>80 201</b>	<b>8 896</b>	<b>71 306</b>

### Not 2 Ombyggnader

	Anskaffn. värde	Avskr. %	Årets avskr.	Ack. avskr.	Bokfört värde
Ombyggnader	2 471	2 471	0%	0	2 471
Tvättstugor	899	899	0%	0	899
Möteslokal	91	91	0%	0	91
Värmeinstallationer	893	893	5%	0	893
Elservicer	550	550	5%	0	550
Radiatorer	107	107	5%	5	84
Källsorteringsskåp	164	164	10%	0	164
Renovering lokal	511	511	5%	26	175
Pantbrev	82	82	3%	2	10
Ombyggnader 2008	14 342	14 342	Plan	287	1 243
Plattläggning	17	17	5%	1	2
<b>Summa</b>	<b>20 126</b>	<b>20 126</b>		<b>321</b>	<b>6 582</b>

### Not 3 Ränteintäkter och liknande poster

	2012	2011
Ränta bankkonto	59	20
Ränta skattekonto	0	3
<b>Summa ränteintäkter och liknande poster</b>	<b>59</b>	<b>24</b>

### Not 4 Räntekostnader och liknande poster

	2012	2011
Räntekostnader fastighetslån	2 493	2 218
<b>Summa räntekostnader och liknande poster</b>	<b>2 493</b>	<b>2 218</b>



Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2012	2011
Förutbetalad fastighetsförsäkring	230	168
Upplupna inkomsträntor	0	19
Förutbetalt förvaltararvode	291	0
Förutbetalad el	118	56
Förutbetalt vatten och avlopp	7	0
Förutbetalad städning	3	3
Förutbetalad kabel tv avgift	63	62
Förutbetalt övrigt	21	1
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>733</b>	<b>309</b>

#### Not 6 Eget Kapital

	<u>Bundet eget kapital</u>	<u>Fritt eget kapital</u>	<u>Årets resultat</u>
	<u>kapital</u>	<u>Dispositionsfond</u>	
Belopp vid årets ingång	5 760	1 943	859
Avsättning till yttre fond	781		
Avlyft från yttre fond	-565		
Balansering av föregående års resultat		78	-859
Årets resultat			706
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>5 976</b>	<b>2 021</b>	<b>706</b>

#### Not 7 Låneportfölj

<u>Långivare</u>	<u>Kapital</u>	<u>%-sats</u>	<u>Villkor</u>
SE-Banken	4 000	3,43	2015-08-28
SE-Banken	17 575	2,83	2013-08-28
SE-Banken	20 575	3,43	2015-08-28
SE-Banken	6 322	2,83	2013-08-28
SE-Banken	5 775	2,83	2013-08-28
SE-Banken	5 835	3,43	2015-08-28
SE-Banken	18 575	2,62	2014-12-28
<b>Summa</b>	<b>78 657</b>		

#### Not 8 Skatter

	2012	2011
<b>Fastighetsskatt</b>		
Bostäder	876	820
Lokaler	162	115
Skillnad vid slutlig taxering	63	47
<b>Summa fastighetsskatt</b>	<b>1 101</b>	<b>982</b>

#### Not 9 Övriga kortfristiga skulder

Hysesdeposition	42	30
Moms	49	48
Övrigt	-	24
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>91</b>	<b>101</b>



**Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Förutbetalda hyror och avgifter	817	666
Upplupna arvoden	126	128
Upplupna sociala avgifter	39	40
Upplupna räntor	21	21
Upplupna revisionsarvoden	33	33
Upplupna driftskostnader	2 096	1 639
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda kostnader</b>	<b>3 132</b>	<b>2 528</b>

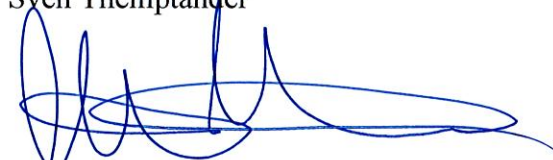
Stockholm den 8/4 2013

  
Anders Rickardsson

  
Erik Thorén

  
Sven Themptander


  
Rita Stetter


  
Claes Carnefeldt

  
Lena Johnson

  
Charlotte Holmström

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 8/4 2013

  
Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor

  
Mats Hübner  
Lekmannarevisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

## Brf Mässen i Stockholm

702001-5017

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mässen i Stockholm för år 2012.

#### *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.

#### *Revisorernas 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 31 december 2012 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 år 2012.

### *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.

### *Revisorernas 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, bostadsrättslagen, 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 8 april 2013

  
Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor

  
Mats Hübner  
Lekmannarevisor



## Liten ordlista

För att bättre förstå årsredovisningens fackuttryck lämnas nedan förklaringar till de vanligaste förekommande uttrycken.

**Anläggningstillgångar**, tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**Avskrivningar**, är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på tillgångar som har en livslängd på mer än tre år. Avskrivningen görs för att fördela kostnaderna över hela tillgångens livslängd.

**Balansräkningen**, visar föreningens tillgångar och skulder per bokslutsdagen. Tillgångar och skulder skall balansera - dvs. tillgångarna och skulderna skall uppgå till lika stora belopp.

**Budget**, är ett arbetsdokument som upprättas inför varje år där kostnader och intäkter uppskattas. Budgeten ligger sedan till grund för avgiftsuttag och eventuella höjningar av avgiften.

**Förvaltningsberättelse**, är en av delarna i föreningens årsredovisning. Förvaltningsberättelsen beskriver styrelsens sammansättning, vad som hänt under året och styrelsens förslag till resultatdisposition.

**Kortfristiga skulder**, är skulder som skall regleras (betalas) inom ett år.

**Likviditet**, man ställer föreningens snabba tillgångar dvs. omsättningstillgångarna mot de snabba skulderna dvs. kortfristiga skulderna. (ponera att samtliga fordringsägare kommer samtidigt och yrkar full betalning, så skall föreningen utan att låna pengar kunna betala omgående) Likviditeten ska ligga över 115 %.

**Långfristiga skulder**, är skulder som skall regleras efter ett år. Fastighetslånen ligger alltid under långfristiga skulder oavsett om löptiden på lånet understiger ett år.

**Nyckeltal**, jämförande tal för att kunna analysera ekonomiska eller tekniska uppgifter, huruvida föreningen ligger över eller under likvärdiga andra bostadsrättsföreningar. Nyckeltal vad avser fastighetsförvaltning skall dock mest ses för att jämföra den egna föreningen år för år.

**Omsättningstillgångarna**, är tillgångar som snabbt kan omsättas i likvida medel. Här under ligger bl.a. föreningens likvidkonton. Omsättningstillgångarna tillsammans med anläggningstillgångarna utgör föreningens samtliga tillgångar.

**Resultaträkningen**, redovisar föreningens intäkter och kostnader under året. Längst ned på resultaträkningen framgår årets resultat. Resultatet redovisas på fyra sätt, före avskrivningar, efter avskrivningar, före dispositioner och efter dispositioner. Alla dessa delresultat bör vägas samman när man bedömer årets slutgiltiga resultat.

**Ställda pantar**, avser de pantbrev som uttagits och lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lånen amorteras kan pantbrev återlämnas eller kan föreningen uttaga s.k. överhypotek.

**Upplupna intäkter**, är intäkter som tillhör verksamhetsåret men som inte kommit föreningen tillhanda innan bokslutsdagen.

**Upplupna kostnader**, är kostnader som tillhör verksamhetsåret men inte fakturerats före bokslutsdagen.

**Yttre underhållsfonden**, är reserveringar för kommande underhåll inom föreningen.

**Överhypotek**, säkerhet i befintligt pantbrev som ligger mellan lånets kapitalskuld och pantbrevets värde.







[www.massen.se](http://www.massen.se)