

Brf Akallahöjden



Årsredovisning 2010



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/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.

Omslagsbild: Gunnar Björklund gurrag@email.com



KALLELSE – FÖRENINGSTÄMMA

**Medlemmarna i HSB:s Brf Akallahöjden kallas härmed till ordinarie föreningsstämma tisdagen den 10 maj 2011 kl. 19.00 i Akalla By
Kaffe serveras från kl. 18.30**

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande vid stämman
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fastställande av dagordning
6. Val av två personer att jämte stämмоordförande justera protokollet samt val av rösträknare
7. Fråga om kallelse behörigen skett
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen
11. Beslut i anledning av årets resultat enligt balansräkningen
12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Fråga om arvoden för styrelsen och revisor
14. Val av styrelseledamöter och –suppleanter
15. Val av revisor och –suppleant
16. Val av valberedning
17. Val av representation i HSB
18. Anmälda ärenden – bifogas verksamhetsberättelsen
19. Avslutning

Vid stämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen. En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud skall förete skriftlig dagtecknad fullmakt. Ombud får endast företräda en medlem. Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. För fysisk person gäller att endast annan medlem eller make/maka, registrerad partner, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

MEDTAG ÖVERLÅTELSEAVTAL/BOSTADSRÄTTSBEVIS

Kista i april 2011 / Uppsattes 2011-04-21

ÅRSREDOVISNING

För HSB Bostadsrättsförening AKALLAHÖJDEN i Stockholm
Organisationsnummer 716416-6493

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen presenterar här sin redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2010-01-01--2010-12-31.

Årsredovisningen 2010 för BRF AKALLAHÖJDEN består av tre delar:

1. Verksamhetsberättelsen eller förvaltningsberättelsen, som i ord berättar om föreningens verksamhet under 2010.
2. Resultat- och balansräkning, där det ekonomiska resultatet presenteras i siffror.
3. Revisorernas berättelse.

VERKSAMHETSBERÄTTELSE

Styrelsen har under 2010 haft ett både intressant och engagerat arbete som omfattat såväl enkla som komplicerade uppgifter. Året har präglats av markförnyelse med återplantering av en del träd, fortsättning på arbetet med uteplatser och markmiljö, byte av garageport, påbörjande av garagerenovering vad avser projektet och upphandling, byte av 2 tvättmaskiner. Genomgång av avtal; Stadsdelsförvaltningens avtal angående lokaler, momsregistrering mm. Målsättningen har varit att Brf Akallahöjden fortsätter att vara en attraktiv förening där alla medlemmar och hyresgäster skall känna sig nöjda och trygga och att föreningen skall kunna drivas med så låga kostnader som möjligt på såväl kort som lång sikt utan att underhåll och skötsel av byggnader, mark och utrustning åsidosätts.

Till hjälp för den ekonomiska planeringen finns en underhållsplan, som löpande uppgraderas. I underhållsplanen ingår planerat underhåll för såväl hus som mark. Även VA-ledningar och värmekulvert ingår i denna för att undvika en kraftig avgiftshöjning när tiden för stambyte och kulvertreparationer kommer.

Av de större underhållsarbeten som utförts under året kan nämnas:

- Ombyggnad av föreningslokalens kök (med egna resurser) samt viss trädplantering
- Fortsättning av underhållsarbeten inom och utomhus på Akallahills förskola, Junibacken och arbetscentrum.
- Fortsatt underhåll och uppfräschning av föreningens egna lekplatser.

Föreningen har för närvarande lån på totalt ca 41,1 Mkr som varit placerade i Handelsbanken med en räntesats mellan 2,03 % och 2,75 %.

FÖRENINGEN

Brf Akallahöjden

- bildades den 27 februari 1979 och registrerades hos Länsstyrelsen den 17 april 1979 som Brf Torneå nr 194 i Stockholm.
- beslutades namnbyte till Brf Akallahöjden vid medlemsmöten den 7 juni och 23 september 1995 vilket registrerades hos Patent- och registreringsverket den 11 december 1995.
- äger och förvaltar fastigheterna kv Pargas nr 3 (barnstuga), Pargas nr 4, 5, 7 (bostadshus), Pargas nr 6 (föreningslokal) och Pargas nr 8 (parkeringsdäck) i Stockholms kommun.
- omfattar 25 bostadshus med sammanlagt 271 lägenheter, 1 lägenhetsförskola och 1 arbetscenter för handikappade, 1 fristående förskola, 1 fristående föreningslokal och 1 parkeringsdäck.
- Fastigheterna byggdes åren 1975-76 (första inflyttning 15 maj 1976) av John Mattsson Byggnads AB och förvärvades av HSB med tillträde den 1 maj 1979.
- Vid årets slut (2010) hade föreningen 339 medlemmar.
Under året har 17 lägenhetsöverlåtelser skett (varav 2 arv, gåva eller bodelning).

STYRELSEN

Styrelsen har bestått av följande ledamöter

1 januari-4 maj

Hans Nilsson	Ordförande
Lars Asplund	v.ordf.
Susanne Johnsen	Sekreterare
Raili Airas	Ledamot
Gunilla Landkvist	Ledamot
Sofia Drossou	Ledamot
Lars Alm	Suppl
Rudi de Graf	Suppl
Ali Nasib	Suppl
Wolf Barufke	Ledamot
Jan Olofsson, (HSB Sthlm)	Suppl

4 maj -31 december

Hans Nilsson	Ordförande
Lars Asplund	v.ordf.
Susanne Johnsen	Sekreterare
Raili Airas	Ledamot
Gunilla Landkvist	Ledamot
Sofia Drossou	Ledamot
Lars Alm	Suppl
Love Strandberg	Suppl
Tina Lexhed	Suppl
Wolf Barufke	Ledamot
Jan Olofsson, (HSB Sthlm)	Suppl

SAMMANTRÄDEN

Styrelsen har under 2010 haft 11 protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum i Akalla by den 4 maj. JS

REVISORER

Föreningens revisor har från föregående stämma varit Kerstin Harnesk och revisorssuppleant Inger Arnefjord.

FIRMATECKNARE

Firmatecknare har från 4 maj varit Hans Nilsson, Raili Airas, Lars Asplund och Susanne Johnsen, alltid två i förening. Till och med 4 maj var Hans Nilsson, Raili Airas, Lars Asplund och Susanne Johnsen firmatecknare, alltid två i förening.

DISTRIKTSOMBUD

Distriktsombud har varit Gunilla Landkvist samt Sofia Droussu.

VALBEREDNING

Valberedning har utgjorts av Carina Östman (sammanställande), Jörgen Stern, Arja Hirvonen Awasthi och Oscar Westberg.

ARVODEN

Stämman beslutade att styrelsearvodet skall vara totalt 3 basbelopp samt 1,75 basbelopp för fördelning inom arbetsgrupperna. Revisorsarvodet har varit 8 000 kr och dessutom har arvode utgått till redaktör för informationsbladet med 3 000 kr och för hemsidan likaledes med 3000 kr. (Basbelopp för 2010 var 42 400kr)

EKONOMIRAPPORT för 2010

Årets intäkter exkl. ränteutgifter var 12 578 686 kr, varav 10 176 684 kr utgjorde bostadsavgifter, 2 127 409 kr övriga hyror och arrenden samt 274 593 kr övriga intäkter.

Ränteutgifterna var 121 316 kr. Avgifts- och hyresbortfall (ej uthyrda garageplatser) har varit 113 300 kr. Nettoomsättningen var 12 578 686 kr en ringa ökning på 23 119 kr.

De totala fastighetskostnader slutade på 11 052 784 kr, en minskning från föregående år med 505 663 kr, varav driftkostnader 8 812 789 kr en minskning med 122 652 kr från 2009 beroende på de nya sopkärlen.

Räntekostnaderna uppgick till 832 953 kr en minskning 238 804 kr från 2009 beroende på det låga ränteläge samt ett gott samarbete med Handelsbanken.

Kostnaderna för planerade underhållsarbeten uppgick till 938 725 kr varav ca 1 miljon avser Junibacken och Akallahill (daghem och förskola)

Summa bundet kapital är 10 706 070 kr, varav yttre underhållsfonden 3 181 770 kr, samt insatser 6 755 200 kr och upplåtelseavgifter 769 100 kr.

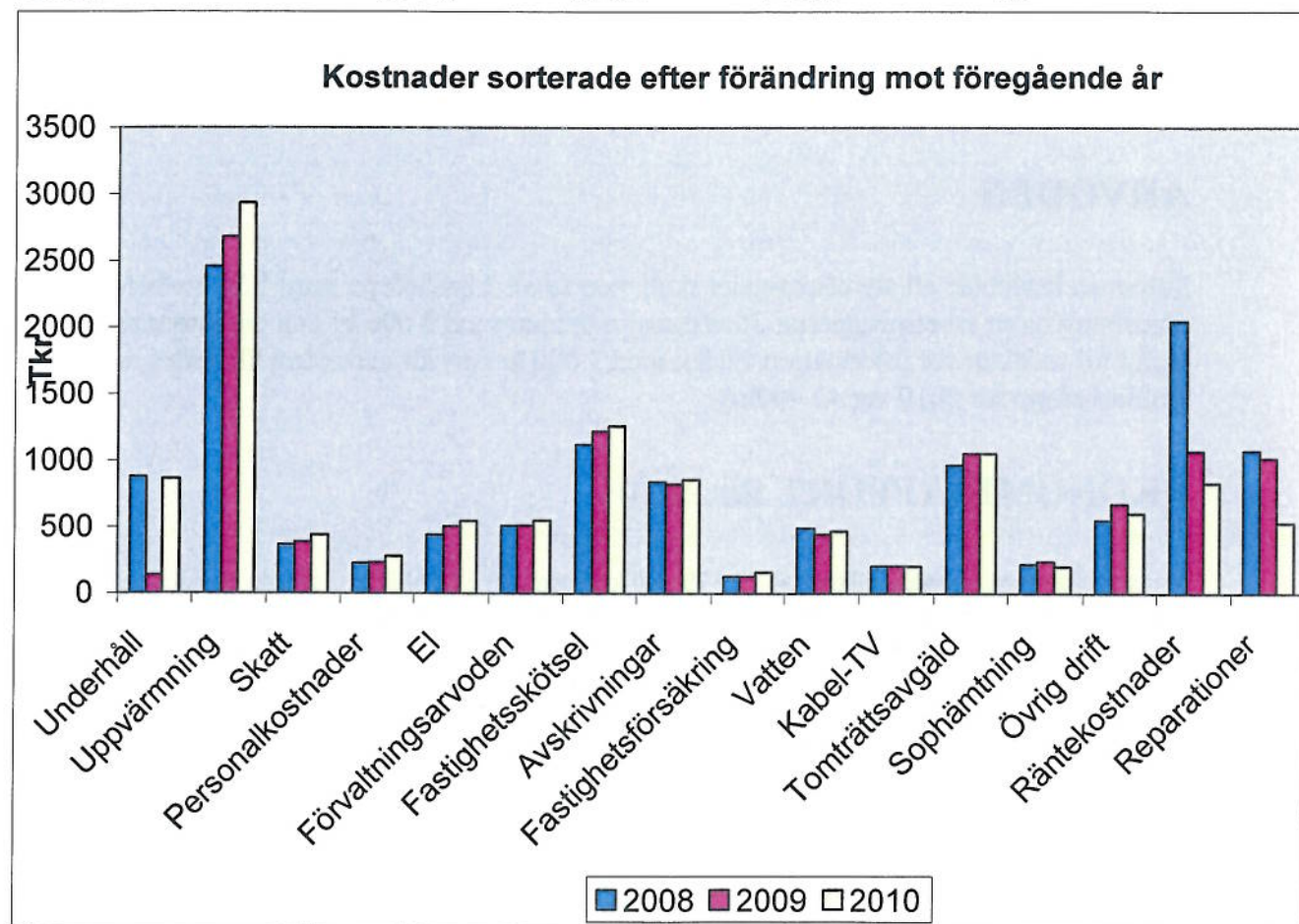
Inre underhållsfonden har minskat något från 498 702 kr till 477 773 kr.

Balanserat resultat utgjorde 0 kr

Årets resultat slutar på ett överskott av 814 264 kr. Styrelsen föreslår att redovisat yttre underhåll på 938 725 kr minus planerad avsättning tas från yttre underhållsfonden enligt underhållsplan och resterande förs till balanserat konto i enlighet med redovisning av årets resultat. JS.

Kostnaderna för 2010 redovisas nedan i jämförelse med år 2009 och 2008

Kostnader Tk	2008	2009	2010	Förändr
Underhåll	879	134	865	731
Uppvärmning	2461	2684	2936	252
Skatt	365	385	441	56
Personalkostnader	228	232	280	48
El	443	507	548	41
Förvaltningsarvoden	512	514	552	38
Fastighetsskötsel	1123	1222	1259	37
Avskrivningar	843	826	860	34
Fastighetsförsäkring	129	130	161	31
Vatten	492	447	472	25
Kabel-TV	207	205	207	2
Tomträttsavgäld	969	1056	1057	1
Sophämtning	221	241	203	-38
Övrig drift	551	676	605	-71
Räntekostnader	2048	1072	833	-239
Reparationer	1075	1020	532	-488
Summa	12 546	11 351	11 811	460



J.S.

FASTIGHETERNAS FÖRVALTNING OCH SKÖTSEL

Föreningen har genom avtal anlitat HSB:s förvaltningskontor för fastighetskötsel och förvaltning, Tingvalla Mark för markskötsel och -underhåll, MerKa Fastighetsservice för städning av trapphus och lokaler, Renhållningsförvaltningen för hushållssophämtning, SITA för återvinnings- och grovsopor, EuroPark för parkeringsövervakning, Securitas för boendemiljöservice, Securitas Fastighetsservice för jurlarm, Canal Digital genom AHN för kabel TV-nätet, Svensk Bostadsinkasso för indrivning av utestående fordringar, HSB försäkringar för fastighetsförsäkring och bostadsrättsstillägg.

Föreningen har dessutom på entreprenad anlitat följande företag för underhållsarbeten:

- Väsby Lås AB har underhållit våra låssystem
- Pele har servat våra elektroniska lås och system
- Allhabo har utfört service på garageport
- PA:s El har utfört elinstallationsarbeten
- NG Service har utfört byte av tvättmaskiner och reparationer i våra tvättstugor.

Styrelsen har genomfört besiktning av fastigheter och mark, vilket utmynnat i utförande av planerade underhållsåtgärder, markförnyelseförslag, omedelbara åtgärder samt långsiktigt åtgärdsprogram för Akalla Hill och Junibacken (våra två förskolor inom området).

ARBETSGRUPPER

Sju arbetsgrupper finns för att inom sina områden identifiera och hantera aktiviteter och program. De flesta arbetsgrupperna har en eller flera styrelsemedlemmar som samordnare.

Ekonomi och avtal (Raili Airas). Gruppen har hanterat den löpande ekonomiska övervakningen, föreningens lån och övervakat avtal med Stadsdelsförvaltningen samt haft kontinuerlig kontroll av samtliga avtal.

Fastigheter (inklusive garage och parkering) (Hans N, Lars Alm). Besiktning och åtgärdsplan för garaget.

Mark och miljö (inkl. lekplatser och sopor) (Love Strandberg). Har arrangerat vår- och höststäddagar, planering för upprustning av lekplatser och buskplanteringar. Planering av hushålls- och grovsophanteringen, genomfört trädbeskärning, etc. samt ordnat blom- och lökplantering, hanterat komposter

Information (Lars Asplund). Har i samråd med redaktören hanterat informationsbladet "Vi på Akallahöjden" och fortsatt arbetet med Akallahöjdens hemsida på Internet.

Fest och aktiviteter (inkl. höjdarklubben och stugvärdar). Hjälper till med att vi får ett attraktivt utbud av aktiviteter och att våra faciliteter kan utnyttjas på bästa sätt. Höjdarklubben har under året ordnat ett antal pubkvällar, boule, surströmming, grillafton, ladies night och andra aktiviteter där vi i föreningen har chans att komma varandra närmare och känna en större gemenskap. Både trogna stamgäster, styrelse och ansvariga ser gärna att fler medlemmar/grannar upptäcker P27 som mötespunkt. JS.

IT-gruppen (Hans N, Love Strandberg) har framförallt jobbat med utredning och upphandling och hjälpt medlemmar att ansluta sig och få Internetanslutningar att fungera samt varit föreningens representanter i AHN-styrelsen.

Höjdarseniörerna har arrangerat många aktiviteter och utflykter för föreningens pensionärer under 2010.

Seniorverksamheten inom föreningen har varit mycket aktiv. Av föreningens ca 60 pensionärer har hälften regelbundet deltagit i månadsträffar i föreningslokalen. Kräftskiva, utflykt samt traditionsenligt luciatåg på Junibacken mm har genomförts.

JOUREN

Varje helgfri måndag (ej 15/6–15/8) mellan kl 19.00 och 19.30 har någon i styrelsen haft jour i föreningslokalen på Pargasgatan 27.

Jouren är till för att

- medlemmar på ett enkelt sätt skall kunna få kontakt med styrelsen och diskutera olika synpunkter och problem
- medlemmar skall kunna låna bord, stolar mm
- medlemmar skall kunna få information hur betalning ska ske för bokade lokaler.
- medlemmar skall kunna lämna bidrag till vårt informationsblad
- medlemmar skall kunna informera och bli informerade i grannsamverkan
- dock skall jouren inte användas för felanmälan, vilket skall göras till fastighetsskötarens felanmälan på telefon 08-785 35 00 eller via Internet.

Vårt informationsblad - VI PÅ AKALLAHÖJDEN

Information till medlemmarna har sammanställts i vårt informationsblad, ”VI PÅ AKALLAHÖJDEN”, vilket har utkommit med fyra nummer under 2010.

Redaktör för informationsbladet har varit Kristin Lidbäck.

Det är på sin plats att här påpeka att alla medlemmar är välkomna med bidrag till informationsbladet, som kan vara inlägg som rör oss alla, förslag till förbättringsåtgärd eller varför inte bara någon händelse eller teckning.

Bidrag till informationsbladet kan lämnas till föreningslokalen Pargasgatan 27 eller direkt till redaktören.

HEMSIDA

Under året har Akallahöjdens hemsida fortsatt att utvecklas och hållas uppdaterad på Internet genom insatser från ”infogruppern”. Administratör av hemsidan har varit Lars Asplund.

FRITIDSLOKALER

Föreningslokalen i P 27 har varit uthyrd till föreningens medlemmar för mindre familjefester och uthyrningsrummet för övernattningar. Uthyrningen har ökat under året.

Stugvärd och ansvariga för verksamheten har varit Annette Åkesson. *ÅS.*

Föreningen har fritidslokaler (motion och bastu), som får utnyttjas av de medlemmar som betalat sin årsavgift till fritidsklubben. Styrelsen har under 2010 administrerat denna verksamhet.

Både motionslokalen med styrketränningsutrustningen (Multi-Gym) och bastun har varit väl utnyttjade men kan nyttjas mer. Betalning för utnyttjande läggs på avierna för första kvartalet.

Fritidslokalerna och dess belägenhet:

1. Bastun, Pargasgatan 46, kan bokas i 2-timmarspass.
2. Motionslokalen, Pargasgatan 27, föreningslokalen bokas 2-timmarspass.

Boendemiljöövervakning (Grannsamverkan)

Övervakning (Grannsamverkan) inom området har under året fungerat i samråd med närpolisen och Securitas boendemiljöväktare. Engagerade boende behövs om detta ska fortsätta att fungera!

AHN (Akalla Husby Nätort) bredband

Akallahöjden har, tillsammans med Pargas, Husby 1, Lofoten, Trädgårdsstaden, Akalladalen (Egna hem), Bahnhof som internetleverantör till det egna bredbandsnätet. Ca 180 av föreningens medlemmar var vid årets slut anslutna till detta. AHN bredbandet har etablerats med fiberteknik, vilket ger möjlighet att koppla in mycket hög bandbredd till varje förening och också till varje enskild medlem. Utrustningen i hela nätet har moderniserats med inriktning att kunna ta in flera tjänster i nätet. AHN jobbar aktivt med dessa frågor.

AHN har byggt ut mottagningsanläggning för kabel-TV som Akallahöjden anslöt sig till från 1 maj 2005. Distributör för kabel-TV via AHN:s fibernät är Canal Digital. Från föreningens anslutningspunkt distribueras kabel-TV genom vårt tidigare distributionsnät till samtliga lägenheter och lokaler.

JS.

ÅRETS RESULTAT

Årets resultat visar ett överskott av 814 264 kr.

Styrelsen föreslag till resultatdisposition i överensstämmelse med gällande regler innebär att överskottet efter överföring till och uttag ur yttre underhållsfonden enligt nedanstående beräkning tillförs balanserat resultat. Yttre underhållsfonden ökade efter förra årets resultatdisposition från 3 047 641 kr till 3 181 770 kr och balanserat resultat minskade från 80 652 kr till 0 kr. Efter årets föreslagna resultatdisposition kommer yttre underhållsfonden att bli 4 047 045 kr och balanserat resultat – 51 011 kr

Förutsättningar:

Balanserat resultat från 2009 är	0 kr
Årets resultat 2010 är	814 264 kr
Årets periodiska underhåll var	938 725 kr
Avsättning till yttre underhåll enligt plan	1 804 000 kr

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat 2009	0 kr
Årets resultat 2010	<u>814 264 kr</u>
Summa	814 264 kr

Styrelsen förslag till resultatdisposition

Uttag ur yttre fond motsvarande årets kostnad	-938 725 kr
Överföring till yttre fond enligt plan	1 804 000 kr
Balanserat resultat 2010	-50 011 kr
Summa	814 264 kr

STYRELSEN



Org Nr: 716416-6493

Styrelsen för HSB Brf Akallahöjden i Stockholm

Org.nr: 716416-6493

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2010-01-01 - 2010-12-31 JS.

**HSB Brf Akallahöjden i Stockholm**

Resultaträkning		2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Nettoomsättning	Not 1	12 578 686	12 555 568
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-8 812 789	-8 935 441
Planerat underhåll		-938 725	-1 412 082
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-440 867	-384 932
Avskrivningar	Not 3	<u>-860 404</u>	<u>-825 992</u>
Summa fastighetskostnader		-11 052 785	-11 558 447
Rörelseresultat		1 525 902	997 121
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	121 316	128 114
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	<u>-832 953</u>	<u>-1 071 757</u>
Summa finansiella poster		-711 637	-943 644
Årets resultat		814 264	53 477

dS.

**HSB Brf Akallahöjden i Stockholm****Balansräkning****2010-12-31****2009-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6 49 943 364 50 103 930

Mark och markanläggningar

Not 7 873 014 903 468

Inventarier

Not 8 28 194 38 141

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 9 0 659 437

50 844 572

51 704 976*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 10 10 700 10 700

Andra långfristiga fordringar

Not 11 2 055 439 2 267 773

2 066 139

2 278 473

Summa anläggningstillgångar

52 910 711

53 983 449**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

2 763 9 183

Avräkningskonto HSB Stockholm

1 836 193 1 843 785

Övriga fordringar

Not 12 36 873 36 101

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13 637 140 561 287

2 512 969

2 450 356

Kortfristiga placeringar

Not 14 600 437 381

Kassa och bank

Not 15 216 219 91 138

Summa omsättningstillgångar

3 329 625

2 541 875**Summa tillgångar**

56 240 336

56 525 324

J.S.

**HSB Brf Akallahöjden i Stockholm****Balansräkning** **2010-12-31** **2009-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 16

Bundet eget kapital

Insatser

6 755 200

6 755 200

Upplåtelseavgifter

769 100

769 100

Underhållsfond

3 181 770

3 047 641

10 706 070

10 571 941*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

0

80 652

Årets resultat

814 264

53 477

814 264

134 129

Summa eget kapital

11 520 335

10 706 070**Skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 17

41 094 938

41 680 677

Leverantörsskulder

852 669

679 754

Skatteskulder

88 024

32 188

Fond för inre underhåll

477 773

498 703

Övriga skulder

Not 18

53 741

36 202

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

2 152 857

2 891 731

Summa skulder

44 720 002

45 819 254**Summa eget kapital och skulder**

56 240 336

56 525 324**Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

46 463 500

46 463 500

Fastighetsinteckningar totalt uttagna

52 139 000

52 139 000

Ansvarsförbindelser*Inga**Inga JS.*



Org Nr: 716416-6493

HSB Brf Akallahöjden i Stockholm

Kassaflödesanalys	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	814 264	53 477
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	860 404	825 992
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 674 668</u>	<u>879 469</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-670 261	602 384
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-513 513</u>	<u>-511 702</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	490 894	970 152
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	598 700
Investeringar i markanläggningar	0	-913 620
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	<u>212 334</u>	<u>205 173</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	212 334	-109 747
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-585 739</u>	<u>-538 207</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-585 739	-538 207
Årets kassaflöde	117 489	322 198
Likvida medel vid årets början	1 934 923	1 612 725
Likvida medel vid årets slut	2 052 412	1 934 923

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB Stockholm i de likvida medlen

ds.

**HSB Brf Akallahöjden i Stockholm****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.

Avskrivning på byggnader

Avskrivning sker med 0,62% och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 5-30 år.

Avskrivning på inventarier

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserad på inventariernas livslängd mellan 5-20 år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

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 26,3 %.

Föreningens skattemässiga underskott är oförändrat ifrån föregående år och uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 32 219 521 kr.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden förtroendevalda	205 410	154 260
Sociala kostnader	50 415	36 273
Utbildning	5 200	11 350
Övrigt	9 892	15 949
	<hr/> 270 917	<hr/> 217 832
Revisorer		
Föreningsvald	8 600	8 350
Övriga förtroendevalda/anställda		
Löner och ersättningar	0	4 287
Sociala kostnader	0	1 390
	<hr/> 0	<hr/> 5 677
Totalt	<hr/> 279 517	<hr/> 231 859

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

JS.

**HSB Brf Akallahöjden i Stockholm**

Noter	2010-01-01	2009-01-01	
	2010-12-31	2009-12-31	
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	10 176 684	10 176 684
	Hyror	2 127 409	2 142 207
	Övriga intäkter	387 893	362 958
	Bruttoomsättning	<u>12 691 986</u>	<u>12 681 849</u>
	Avgifts- och hyresbortfall	-113 300	-126 250
	Hyresförluster	0	-31
	12 578 686	12 555 568	
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	279 517	231 859
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 258 523	1 222 528
	Reparationer	531 761	1 020 489
	El	548 210	506 828
	Uppvärmning	2 936 260	2 683 827
	Vatten	472 295	447 484
	Sophämtning	203 479	240 957
	Fastighetsförsäkring	161 105	130 061
	Kabel-TV	207 160	204 579
	Övriga avgifter	372 707	344 165
	Förvaltningsarvoden	552 447	514 235
	Tomträttsavgäld	1 056 973	1 056 369
	Övriga driftskostnader	232 352	332 060
	8 812 789	8 935 441	
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	321 780	321 780
	Om- och tillbyggnad	498 223	432 279
	Markanläggningar	30 454	61 985
	Inventarier	9 947	9 948
	860 404	825 992	
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 794	3 197
	Ränteintäkter skattekonto	777	50
	Specialinlåning	1 797	650
	Övriga ränteintäkter	115 948	124 217
	121 316	128 114	
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	829 453	1 064 041
	Övriga räntekostnader	3 500	7 716
	832 953	1 071 757	

ds.



HSB Brf Akallahöjden i Stockholm

Noter		2010-12-31	2009-12-31
Not 6	Byggnader och ombyggnader		
	Ingående anskaffningsvärde	58 025 380	58 025 380
	Omklassificering	659 437	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>58 684 817</u>	<u>58 025 380</u>
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 921 450	-7 167 391
	Årets avskrivningar	-820 003	-754 059
	Utgående avskrivningar	<u>-8 741 453</u>	<u>-7 921 450</u>
	Bokfört värde	49 943 364	50 103 930
	Taxeringsvärde		
	Byggnader	112 000 000	85 910 000
	Mark	<u>28 480 000</u>	<u>19 312 000</u>
		140 480 000	105 222 000
Not 7	Mark och markanläggningar		
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 277 278	1 363 658
	Årets investeringar	0	913 620
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>2 277 278</u>	<u>2 277 278</u>
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 373 810	-1 311 825
	Årets avskrivningar	-30 454	-61 985
	Utgående avskrivningar	<u>-1 404 264</u>	<u>-1 373 810</u>
	Bokfört värde	873 014	903 468
Not 8	Inventarier		
	Ingående anskaffningsvärde	574 241	574 241
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>574 241</u>	<u>574 241</u>
	Ingående avskrivningar	-536 100	-526 152
	Årets avskrivningar	-9 947	-9 948
	Utgående avskrivningar	<u>-546 047</u>	<u>-536 100</u>
	Bokfört värde	28 194	38 141
Not 9	Pågående nyanläggningar och förskott		
	Ingående anskaffningsvärde	659 437	1 258 137
	Omklassificering	-659 437	-598 700
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>0</u>	<u>659 437</u>
Not 10	Aktier, andelar och värdepapper		
	Ingående anskaffningsvärde	10 700	10 700
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>10 700</u>	<u>10 700</u>
	Andel i HSB Stockholm	500	500
	Andel i Fonus	200	200
	Andel i AHN	10 000	10 000
Not 11	Övriga finansiella anläggningstillgångar		
	Ingående anskaffningsvärde	2 267 773	2 472 946
	Årets investeringar	-212 334	-205 173
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>2 055 439</u>	<u>2 267 773</u>

J.S.

**HSB Brf Akallahöjden i Stockholm**

Noter		2010-12-31	2009-12-31			
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	36 873	36 101			
		36 873	36 101			
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Tomträttsavgäld	287 464	287 464			
	Securitas	64 876	61 030			
	AHN	0	51 790			
	HSB Stockholm	100 669	27 208			
	HSB Försäkring	180 376	133 795			
	Levoline	1 958	0			
	Upplupna intäkter	1 797	0			
		637 140	561 287			
Not 14	Kortfristiga placeringar					
	Medlemskonto Fonus	437	381			
	Specialinlåning 6-mån HSB Stockholm	600 000	0			
		600 437	381			
Not 15	Kassa och bank					
	Handelsbanken	216 219	91 138			
		216 219	91 138			
Not 16	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	6 755 200	769 100	3 047 641	80 652	53 477
	Vinstdisp enl. stämmobeslut			134 129	-80 652	-53 477
	Årets resultat					814 264
	Belopp vid årets slut	6 755 200	769 100	3 181 770	0	814 264
Not 17	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Handelsbanken	206458	2,75%	2011-03-01	4 825 744	0
	Handelsbanken Hypotel	291790	2,11%	2011-12-01	5 000 000	0
	Handelsbanken Hypotel	313708	2,32%	2011-03-01	4 526 990	0
	Handelsbanken Hypotel	313710	2,38% *	2011-03-07	4 087 580	0
	Handelsbanken Hypotel	313717	2,38% *	2011-03-07	6 382 600	0
	Handelsbanken Hypotel	313719	2,03%	2011-01-29	7 000 000	0
	Handelsbanken Hypotel	313722	2,70%	2011-01-29	3 992 550	0
	Handelsbanken Hypotel	326465	2,62%	2013-04-30	3 979 474	47 652
	Handelsbanken Hypotel	337321	2,38% *	2011-03-07	1 300 000	0
					41 094 938	47 652
	* 3-månaders					
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					41 047 286
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					40 856 678
Not 18	Övriga kortfristiga skulder					
	Löneförskott				210	0
	Årsavgift inbet på bg Tommy Kaya				3 701	0
	Hassan Rashwan				70	0
	Lindell Tom				100	0
	Kulbay Yusuf				300	0
	Personalens källskatt				42 060	28 902
	Depositioner				7 300	7 300
					53 741	36 202

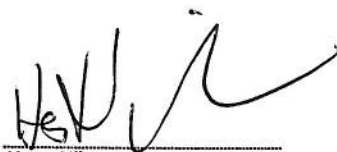
J.S.


**HSB Brf Akallahöjden i Stockholm****Noter****2010-12-31****2009-12-31****Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

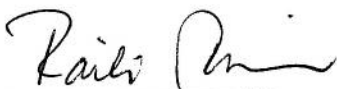
Fortum	428 397	356 213
Netip	0	104 012
Kraft & Kultur	43 109	30 237
Mer-Ka	35 981	35 000
Tingvalla	0	30 208
Björn Entreprenad	0	659 437
Upplupna räntekostnader	74 416	67 169
Förutbetalda hyror och avgifter	1 486 291	1 492 642
Övriga upplupna kostnader	84 663	116 813
	2 152 857	2 891 731

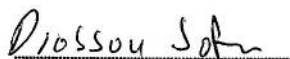
Stockholm, den

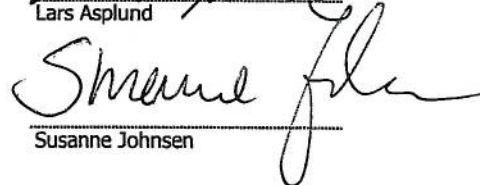

 Gunilla Landkvist


 Hans Nilsson


 Lars Asplund


 Raiili Airas

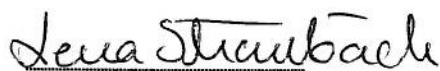

 Sofia Drossou


 Susanne Johnsen


 Wolf Barufke

Vår revisionsberättelse har 11 -04-14 lämnats beträffande denna årsredovisning





Av föreningen vald revisor

Lena Strömbäck

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Akallahöjden i Stockholm

Organisationsnummer 716416-6493

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Brf Akallahöjden i Stockholm för räkenskapsåret 2010-01-01 - 2010-12-31.

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 ersättningskyldig 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 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 föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 2011-04-14

Av föreningen vald revisor

Lena Strömbäck

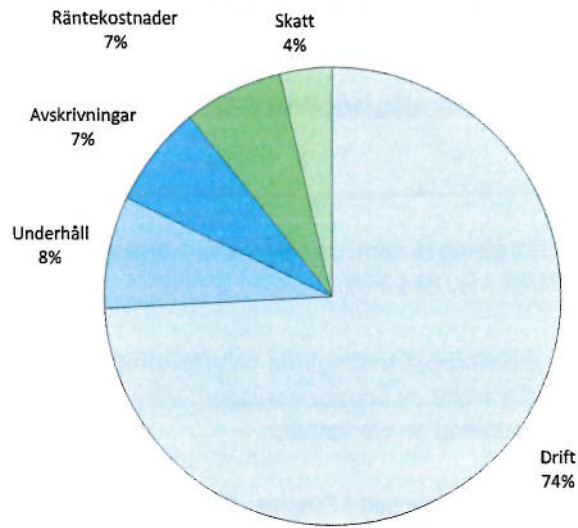
BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

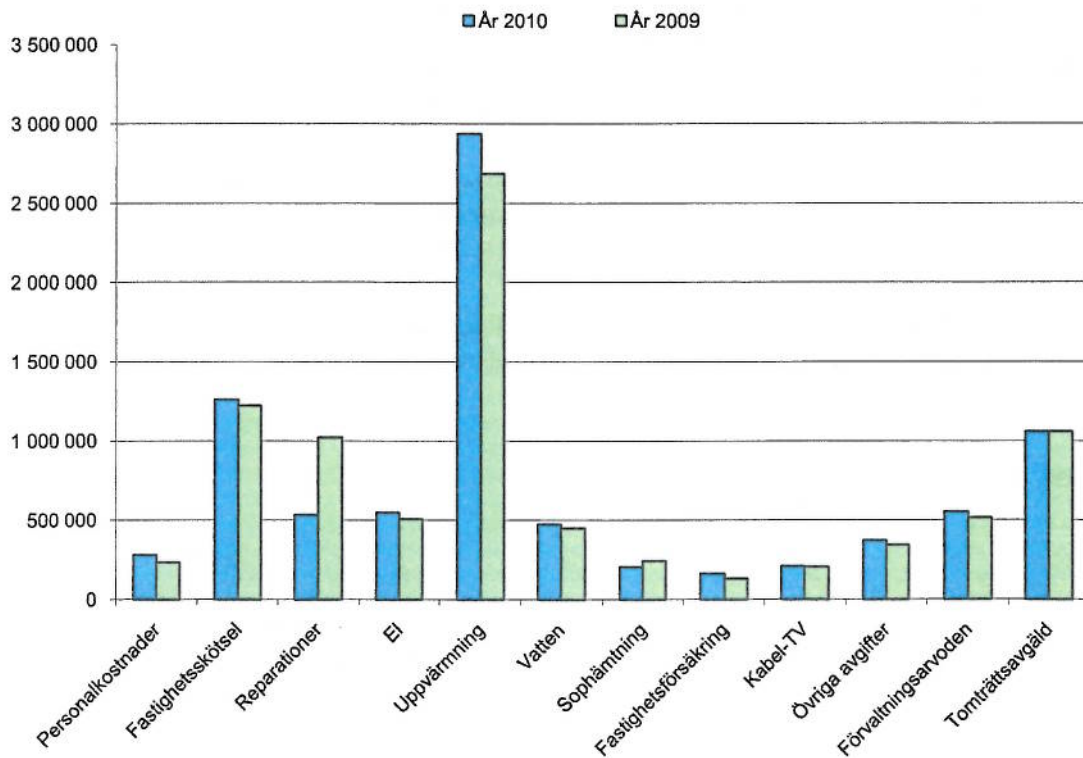


HSB Brf Akallahöjden i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Inkomna motioner (Bifogas som PDF).

Kista 28/2-11

Motion om låsta portar dygnet runt

Efter inbrott på dagtid i vårt område så vill vi ha låsta portar dygnet runt. Styrelsen har tidigare sagt att det inte går med tanke på brevbäraren och tidningsbuden.

Men det fungerar i andra bostadsområden och borde då fungera här, Vi kan tänka oss att det är öppet så att tidningsbudet kan komma in, men endast då.

Hälsningar Carina Östman, Monika Lidström samt Carin Latiri

Byte av portar och lås är planerat till 2014 och då med elektroniska lås. Fram till dess är det enda ekonomiskt försvarbara alternativet att vi låser portarna dygnet runt. Detta medför att det kommer att finnas många nycklar i omlopp, nycklar som går till alla våra portar, eftersom minst tio instanser, som exempelvis brevbärare, tidningsbud m fl, måste få tillgång till våra fastigheter. Vi kan också konstatera att en grannförening som har låsta portar dygnet runt ändå har råkat ut för inbrott som dessutom gjordes i en lägenhet med säkerhetsdörr.

Styrelsen föreslår att motionen avslås då den inte ger tillräcklig effekt utan snarare ökar risken för att nycklar kommer i omlopp, vilket leder till att vi måste byta låssystem.

Kista 28/2-11

Motion om installation om larm

Med tanke på de inbrott som vi på höjden har varit utsatta för, så föreslår vi styrelsen att söka föreningsrabatt hos något larmföretag för de boende som önskar installera larm.

Vi föreslår Securitas direkt som tydligen ska vara det bästa på marknaden.

Hälsningar Carina Östman, Carin Latiri samt Unni Disch

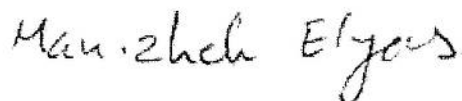
Securitas kommer att kunna erbjuda alternativ för lägenhetslarm senare i år. Det finns även andra leverantörer med liknande alternativ. Prisbilden för installation sträcker sig från 0 kr upp till några tusen beroende på vilken utrustning man vill ha. Till detta kommer en månadsavgift per lägenhet för dem som ansluter sig. F n är månadsavgiften kring 200 kr hos de bolag som hittills har kontaktats. Mer information kommer längre fram.

I och med detta anser styrelsen att motionen både är besvarad och behandlad.

MOTION

Med anledning av flera inbrott (Torneågatan 15 & 31) och inbrottsförsök (Torneågatan 37) känner vi inte oss längre säkra i vårt område Akallahöjden. Därför förelår jag att portlåsen blir aktiverade dygnet runt.

Med vänliga hälsningar



Manizheh Elyas
Torneågatan 37,1 tr
Tel 070-7281290

Byte av portar och lås är planerat till 2014 och då med elektroniska lås. Fram till dess är det enda ekonomiskt försvarbara alternativet att vi låser portarna dygnet runt. Detta medför att det kommer att finnas många nycklar i omlopp, nycklar som går till alla våra portar, eftersom minst tio instanser, som exempelvis brevbärare, tidningsbud m fl, måste få tillgång till våra fastigheter. Vi kan också konstatera att en grannförening som har låsta portar dygnet runt ändå har råkat ut för inbrott som dessutom gjordes i en lägenhet med säkerhetsdörr.

Styrelsen föreslår att motionen avslås då den inte ger tillräcklig effekt utan snarare ökar risken för att nycklar kommer i omlopp, vilket leder till att vi måste byta låssystem

Motion till Akallahöjdens stämma 2011

Ventilation och vämeproblem i våra trapphus

Trapphusens ventilation liksom väminstallation dimensionerades för 1976 års krav utan tanke på dagens värmekostnader och sparkrav. Trapphusen har en yta motsvarande 10 % av den totala lägenhetsytan elter lika med 25 st 3-rumslägenheter.

Entréportarna saknar tätning och är dåligt isolerade. Över varje port finns dessutom ett helt öppet luftintag på ca 3x50 cm. Temperaturen i trapphusen varierar kraftigt mellan olika trapphus och har i vissa fall överstigit 30 grader. Jag föreslår att stämman ger styrelsen i uppdrag att utreda alternativa möjligheter att minimera värmeförlusterna i första hand i våra trapphus och sammankallar till extrastämma i september som får diskutera, ta ställning till och besluta om alternativa åtgärder som styrelsen föreslår, så att dessa kan utföras inför nästkommande vinter. Översyn av värmebehovet i övriga biutrymmen, som förråd, cykelrum och tvättstugor kan också utredas, diskuteras och säkerligen minimeras.

Arne Petterson, Pargasgatan 6

Byte av portar finns med i underhållsplanen och är planerat till 2014. Fram till dess kan vi uppmana de boende att anmäla till HSB:s felanmälan om man märker att det är onödigt varmt i trappuppgångar, förråd eller på andra platser. Styrelsen ser gärna att frivilliga inom föreningen anmäler sitt intresse för att sätta igen de ventilationshål som finns ovanför portarna. På så sätt kan vi hålla kostnaden nere. I samband med bytet av portar kommer de ventilationshål som inte är täckta att försvinna eftersom hela dörrkarmen byts ut. Någon extrastämma behövs inte eftersom detta är ett arbete som ligger inom styrelsens åliggande och ansvar.

Styrelsen föreslår att motionen avslås men fortsätter med översyn och åtgärder enligt underhållsplan.

Motion till Akallahöjdens Bostadsrättsförening ang inglasning av balkonger
Undertecknade har problem med att våra balkonger är utsatta för starka vindar och även att vi har haft stora snömassor som samlats på balkongerna pga av att taket inte skjuter ut över balkongen. Eftersom husen är placerade så högt blir vindfånget mycket starkt och det är inte möjligt att njuta av sin balkong i den utsträckning som önskvärt vore.

Vi är medvetna om att husen har en viss karaktär i sin byggnadsstil, men vi tror säkert att det finns möjligheter inom den stora byggsektorn att finna företag, som kan anpassa sin inglasning till Akallahöjdens arkitektur.

Vi anser att funktion och praktisk användning av befintliga utrymmen måste vara vägledande när man förändrar exteriören i ett bostadsområde. Att ha vindpiskade balkonger där man t o m har svårighet att vädra sina sängkläder är inte det optimala nyttjandet av uterummet balkong.

Ann-Kristin Johansson P.48

lena Larsson

Gösta Sköld P26

Då dels hela området är K-märkt samt inga större förändringar har skett genom åren vad avser utseende på Akallahöjden så anser styrelsen att vi inte ska tillåta inglasning. Detta baseras dels på att vi troligen inte kan få tillåtelse att göra detta samt att det inte är så lämpligt då snölasten uppfrån på de översta våningarna riskerar att skada inglasning och de uteplatser på bottenvåning inte heller kan glasas in. Skulle man glasa in balkonger kan inte heller markis monteras .
Att inte tillåta inglasning har varit en inställning föreningen och styrelsen haft sedan länge.

Styrelsen föreslår att motionen avslås pga ovan.

Motion till brf. Akallahöjdens årsmöte 2011 avseende parkeringsproblem och parkeringsplats i garaget.

Under lång tid har det varit parkeringsproblem på de platser där gångvägar leder ut på Torneågatan. P-platserna och gräsmattorna används som fasta uppställningsplatser eftersom ingen kostnad behöver betalas till skillnad mot de som hyr plats i garaget. Risken för parkeringsanmärkningar är inte särskilt stor. Detta får till följd att det ofta är svårt att gå från trapporna ut på Torneågatan, eftersom bilarna står så tätt och det är risk för att kläderna blir smutsiga av nedstänkta bilar. Problem uppstår också vid de tillfällen när det ibland finns behov av att tillfälligt parkera bilen för att lasta eller lossa varor, till och från lägenheten. Följden blir att bilar körs in i området till förfång för de gående. För att delvis komma tillrätta med problemet bör det ingå en parkeringsplats till varje lägenhet. Finns inget behov av sådan har medlemmen rätt att hyra ut platsen till annan i föreningen etc. Det finns familjer som har två bilar. Vinsten blir att föreningen får platserna uthyrda och i och med detta får vi medlemmar som hyr bilplats en lägre garageavgift.

föreslår att årsmötet godkänner motionen

Stockholm den 23 februari 2011

I, Johansson

T 5

Av de 350 platserna i garaget är merparten uthyrda. Flera boende med parkeringsplats i garaget ställer sig regelbundet på gatan. Många bilar som står på gatan tillhör dessutom inte boende i föreningen. Att låta varje lägenhet få en parkeringsplats skulle därmed inte lösa problemet med parkeringen på gatorna. Styrelsen föreslår att de boende istället är mer aktiva med att ringa till Tekniska kontoret, tel 08-6510000, och felanmäla felparkerade bilar.

Vad gäller problemet med bilar inom området så kan ett sätt att komma tillrätta med detta vara att vi installerar bommar. Kostnaden per bom är upp till 30 000 kr och vi får dessutom inte bestämma var de ska placeras. Även här uppmanar styrelsen de boende att mer aktivt kontakta parkeringsbolaget tel 08-120 305 98

Styrelsen föreslår att motionen avslås men att vi tar en diskussion efter årsstämman om bommar eller hur man kan agera.

VALBEREDNINGENS FÖRSLAG TILL STYRELSE FÖR BRF AKALLAHÖJDEN 2011-2012

LEDAMÖTER

Raili Airas	Pargasgatan 21	1 år kvar av mandatperioden
Lars Asplund	Pargasgatan 30	omval 2 år
Hans Nilsson	Pargasgatan 30	omval 2 år
Gunilla Landkvist	Pargasgatan 12	omval 2 år
Lowe Strandberg	Pargasgatan 1	nyval 2 år
Liljana Tofilovska	Torneågatan 25	nyval 2 år
Johan Lindblom	Torneågatan 21	nyval 2 år
Eva Kjulsten	Pargasgatan 38	fyllnadsval 1 år
Frank Gaverot	Torneågatan 15	fyllnadsval 1 år

SUPPLEANTER

Anne Hedlund	Torneågatan 11	nyval 1 år
Niklas Norberg	Pargasgatan 10	nyval 1 år
Kerstin Hallberg	Torneågatan 5	nyval 1 år

REVISOR

Kerstin Harnesk	Torneågatan 39	omval 1 år
-----------------	----------------	------------

REVISORSSUPPLEANT

vakant

ARVODESFÖRSLAG

Styrelsen	3 Basbelopp
Arbetsgrupperna	1,75 Basbelopp

Akallahöjden den 26 april 2011

Valberedningen har bestått av
Arja Hirvonen, Carin Lattiri, Carina Östman samt Oskar Westberg



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 redo-

visas 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 avispecifikation 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 pantar avser i föreningens fall de pantbrev/ fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

