Årsredovisning

från din bostadrättsförening

HSB Brf Blåkulla

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/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.

Omslagsfoto: Frida Lenholm.

KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA, BRF BLÅKULLA

Styrelsen önskar samtliga medlemmar varmt välkomna!

Tid: Måndag 18 oktober 2010, kl. 19.00.
Plats: Haga Torn, Industrivägen 1, Solna.

Dryck och smörgås bjuds efter avslutad föreningsstämma. Ta möjligheten att stanna kvar en stund och mingla med dina grannar!

Föranmälan om deltagande till stämman skall göras till kontoret senast 13 oktober på tfn: 735 40 13 eller via e-post: kontoret@blakulla.net. Har du inte anmält att du kommer är du givetvis välkommen, men kan inte lovas förtäring.

Årsredovisning kan hämtas på kontoret tidigast 13 oktober, eller vid mötet. För att värna om miljön så finns motionerna för nedladdning på vår webbplats. Vill du ha ett utskrivet exemplar, kontakta kontoret så printas ett exemplar till dig.

Dagordning för ordinarie föreningsstämma 2010

1. Val av ordförande för stämman
2. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
3. Godkännande av upprättad röstlängd – *medlemmar som kommer efter det att röstlängden har fastställts får inte rösta*
4. Fastställande av dagordningen
5. Val av två justerare, tillika rösträknare, att jämte ordförande justera stämmoprotokollet
6. Fråga om kallelse behörigen skett
7. Fastställande av ny ekonomisk plan efter försäljning av lägenheter i port 40
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
11. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen
12. Beslut med anledning av styrelsens förslag om överföring till yttre/inre underhåll
13. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
14. Fråga om arvoden
15. Presentation av pågående verksamhet
16. Anmälda ärenden – inkomna motioner
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Val av revisorer och revisorsuppleant
19. Val av valberedning
20. Erforderligt val av representation i HSB
21. Övriga ärenden – avgörande beslut kan inte fattas för förslag väckta under stämman

Anslaget i hissarna, entréplan och på www.blakulla.net: 2010-10-01

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening BLÅKULLA NR 248 i Solna org. nr 716417-8068 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009 05 01 - 2010 04 30.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2009 / 2010

Fastigheter

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Sunnan 18 och 20 i Solna, byggår 1971/ 1972, i vilka man upplåter lägenheter och lokaler.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2009 10 22. På stämman deltog 165 röstberättiga medlemmar. Extra föreningsstämma avhölls 2010 02 04 för genomgång av inkomna motioner. På extrastämman deltog 30 röstberättiga medlemmar.

Styrelsens öviga kommentarer:
Styrelsen har under året bestått av följande personer.

Post	Namn	Vald till
Ordförande	Bengt-Olof Nilsson	2010
V Ordförande	Göran Rundström	2010
Ordinarie ledamot	Karin Skyman	2010
Ordinarie ledamot	Rune Adolfsson	2011
Ordinarie ledamot	Stefan Westerberg	2010
Ordinarie ledamot	Inger Halvarsson	2011
Ordinarie ledamot	Pekka Jalonen	2011
Styrelsesuppleant	Göran Lööw	2011
Styrelsesuppleant	Bengt Jonsson	2010
Styrelsesuppleant	Georgios Kontorinis	2010
Styrelsesuppleant	Elizabeth Vujovic	2010
HSB: s ledamot	Pär Markgren	

Firmatecknare har under året varit Bengt-Olof Nilsson, Göran Rundström Inger Halvarsson och Roger Vallén, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden. d.s.

Revisor

Revisor har varit Tommy Nilsson och Olle Berglund som suppleant valda vid föreningsstämman på 1 (ett) år samt Bo Revision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning
Valberedningen har varit Sten Riber sammankallande, Sven Jansson-Stockfelt , Kerstin Jonsson, Solveig Anderson och Annette Linde.

Förvaltning
Vicevärd har varit Roger Vallén
Fastighetsskötare, Sten Riber (under hela året) och Maria Holm f o m 2009 09 23.
Tage Elvegård har hjälpt oss under vissa tiden.
Den ekonomiska förvaltningen har under året sköts av HSB Ekonomi, hyresdebitering och hyresredovisning har sköts av HSB hyresredovisning och löner och arvoden av HSB Lön.
Trappstädning och inre renhållning har sköts av egna anställda lokalvårdare.

Lägenheter och lokaler
Av föreningen 438 lägenheter är 43 hyreslägenheter. Under året har föreningen sålt 1st hyreslägenhet,
Föreningen har 395 medlemmar. Totalt har 25 st lägenhetsöverlåtelser skett under året

Ekonomi

Resultat och ställning	**2009/2010**	**2008/2009**	**2007/2008**	**2006/2007**
Nettoomsättning tkr	20 629	19 669	19 960	19 457
Rörelseresultat tkr	2 317	426	4 796	4 979
Resultat efter finansiella poster tkr	837	- 1 116	3 128	6 686
Balansomsslutning tkr	119 645	117 251	115 705	108 921
Fond för yttre underhåll tkr	2 347	2 733	0	6 771

Årets resultat är 832 681 kronor.

Årets verksamhet i övrigt visar att driftkostnaderna minskat med 17 444 kronor och underhållskostnaderna minskat med 531 762 kronor..

Medlemmars uttag ur fonden för inre underhåll var i år 100 894 kronor (få. 100 699 kronor).

Under nästa verksamhetsår (2010/2011) planerar föreningen ingen avgiftsförändring. Den genomsnittliga årsavgiftsnivån är c:a 425 kronor per kvm. d.S.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret.

Vi har under året varit befriade från allvarligare skador och skadegörelse
Det fortlöpande underhållet har fortskridit som planerats.

Garagerenoveringen är i det närmaste slutförd. En del uppsnyggning av väggarnas ytskick i undre garaget kvarstår samt injustering av belysningen. Total kostnad 12 551 403 kronor.

Föreningens process med den tidigare hyresgästen Miki Travel AB är avslutad efter förlikning i Solna Tingsrätt.

Biltvättplatserna i undre garaget är ombyggda enligt ställda krav från Solna Stad.

Styrelsen har aktivt arbetat på att förbättra informationen till de boende och som ett led i arbetet har ett hissblad tagits fram. En ny webbplats har också tagits fram under senare delen av verksamhetsåret, plattformen tillhandahålls av HSB

Förslag till resultatdisposition.

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	2 719 766
Årets resultat	832 681
Summa	**3 552 447**
Uttag ur yttre fond	1 854 380
Överföring till yttre underhåll enligt styrelsens förslag	-3 000 000
Balanserat resultat	2 406 827
Summa	**3 552 447**

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

Solna i september 2010

Styrelsen i HSB:s Bostadsrättsförening nr 248 i Solna

Bengt-Olof Nilsson | Göran Rundström | Elizabeth Vujovic

Rune Adolfsson | Stefan Westerberg | Pär Markgren

Inger Halvarsson | Bengt Jonsson | Georgios Kontorinis

Karin Skyman | Göran Lööw | Pekka Jalonen

Styrelsen för
HSB brf Blåkulla nr 248 i Solna

Org.nr: 716417-8068

får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2009-05-01 - 2010-04-30 25.

Org Nr: 716417-8068

HSB brf Blåkulla nr 248 i Solna

Resultaträkning		**2009-05-01 2010-04-30**	**2008-05-01 2009-04-30**
Nettoomsättning	Not 1	**20 629 415**	**19 668 608**
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-14 111 628	-14 129 072
Planerat underhåll		-1 854 380	-2 386 142
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-626 980	-1 065 647
Avskrivningar	Not 3	-1 719 237	-1 662 056
Summa fastighetskostnader		-18 312 225	-19 242 917
Rörelseresultat		**2 317 190**	**425 692**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	17 792	335 630
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-1 497 622	-1 877 149
Summa finansiella poster		-1 479 830	-1 541 519
Resultat efter finansiella kostnader		**837 360**	**-1 115 827**
Inkomstskatt		-4 679	-93 973
Årets resultat		**832 681**	**-1 209 800**

dS.

Org Nr: 716417-8068

HSB brf Blåkulla nr 248 i Solna

Balansräkning		2010-04-30	2009-04-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	72 816 429	74 309 943
Mark och markanläggningar	Not 7	27 581 405	27 581 405
Inventarier	Not 8	69 687	107 962
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 9	14 982 745	6 887 597
		115 450 266	108 886 908
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		115 450 766	108 887 408
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		6 596	454 594
Avräkningskonto HSB Stockholm		3 379 462	1 389 261
Övriga fordringar	Not 11	91 694	482 748
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	584 104	907 703
		4 061 856	3 234 305
Kortfristiga placeringar	Not 13	0	5 000 000
Kassa och bank	Not 14	132 362	130 191
Summa omsättningstillgångar		4 194 218	8 364 496
Summa tillgångar		**119 644 984**	**117 251 904**

d.S.

HSB brf Blåkulla nr 248 i Solna

Balansräkning		2010-04-30	2009-04-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 15		
Bundet eget kapital			
Insatser		27 516 838	27 452 211
Upplåtelseavgifter		39 742 496	38 047 123
Underhållsfond		2 347 186	2 733 328
		69 606 520	68 232 662
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 719 766	3 543 424
Årets resultat		832 681	-1 209 800
		3 552 447	2 333 624
Summa eget kapital		73 158 967	70 566 286
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	39 539 507	38 137 275
Leverantörsskulder		1 272 866	3 321 400
Skatteskulder		523 707	1 032 134
Fond för inre underhåll		1 888 898	1 826 654
Övriga skulder	Not 17	45 064	28 303
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	3 215 976	2 339 853
Summa skulder		46 486 017	46 685 618
Summa eget kapital och skulder		**119 644 984**	**117 251 904**
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		46 843 000	46 843 000
Ansvarsförbindelser		*Inga*	*Inga*

d.S.

HSB brf Blåkulla nr 248 i Solna

Kassaflödesanalys	2009-05-01 2010-04-30	2008-05-01 2009-04-30
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	837 360	-1 115 827
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 719 237	1 662 056
Inkomstskatt	-4 679	-93 973
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 551 918	452 256
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	6 162 651	-2 180 731
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-1 601 833	2 105 288
Kassaflöde från löpande verksamhet	7 112 736	376 813
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-8 282 596	-8 295 915
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-113 986
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-8 282 596	-8 409 901
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	1 402 232	-680 172
Inbetalda insatser	1 760 000	1 300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 162 232	619 828
Årets kassaflöde	**1 992 372**	**-7 413 260**
Likvida medel vid årets början	**1 519 452**	**8 932 711**
Likvida medel vid årets slut	**3 511 824**	**1 519 452**

d.s.

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

HSB brf Blåkulla nr 248 i Solna

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 enligt en 50-årig annuitetsplan och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 5-40 år.

Avskrivning på inventarier
Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserad på inventariernas livslängd cirka 5 år.

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

Inkomstskatt och underskottsavdrag
I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent.

Övriga bokslutskommentarer

Medelantal anställda	Innev. år	Föreg. år
Män	4	3
Kvinnor	1	0
	5	3

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2009-05-01 2010-04-30	2008-05-01 2009-04-30
Arvoden förtroendevalda	160 000	130 000
Sociala kostnader	50 000	42 000
	210 000	172 000
Revisorer		
Föreningsvald	10 000	10 000
Övriga förtroendevalda/anställda		
Löner och ersättningar	1 492 921	1 180 993
Sociala kostnader	383 735	283 131
Uttagsskatt	320 172	215 532
Pensionskostnader och förpliktelser	72 871	57 629
	2 269 699	1 737 285
Totalt	**2 489 699**	**1 919 285**

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

d.S.

HSB brf Blåkulla nr 248 i Solna

Noter		2009-05-01 2010-04-30	2008-05-01 2009-04-30
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	13 974 938	13 933 476
	Hyror	5 632 635	5 403 699
	El, enhetsmätning	1 426 528	1 192 792
	Övriga intäkter	860 570	277 746
	Bruttoomsättning	21 894 671	20 807 713
	Avgifts- och hyresbortfall	-1 102 024	-960 927
	Hyresförluster	-94	-2 049
	Avsatt till inre fond	-163 138	-176 128
		20 629 415	**19 668 608**
Not 2	**Drift**		
	Personalkostnader	2 525 660	1 944 052
	Fastighetsskötsel och lokalvård	517 494	373 042
	Reparationer	995 736	1 795 486
	El	2 720 026	2 705 854
	Uppvärmning	3 414 657	3 038 709
	Vatten	657 802	713 377
	Sophämtning	394 710	380 729
	Fastighetsförsäkring	153 758	147 323
	Kabel-TV	523 673	549 515
	Övriga avgifter	531 859	537 064
	Förvaltningsarvoden	440 327	898 226
	Övriga driftskostnader	1 235 926	1 045 695
		14 111 628	**14 129 072**
Not 3	**Avskrivningar**		
	Byggnader	737 000	683 400
	Om- och tillbyggnad	943 962	925 217
	Inventarier	38 275	53 439
		1 719 237	**1 662 056**
Not 4	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	10 320	51 952
	Specialinlåning	6 321	279 159
	Övriga ränteintäkter	1 151	4 519
		17 792	**335 630**
Not 5	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 496 227	1 870 882
	Övriga räntekostnader	1 395	6 267
		1 497 622	**1 877 149**

J.S.

HSB brf Blåkulla nr 248 i Solna

Noter		2010-04-30	2009-04-30
Not 6	**Byggnader och ombyggnader**		
	Ingående anskaffningsvärde	91 426 289	90 017 971
	Årets investeringar	187 448	1 408 318
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	91 613 737	91 426 289
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-17 116 346	-15 507 729
	Årets avskrivningar	-1 680 962	-1 608 617
	Utgående avskrivningar	-18 797 308	-17 116 346
	Bokfört värde	**72 816 429**	**74 309 943**
	Taxeringsvärde		
	Byggnader	189 818 000	169 988 000
	Mark	60 900 000	52 990 000
		250 718 000	222 978 000
Not 7	**Mark och markanläggningar**		
	Ingående anskaffningsvärde mark	27 581 405	27 581 405
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 581 405	27 581 405
	Bokfört värde	**27 581 405**	**27 581 405**
Not 8	**Inventarier**		
	Ingående anskaffningsvärde	1 278 343	1 164 357
	Årets investeringar	0	113 986
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 278 343	1 278 343
	Ingående avskrivningar	-1 170 381	-1 116 942
	Årets avskrivningar	-38 275	-53 439
	Utgående avskrivningar	-1 208 656	-1 170 381
	Bokfört värde	**69 687**	**107 962**
Not 9	**Pågående nyanläggningar och förskott**		
	Ingående anskaffningsvärde	6 887 597	0
	Årets investeringar	8 264 195	6 887 597
	Omklassificering	-169 047	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 982 745	6 887 597
Not 10	**Aktier, andelar och värdepapper**		
	Ingående anskaffningsvärde	500	500
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Not 11	**Övriga kortfristiga fordringar**		
	Skattekonto	91 694	469 867
	Moms fordran	0	12 881
		91 694	**482 748**

d.s.

HSB brf Blåkulla nr 248 i Solna

Noter		2010-04-30	2009-04-30

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader	245 680	362 073
Upplupna intäkter	338 423	545 630
	584 104	**907 703**

Not 13 Kortfristiga placeringar

Specialinlåning 3-mån HSB Stockholm	0	5 000 000
	0	**5 000 000**

Not 14 Kassa och bank

Penningmarknadskonto, Swedbank	129 737	129 491
Plusgiro	2 625	700
	132 362	**130 191**

Not 15 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	27 452 211	38 047 123	2 733 328	3 543 424	-1 209 800
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-386 142	-823 658	1 209 800
Försäljning lägenheter	64 627	1 695 373			0
Årets resultat					832 681
Belopp vid årets slut	**27 516 838**	**39 742 496**	**2 347 186**	**2 719 766**	**832 681**

Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	12476	4,55%	2011-01-30	5 805 000	60 000
Stadshypotek	188736	2,94%	2011-01-30	2 451 712	129 036
Stadshypotek	210761	1,36%	2010-06-30	3 944 456	39 844
Stadshypotek	210762	1,36%	2010-06-30	2 730 654	143 720
Stadshypotek	293793	1,35%	2010-06-08	5 850 764	0
Stadshypotek	315827	1,34%	2010-06-30	2 000 000	40 000
Stadshypotek	48086	4,80%	2015-06-01	11 880 921	122 168
Stadshypotek	603820	1,36%	2010-06-30	847 813	9 216
Stadshypotek	603823	1,36%	2010-06-30	4 028 187	43 784
				39 539 507	**587 768**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	38 951 739
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	36 600 667

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	26 442	28 303
Utbetalning inre fond	5 908	0
Moms	12 714	0
	45 064	**28 303**

d.S.

HSB brf Blåkulla nr 248 i Solna

Noter	2010-04-30	2009-04-30

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	162 409	197 254
Förutbetalda hyror och avgifter	1 540 889	1 497 121
Övriga upplupna kostnader	1 512 678	645 478
	3 215 976	**2 339 853**

Stockholm, den 3/10 -10

Bengt-Olof Nilsson

Göran Rundström

Elizabeth Vujovic

Rune Adolfsson

Stefan Westerberg

Pär Markgren

Inger Halvarsson

Bengt Jonsson

Georgios Kontorinis

Karin Skyman

Göran Lööw

Pekka Jalonen

Vår revisionsberättelse har 10 - 10 - 08 lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

Lena Strömbäck
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB brf Blåkulla nr 248 i Solna
Organisationsnummer 716417-8068

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSBs Brf Blåkulla nr 248 i Solna för räkenskapsår 2009-05-01 - 2010-04-30.

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 revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.
En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen.
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.
Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger 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.

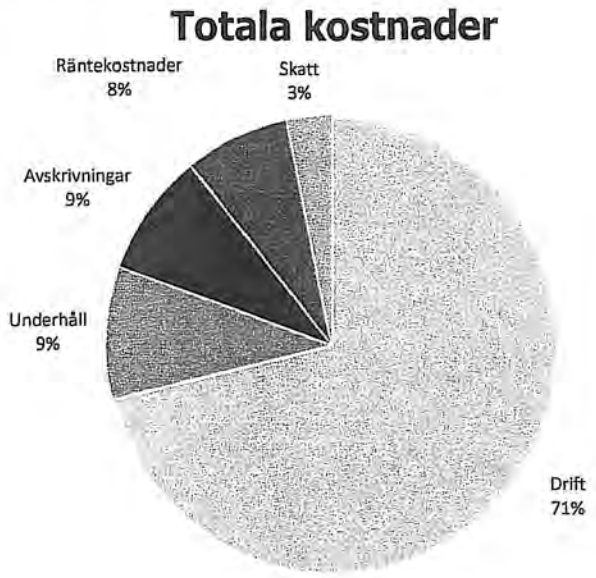
Vid undertecknandet saknas underskrifter av tre styrelseledamöter.

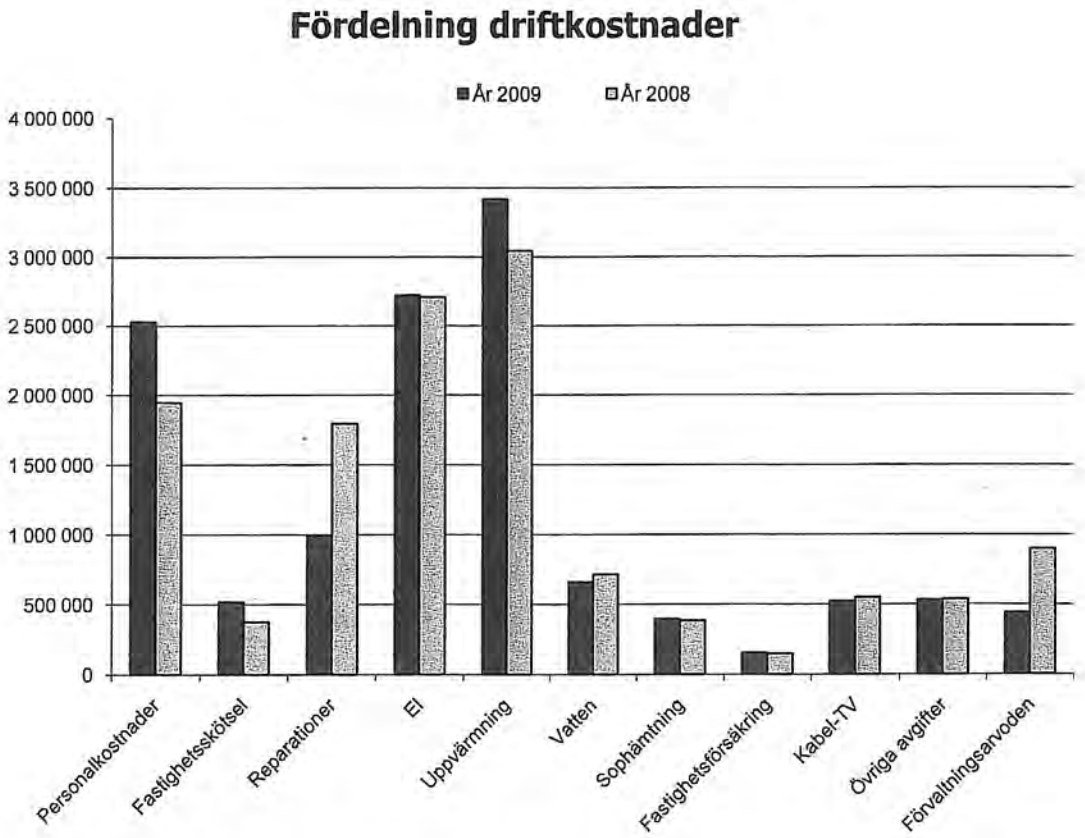
Stockholm den 2010-10-08

Tommy Nilson
Av föreningen vald revisor

Lena Strömbäck
BoRevision AB,
av HSB Riksförbund utsedd revisor

HSB brf Blåkulla nr 248 i Solna





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 bevittnad)

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 bostadsrätts-föreningens 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 inbetalningskorten varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda panter avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

HSB – där möjligheterna bor