



ÅRSREDOVISNING

2009



Årsredovisningen är upprättad av T&T Förvaltnings AB



**Medlemmarna i bostadsrättsföreningen Mässen i Stockholm kallas härmed
Till ordinarie föreningsstämma**

Tid: Tisdagen den 11 maj 2010 klockan 18.30
Plats: Olaus Petri Kyrkan, samlingssalen, Armfeltsgatan 2

- § 1 Stämmans öppnande
- § 2 Val av mötesordförande
- § 3 Godkännande av dagordning
- § 4 Anmälan av ordförandens val av protokollförare
- § 5 Val av två justerare
- § 6 Fråga om kallelse behörigen skett
- § 7 Fastställande av röstlängd
- § 8 Styrelsens årsredovisning
- § 9 Revisorernas berättelse
- § 10 Fråga om fastställande av resultat- samt balansräkning
- § 11 Fråga om ansvarsfrihet
- § 12 Beslut om resultatdisposition
- § 13 Arvode åt styrelsen och revisorerna
- § 14 Val av styrelseledamöter samt suppleanter
- § 15 Val av revisor och suppleant
- § 16 Val av valberedning
- § 17 Information om kommande projekt.
- § 18 Stämmans avslutande

Välkomna

Styrelsen

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Mässen i Stockholm får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under verksamhetsåret 1/1 2009 - 31/12 2009. Brf Mässen är en äkta bostadsrättsförening.



Skeppargatans mitt under slutet av 30-talet.

En äkta bostadsrättsförening har en verksamhet som till klart övervägande del består i att bereda bostäder i föreningens hus åt medlemmar och föreningen beskattas enligt schablonmetoden, ej efter föreningens ekonomiska resultat. Minst 60 % av verksamheten skall avse tillhandahållande av bostäder till egna medlemmar för att klassas som äkta.

Inledning

Föreningen bildades den 12/10 1931 och registrerades av Länsstyrelsen den 17/2 1932. Föreningens organisationsnummer är 702001-5017.

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna kv. Mässen 7-13 i Oscars församling och omfattar 642 lägenheter samt 1.590 kvm lokaler. Kv. Mässen 7-10 är uppförda 1929/30, Kv. Mässen 11-13 är uppförda 1938/39.

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna utan begränsning i tiden.

Styrelse

Styrelsen har sedan stämman den 5/5 2009 haft följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter

Anna-Maria Malmgren
Sven Themptander
Anders Rickardsson
Seika Lee
Mika van der Schaaf

Suppleanter

Johan Mårtensson
Jonas Granelli
Kristoffer van der Schaaf
Ulrika Johannessen

Under året har styrelsens sammansättning förändrats genom att Seika Lee avgick i juli pga hög arbetsbelastning, Johan Mårtensson inträdde som ordinarie ledamot i september. Mika van der Schaaf avgick i december pga utlandsvistelse och Johan Mårtensson avgick i december då han flyttade från föreningen och Kristoffer van der Schaaf inträdde som ordinarie ledamot from februari 2010.

Vid upprättande av denna årsredovisning utgörs styrelsen således av

Ordinarie ledamöter

Anna-Maria Malmgren
Sven Themptander
Anders Rickardsson
Kristoffer van der Schaaf

Suppleanter

Jonas Granelli
Ulrika Johannessen

I tur att avgå är ordinarie ledamöterna Anna-Maria Malmgren, Sven Themptander, Anders Rickardsson samt Kristoffer van der Schaaf och suppleanten Jonas Granelli.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Sven Themptander, Anna-Maria Malmgren, Anders Rickardsson och Kristoffer van der Schaaf två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Margareta Kleberg auktoriserad revisor från Affärsrevision, samt Mats Hübner som ordinarie lekmannarevisor.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Jan Mohrén, Ulrika Johannessen och Jonny Johansson med Ulrika Johannessen som sammankallande.

Sammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden, varav 4 per capsulam.

Årsavgifterna

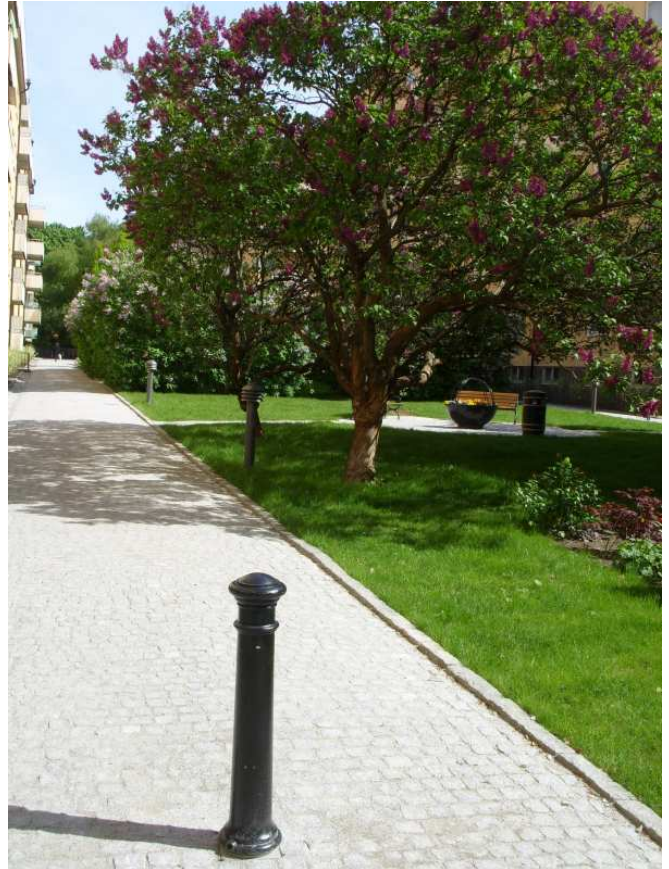
Årsavgifterna har varit oförändrade under året.



Stora gården

Arvoden till förtroendevalda

Arvode har utgått med 4 BB (171 tkr) till styrelsen, 0,1 BB (4 tkr) till valberedningen samt 0,5 BB (21 tkr) till lekmannarevisorn, den auktoriserade revisorn har debiterat mot faktura.



Skeppargatan stora gården

Lägenhetsärenden

Under året har 84 bostadsrätter överlåtits. Vid verksamhetsårets utgång innehade 30 medlemmar tillstånd att hyra ut i andra hand. Av föreningens 642 lägenheter är samtliga upplåtna till medlemmar. Härutöver innehar Gröna Konsum bostadsrätterna till Konsumbutiken.

Tomtmark

Bostadsrättsföreningen äger tomtmarken på lilla och stora gården samt mellan punkthusen. Marken mellan Skeppargatorna ägs av Stockholms Stad. Föreningen har ett brukaravtal med Staden om att föreningen får nyttja marken.

Fastigheternas förvaltning och skötsel

Bostadsrättsföreningen förvaltas av T&T Förvaltnings AB. Förvaltaren svarar för teknisk- och ekonomisk förvaltning, mark- och fastighets-skötsel samt städning.

Ny sopanläggning

Den nya sopsugsanläggningen fungerar mycket bra. Mängden sopor har nästan fördubblats på två år,

trots detta har enbart ett fåtal stopp inträffat. De stopp som förevarit har varit stopp i sopnedkasten och inte på grund av stopp ute i systemet.

Föreningslokal

Föreningslokalen är belägen på Skeppargatan 75 och nyttjas av styrelsen för styrelsemöten och för årsstämmor. Lokalen hyrs ej längre ut till medlemmar då kringboende blir störda.

Information

Mässen har flera kanaler för att på bästa sätt tillgodose medlemmar och utomstående behov av information.

Basinformation finns på föreningens hemsida www.massen.se där även mäklare, banker och lägenhetsspekulanter kommer in. Mässenbladet som utkommer 4-6 gånger per år är avsett enbart för medlemmarna och ger information i det korta perspektivet. Mässenbladet sammanställs av Kristoffer van der Schaaf och Matz Eklund. Portanslag ger brådskande information till våra boende och lokalhyresgäster.



Mässen 9-10 (del av) gårdssida.

Underhållsplan

Mässen har utarbetat en underhållsplan som reglerar periodiskt underhåll under 20-årsperioden 2006-2025. Detta för att kunna planera underhåll och avsättning till yttre fonden. Underhållsplanen är upprättad av PFU Teknik och bygger på besiktningar av fastigheterna och information av utfört underhåll. Erforderligt underhåll under 20-årsperioden har kostnadsberäknats till 19,4 Mkr. Behållningen på yttre underhållsfonden per 31/8 2004 subtraheras och summa fonderingsbehov blir

15,6 Mkr vilket ger ett underlag till årlig fondering med 781 Kkr.

Underhåll

Fönster i fastigheterna Skeppargatan 75-83 samt Erik Dahlbergsgatan 27 har underhållsmålats. De gamla kodlåsen i alla entréer har ersatts med moderna taggläsare. Några fönster har renoverats.

Samtliga fastigheter har energideklarerats. Resultat av deklaration visar att byggnaderna har tämligen låg förbrukning.

Åtgärder under 2010

Under vintern ersattes det gamla systemet för bokning av tvättstuga ut mot ett modernt system som integrerats i taggsystemet. Dörrar till stugorna ersattes med ståldörrar. Bokningssystemet är förberett för bokning online.



Kv Mässen 13-11, punkthusen på Erik Dahlbergsgatan

Rensning av allmänna utrymmen

Under hösten har föreningen gjort en omfattande rensning i alla föreningens allmänna utrymmen. Det som ansågs vara av ringa värde kastades.

Kabel-TV

Vi äger vårt eget kabel-tv nät. Föreningen är genom ett avtal knuten till Com Hem och deras kanalutbud. Abonnemang på kabel-TV är obligatoriskt för föreningens medlemmar och debiteras med för närvarande 55 kr per månad.

Ytterligare kanaler kan tillhandahållas av Com Hem, aktuellt sortiment finns på comhem.se eller via kundtjänst. Avtalet med Com Hem gäller till och med 2012-04-30. I avtalet finns en incitamentsklausul som ger föreningen rabatt på kabel-tv avgiften om anslutningsgraden på Internet abonnemanget överstiger 50%.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet per 31/12 2009 var 455.900 tkr, varav byggnadsvärdet utgjorde 188.089 tkr och och marken 267.811 tkr.

Årlig besiktning

Den årliga besiktningen genomfördes den 13/8 2009. I besiktningen deltog förutom förvaltaren Anna-Maria Malmgren, Anders Rickardsson och Sven Themptander. Syftet med besiktningen är att styrelsen skall kunna bilda sig en uppfattning om fastigheternas skick och få underlag för beslut om kommande underhåll.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret Försäkringar. I försäkringen ingår skadedjurs- samt ansvarsförsäkring för styrelsen. Observera att detta är en försäkring för fastigheterna och att varje lägenhetsinnehavare skall ha en egen bostadsrättsförsäkring som täcker upp i händelse av brand, vattenskada, inbrott eller ansvarsskada.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till fonden för yttre underhåll sker efter upprättad underhållsplan i enlighet med § 30 i föreningens stadgar. Den årliga avsättningen är 781 tkr.

Fond för inre underhåll

Avsättning till fonden för inre underhåll avskaffades 1996 i samband med att föreningen lämnade HSB föreningen och antog nya stadgar.



Sven, Anders och Anna-Maria under den årliga besiktningen.



Kv Mässen 7 (del av) affärslokaler längs Strindbergsgatan

Fastighetslånen

Under våren flyttades samtliga rörliga lån från Stadshypotek till SE Banken med betydligt bättre villkor.

Kommentarer till årets resultat

Styrelsen har aktivt arbetat med att konsolidera föreningens kapital och fokus på att minska föreningens kostnader samt att förbättra likviditeten. Under året har också särskilda satsningar gjorts på förbättringar och nödvändigt underhåll, se också ovan under rubriken *Underhåll*

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Dispositionsfond	1.001 tkr
Årets resultat	472 tkr
	1.473 tkr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

Till yttre underhållsfonden avsättes	-781 tkr
Resterande avräknas dispositionsfonden	692 tkr
	1.473 tkr



	2009	2008	Not
Hysesintäkter lokal	1 745	1 681	
Årsavgifter	14 939	14 937	
Övriga intäkter	1 074	946	
Nettoomsättning	17 758	17 564	
Fastighetskostnader			
Reparationer och underhåll	-3 315	-1 530	
Drift	-9 114	-8 990	
Fastighetsskatt	-930	-818	8
Arvoden	-259	-192	
Avskrivningar	-1 275	-1 129	1-2
Summa fastighetskostnader	-14 893	-12 659	
Skador & självrisker	-117	-356	
Rörelseresultat	2 748	4 549	
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	3	68	3
Räntekostnader och liknande poster	-2 279	-4 114	4
Summa resultat från finansiella poster	-2 276	-4 046	
Resultat före skatt	472	503	
Skatt	-	-17	
Årets resultat	472	486	

	2009-12-31	2008-12-31	Not
Balansräkning			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	73 739	74 683	1
Mark	689	689	1
Ombyggnader	14 483	14 733	2
Summa materiella anläggningstillgångar	88 911	90 105	
Långfristig fordran	2	2	
Summa anläggningstillgångar	88 913	90 107	
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar	-	80	
Övriga kortfristiga fordringar	586	401	
Förutbetalda kostn och upplupna intäkter	819	843	5
Summa kortfristiga fordringar	1 405	1 324	
Kassa och bank			
Bank	5 285	4 323	
Summa kassa och bank	5 285	4 323	
Summa omsättningstillgångar	6 690	5 647	
SUMMA TILLGÅNGAR	95 603	95 754	
Taxeringsvärde mark	267 811	267 811	
Taxeringsvärde byggnad	188 089	188 089	
Summa taxeringsvärde	455 900	455 900	

2009-12-31 2008-12-31 Not

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Grundavgifter	1 078	1 078	
Upplåtelseavgifter	910	910	
Fond för yttre underhåll	2 209	1 428	
Summa bundet eget kapital	4 197	3 416	

Fritt eget kapital

Dispositionsfond	1 001	1 296	
Årets resultat	472	486	
Summa fritt eget kapital	1 473	1 782	

Summa eget kapital	5 670	5 198	6
---------------------------	--------------	--------------	----------

Skulder

Långfristiga skulder

Fastighetslån	84 281	80 681	7
Summa långfristiga skulder	84 281	80 681	

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	1 294	1 753	
Skatteskulder	253	4 452	
Övriga kortfristiga skulder	92	114	9
Uppl. Kostnader och förutbetalda intäkter	3 264	2 772	10
Fond för inre underhåll	749	784	
Summa kortfristiga skulder	5 652	9 875	

Summa skulder	89 933	90 556	
----------------------	---------------	---------------	--

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	95 603	95 754	
---------------------------------------	---------------	---------------	--

Ställda säkerheter	82 238	82 238	
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga	

Kassaflödesanalys	2009	2008
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat efter finansiella poster	472	503
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</u>		
Avskrivningar	1 275	1 129
Skatt som belastat resultatet	-	-17
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 747	1 615
Förändringar i rörelsekapital		
Ökning av övriga kortfristiga fordringar	-81	-207
Minskning / ökning av kortfristiga skulder	-4 223	165
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital	-2 557	1 573
Investeringsverksamhet		
Investeringar i byggnader och mark	-81	-167
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-81	-167
Finansieringsverksamheten		
Nyupptagna lån	3 600	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 600	0
Årets kassaflöde	962	1 406
Likvida medel vid årets början	4 323	2 917
Likvida medel vid årets slut	5 285	4 323
Förändring i likvida medel	962	1 406

Redovisningsprinciper

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

	<u>Anskaffningsvärden</u>			<u>Årets</u>	<u>Ackum</u>	<u>Bokfört v.</u>	<u>Ackum</u>	<u>Bokfört</u>
	<u>Ingående</u>	<u>Årets</u>	<u>Utgående</u>	<u>plan</u>	<u>planenliga</u>	<u>enligt</u>	<u>Över</u>	<u>värde</u>
				<u>avskr.</u>	<u>avskrivn.</u>	<u>plan</u>	<u>avskrivn.</u>	
Byggnader (1932)	6 299	-	6 299	-	6 299	-	-	0
Pantbrev (1996)	782	-	782	-	782	-	-	0
Stambyte	93 512	-	93 512	943	10 877	82 635	8 896	73 739
Mark	689	-	689	-	-	689	-	689
Summa	101 282	-	101 282	943	17 958	83 324	8 896	74 428

Not 2 Ombyggnader

	<u>Anskaffn.</u>			<u>Avskr.</u>	<u>Årets</u>	<u>Ackum.</u>	<u>Bokfört</u>
	<u>värde</u>		<u>värde</u>	<u>%</u>	<u>avskrivn.</u>	<u>avskrivn.</u>	<u>värde</u>
Ombyggnader	2 471	-	2 471	0%	0	2 471	0
Tvättstugor	899	-	899	0%	0	899	0
Möteslokal	91	-	91	0%	0	91	0
Värmeinstallationer	893	-	893	5%	45	869	24
Elservicer	550	-	550	5%	27	520	30
Radiatorer	107	-	107	5%	5	68	39
Källsorteringsskåp	164	-	164	10%	0	164	0
Renovering lokal	511	-	511	5%	26	99	412
Pantbrev	-	81	81	3%	2	2	79
Ombyggnader 2008	14 342		14 342	Plan	227	443	13 899
Summa	20 028	81	20 109		332	5 626	14 483

Not 3 Ränteintäkter och liknande poster	2009	2008
Ränta bankkonto	2	61
Ränta skattekonto	1	7
Summa ränteintäkter och liknande poster	3	68

Not 4 Räntekostnader och liknande poster		
Räntekostnader fastighetslån	2 255	4 114
Räntekostnader skattekonto	24	-
Summa räntekostnader och liknande poster	2 279	4 114

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald fastighetsförsäkring	143	143
Upplupna inkomsträntor	-	58
Förutbetalt förvaltararvode	563	519
Förutbetald el	40	-
Förutbetalt vatten och avlopp	-	42
Förutbetalt snöröjning	5	-
Förutbetalt larmsystem	2	-
Förutbetalt hemsida	7	-
Förutbetald kabel tv avgift	59	81
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	819	843

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	3 416	1 296	486
Avsättning till yttre fond	781	-781	
Balansering av föregående års resultat		486	-486
Årets resultat			472
Belopp vid årets utgång	4 197	1 001	472

Not 7 Låneportfölj

<u>Långgivare</u>	<u>Kapital</u>	<u>%-sats</u>	<u>Villkor</u>
SE-Banken	4 000	1,17	Stibor 7 dagar
SE-Banken	20 783	1,03	2010-03-17
SE-Banken	20 783	1,03	2010-03-17
SE-Banken	20 783	1,03	2010-03-17
Stadshypotek	5 835	1,64	2010-02-01
Stadshypotek	6 322	5,49	2010-06-01
Stadshypotek	5 775	4,81	2010-10-30
Summa	84 281		

Not 8 Skatter

2009 2008

Fastighetsskatt

Bostäder	817	770
Lokaler	149	149
Skillnad vid slutlig taxering	-36	-101
Summa fastighetsskatt	930	818

Not 9 Övriga kortfristiga skulder

Hysesdeposition	48	48
Moms	44	66
Summa övriga kortfristiga skulder	92	114

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	1 455	906
Upplupna arvoden	127	179
Upplupna sociala avgifter	51	56
Upplupna räntor	121	183
Upplupna revisionsarvoden	30	30
Upplupna driftskostnader	1 480	1 418
Summa upplupna kostnader och förutbetalda kostnader	3 264	2 772

Stockholm den 31/3 2010



Anna-Maria Malmgren



Anders Rickardsson



Sven Themptander

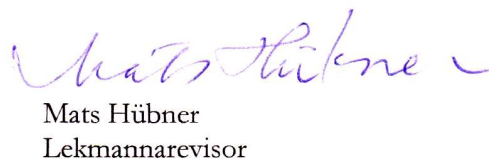


Kristoffer van der Schaaf

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avlämnats den 5/5 2010.



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor



Mats Hübner
Lekmannarevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Mässen i Stockholm

702001-5017

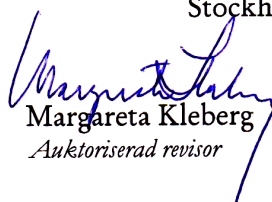
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Mässen i Stockholm för räkenskapsåret 2009.01.01 - 2009.12.31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god 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 till 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 har handlat i strid mot 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, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 5 maj 2010


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 skall 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.

Fullmakt

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara ombud. Ombud får bara företräda en medlem.

Ombud skall förete skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

Med närstående avses här föräldrar, syskon och barn.



Datum _____

Fullmakt för _____

Att företräda _____

Lägenhet nr _____

Namnteckning _____

Inflytande

Du har möjlighet att påverka föreningens skötsel och därmed trivsel och det ekonomiska resultatet. Du kan skriva en motion och rösta på den årliga föreningsstämman. Årsstämman är det högsta beslutande organet. Då samlas medlemmarna och väljer styrelse, diskuterar verksamheten, ställer frågor och får information om föreningens verksamhet. En förutsättning för att demokratin i föreningen skall fungera bra är att så många som möjligt deltar på årsstämman.

Föreningsstämma

Föreningens årsstämma arrangeras vanligen i maj och då redovisas styrelsens arbete för det gångna året, ny styrelse väljs samt motioner från medlemmarna behandlas. Varje medlem har en röst på stämman. Varje medlem har rätt att lämna motioner till årsstämman. Motioner som behandlas i stämman skall vara lämnade till styrelsen före den 1:a mars.

Styrelsen

På årsstämman väljs styrelsen som ansvarar för föreningens ekonomi och skötsel. Styrelsen består av ett antal ledamöter, som träffas ca en gång varannan månad. Vilka styrelsen består av och hur man når styrelseledamöter framgår på informationstavlan i trapphusen och på föreningens hemsida, www.massen.se.

Årsredovisning

Styrelsen sammanställer efter varje verksamhetsår (1 jan – 31 dec) en årsredovisning som belyser verksamheten under det gångna året och ger en förvaltningsberättelse. Revisorerna granskar styrelsens arbete och avger en revisionsberättelse. Årsredovisningen får alla medlemmar i bostadsrättsföreningen i april/maj i sin brevlåda.

Valberedning

Valberedningens uppgift är att ta fram namn på medlemmar som är intresserade av styrelsearbete. Valberedning väljs på årsstämman. Är du intresserad av att arbeta i styrelsen? Kontakta i så fall valberedningen.

Föreningens verksamhetsår löper från 1 januari till 31 december. Enligt våra stadgar skall stämman hållas senast vid utgången av juni månad.

Vid stämman kan du lägga fram förslag (motioner) som du tycker skulle förbättra förhållandena i föreningen. Observera att dina motioner måste vara styrelsen tillhanda före mars månads utgång.

Det är viktigt att du som medlem deltar vid stämman, vilket är det högsta beslutande organet i föreningen. Det är ditt bästa tillfälle att säga din mening och samtidigt påverka utvecklingen. Vid förhinder kan du alltid utöva din rösträtt genom ombud. Endast make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara ditt ombud. Ett ombud får endast företräda en medlem.

Vi vill poängtera vikten av att du skaffar dig ett exemplar av föreningens stadgar samt att du studerar dem noga. Stadgarna anger vilka rättigheter respektive skyldigheter du har som medlem i Bostadsrättsföreningen Massen.



www.massen.se