



ÅRSREDOVISNING 2011



Årsredovisningen är upprättad av T&T Förvaltnings AB

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

Tid: Tisdagen den 15 maj kl. 18.30

Plats: Olaus Petriskolans matsal, Olaus Petrigatan 1 – 3

Dagordning:

- §1. Stämmans öppnande
- §2 Val av mötesordförande
- §3 Godkännande av dagordning
- §4 Anmälan av ordförandens val av protokollförare
- §5 Val av justerare
- §6 Fråga om kallelse behörigen skett
- §7 Fastställande av röstlängd
- §8 Styrelsens årsredovisning
- §9 Revisorernas berättelse
- §10 Fråga om fastställande av resultat- och balansräkning
- §11 Fråga om ansvarsfrihet
- §12 Beslut om resultatdisposition
- §13 Beslut om arvoden åt styrelsen, revisor och valberedning
- §14 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- §15 Val av revisor och suppleant
- §16 Val av valberedning
- §17 Beslut om nya stadgar
- §18 Övriga anmälda ärenden
- §19 Stämmans avslutande

Välkommen
Styrelsen

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Mässen i Stockholm får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under verksamhetsåret 1/1 2011 - 31/12 2011. Brf Mässen är en äkta bostadsrättsförening.



Skeppargatan under slutet av 1930-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 11/5 2011 haft följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter

Nils-Erik Eriksson Ordförande
Anders Rickardsson
Sven Themptander
Nicklas Lindroth
Claes Carnefeldt
Kristofer van der Schaaf
Rita Stetter

Suppleanter

Andreas Moritz
Anna Hammarskiöld

I tur att avgå är ordinarie ledamöterna Nils-Erik Eriksson, Anders Rickardsson, Sven Themptander och Rita Stetter samt suppleanterna Andreas Moritz och Anna Hammarskiöld. Under 2012 har Nicklas Lindroth lämnat styrelsen.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Nils-Erik Eriksson, Sven Themptander, Anders Rickardsson och Kristoffer van der Schaaf två i förening.

Revisorer

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

Valberedning

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

Sammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 14 protokollförda sammanträden. Utöver detta har styrelsen hållit ett flertal arbetsmöten för att planera och genomföra projekt.

Årsavgifterna

Årsavgifterna har under verksamhetsåret varit oförändrade.



Stora gården

Arvoden till förtroendevalda

Arvode har utgått med 5 BB (214 tkr) till styrelsen, 0,1 BB (4,2 tkr) till valberedningen samt 0,5 BB (21,4 tkr) till lekmanarevisorn, den auktoriserade revisorn har debiterat mot faktura.



Lilla gården Skeppargatan 75-83.

Lägenhetsärenden

Under året har 92 bostadsrätter helt eller delvis överlåtits. Vid verksamhetsårets utgång innehade 32 medlemmar tillstånd att hyra ut i andra hand. Av

föreningens 642 lägenheter är samtliga upplåtna till medlemmar. Härutöver innehar Coop Sverige Fastigheter AB 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 har förvaltats av T&T Förvaltnings AB under hela 2011. Från och med 1/1 2012 förvaltas föreningen av Valvet Förvaltning AB. Förvaltaren svarar för teknisk- och ekonomisk förvaltning, mark- och fastighetsskötsel samt städning. Styrelsen har ett stort ansvar inför föreningens medlemmar för att i alla avseenden ha en effektiv förvaltning. I samband med att förvaltningsavtalet med T&T Förvaltnings AB löpte ut beslöt styrelsen att göra en upphandling där flera aktörer fick lämna anbud i konkurrens. Styrelsen har haft konsultstöd i upphandlingsprocessen. Ett förfrågningsunderlag baserat på den s.k. AFF-modellen (Avtal För Fastigheter) togs fram. Förfrågningsunderlaget skickades ut till sex utvalda leverantörer, inkl. T&T Förvaltnings AB. Anbud kom in från fyra företag. Efter analys och utvärdering samt möten och referenskontakter beslöt styrelsen att välja Valvet Förvaltning AB som ny leverantör för både den administrativa och tekniska förvaltningen. Beslutet baserades på en samlad bedömning av pris, kvalitet, miljöaspekter samt företaget och dess organisation.

Information

Mässen har flera kanaler för att på bästa sätt tillgodose medlemmar och utomståendes 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 Kristofer van der Schaaf. Portanslag ger brådskande information till våra boende och lokalyresgäster. X



Gjutjärnsurna på granitpelarna vid Mässen 13

Underhållsplan

Mässen har en underhållsplan som reglerar periodiskt underhåll under 20-årsperioden 2006-2025. 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. Yttre fönsterunderhåll är exkluderat i underhållsplanen

Underhåll

Under året har ett stort projekt avslutats, de gamla aluminiumportarna har bytts ut till nya ekpartier. Dessa har försetts med dörrautomatik.

Underhåll under året

Högtrycksspolning av samtliga avloppsstammar och påstick har genomförts. Tvättstugan i Erik Dahlbergsgatan 29 har renoverats.



Stora gården

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 ComHem gäller till och med 2015-04-30. 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 2011 var 519.189 tkr, varav byggnadsvärdet utgjorde 216.504 tkr och och marken 302.685 tkr.

Årlig besiktning

Den årliga besiktningen genomfördes den 20/6 2011. I besiktningen deltog förutom förvaltaren Anders Rickardsson, Sven Themptander, Nils-Erik Eriksson samt Rita Stetter. Syftet med besiktningen

är att styrelsen skall kunna bilda sig en uppfattning om fastigheternas skick och få underlag för beslut om kommande underhåll.

Till yttre underhållsfonden avsättes
Resterande tillföres
dispositionsfonden

781 tkr

2.021 tkr

~~2.802 tkr~~

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.

Fastighetslånen

Under verksamhetsåret har fastighetslånen amorterats med 5.208 tkr.

Kommentarer till årets resultat

Styrelsen har fortsatt arbetet med att konsolidera föreningens kapital och fokus på att minska föreningens kostnader. Detta har skapat utrymme för amorteringar.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Dispositionsfond	1.943 tkr
Årets resultat	859 tkr
	2.802 tkr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

Resultaträkning

	2011	2 010	Not
Hysesintäkter lokal	1 792	1 724	
Årsavgifter	16 007	15 454	
Övriga intäkter	970	1 031	
Nettoomsättning	18 769	18 209	
Fastighetskostnader			
Reparationer och underhåll	-2 407	-2 081	
Drift	-10 668	-10 252	
Fastighetsskatt	-982	-935	8
Arvoden	-191	-256	
Avskrivningar	-1 363	-1 302	1-2
Summa fastighetskostnader	-15 611	-14 827	
Skador & självrisker			
Rörelseresultat	3 158	3 382	
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	24	1	3
Räntekostnader och liknande poster	-2 322	-1 391	4
Summa resultat från finansiella poster	-2 299	-1 390	
Resultat före skatt	859	1 993	
Skatt	-	38	
Årets resultat	859	2 031	

Brf Mässen
702001-5017

	2011-12-31	2010-12-31	Not
Balansräkning			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	71 709	72 749	1
Mark	689	689	1
Ombyggnader	13 865	14 171	2
Pågående arbeten	143	-	
Summa materiella anläggningstillgångar	86 406	87 609	
Långfristig fordran	2	2	
Summa anläggningstillgångar	86 408	87 611	
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar	-	37	
Övriga kortfristiga fordringar	209	456	
Förutbetalda kostn och upplupna intäkter	309	858	5
Summa kortfristiga fordringar	517	1 351	
Kassa och bank			
Bank	5 298	8 608	
Summa kassa och bank	5 298	8 608	
Summa omsättningstillgångar	5 816	9 958	
SUMMA TILLGÅNGAR	92 224	97 569	
Taxeringsvärde mark	302 685	302 685	
Taxeringsvärde byggnad	216 504	216 504	
Summa taxeringsvärde	519 189	519 189	

2011-12-31 2010-12-31 Not

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Grundavgifter	1 078	1 078	
Upplåtelseavgifter	910	910	
Fond för yttre underhåll	3 771	2 990	
Summa bundet eget kapital	5 760	4 979	

Fritt eget kapital

Dispositionsfond	1 943	692	
Årets resultat	859	2 031	
Summa fritt eget kapital	2 802	2 724	

Summa eget kapital	8 562	7 702	6
---------------------------	--------------	--------------	----------

Skulder

Långfristiga skulder

Fastighetslån	78 657	83 865	7
Summa långfristiga skulder	78 657	83 865	

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	1 079	1 693	
Skatteskulder	52	73	
Övriga kortfristiga skulder	101	153	9
Uppl. Kostnader och förutbetalda intäkter	3 048	3 355	10
Fond för inre underhåll	725	729	
Summa kortfristiga skulder	5 005	6 002	

Summa skulder	83 662	89 867	
----------------------	---------------	---------------	--

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

92 224	97 569	
---------------	---------------	--

Ställda säkerheter	86 238	86 238	
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga	



Brf Mässen
702001-5017

Kassaflödesanalys	2011	2010
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat efter finansiella poster	859	1 993
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</u>		
Avskrivningar	1 363	1 302
Skatt som belastat resultatet	-	38
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	2 222	3 333
Förändringar i rörelsekapital		
Minskning av övriga kortfristiga fordringar	833	54
Minskning / ökning av kortfristiga skulder	-997	351
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital	2 059	3 739
Investeringsverksamhet		
Investeringar i byggnader och mark	-160	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-160	0
Finansieringsverksamheten		
Nyupptagna lån	-	
Amortering	-5 208	-416
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-5 208	-416
Årets kassaflöde	-3 309	3 323
Likvida medel vid årets början	8 608	5 285
Likvida medel vid årets slut	5 298	8 608
Förändring i likvida medel	-3 309	3 323

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	1 040	12 908	80 604	8 896	71 709
Mark	689	-	689	-	-	689	-	689
Summa	101 282	-	101 282	1 040	19 989	81 293	8 896	72 398

Not 2 Ombyggnader

	<u>Anskaffn.</u>	<u>Avskr.</u>	<u>Årets</u>	<u>Ackum.</u>	<u>Bokfört</u>
	<u>värde</u>	<u>%</u>	<u>avskrivn.</u>	<u>avskrivn.</u>	<u>värde</u>
Ombyggnader	2 471	-	2 471	0	2 471
Tvättstugor	899	-	899	0	899
Möteslokal	91	-	91	0	91
Värmeinstallationer	893	-	893	0	893
Elservicer	550	-	550	2	550
Radiatorer	107	-	107	5	79
Källsorteringsskåp	164	-	164	10%	164
Renovering lokal	511	-	511	5%	26
Pantbrev	81	-	81	3%	2
Sopanläggning	14 342		14 342	Plan	286
Plattläggning	-	17	17	5%	1
Summa	20 109	17	20 126	323	6 261
					13 865

Brf Mässen
702001-5017

Not 3 Ränteintäkter och liknande poster	2011	2010
Ränta bankkonto	20	1
Ränta skattekonto	3	0
Summa ränteintäkter och liknande poster	24	1

Not 4 Räntekostnader och liknande poster		
Räntekostnader fastighetslån	2 319	1 391
Räntekostnader skattekonto		0
Summa räntekostnader och liknande poster	2 319	1 391

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald fastighetsförsäkring	168	157
Upplupna inkomsträntor	19	0
Förutbetalt förvaltararvode		568
Förutbetald el	56	75
Förutbetalt vatten och avlopp		
Förutbetald städning	3	-
Förutbetalt snöröjning		
Förutbetalt larmsystem		
Förutbetalt hemsida	1 -	
Förutbetald kabel tv avgift	62	59
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	309	858

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	4 979	692	2 031
Avsättning till yttre fond	781	-781	
Balansering av föregående års resultat		2 031	-2 031
Årets resultat			859
Belopp vid årets utgång	5 760	1 943	859

Not 7 Låneportfölj

<u>Långgivare</u>	<u>Kapital</u>	<u>%-sats</u>	<u>Villkor</u>
SE-Banken	4 000	3,43	2015-08-28
SE-Banken	17 575	2,83	2013-08-28
SE-Banken	20 574	3,43	2015-08-28
SE-Banken	6 322	2,83	2013-08-28
SE-Banken	5 775	2,83	2013-08-28
SE-Banken	5 835	3,43	2015-08-28
SE-Banken	18 575	3,40	2012-12-28
Summa	78 657		

Not 8 Skatter

Fastighetsskatt

	2011	2010
Bostäder	820	820
Lokaler	115	115
Skillnad vid slutlig taxering	47	
Summa fastighetsskatt	982	935

Not 9 Övriga kortfristiga skulder

Hysesdeposition	30	48
Moms	48	51
Övrigt	24	53
Summa övriga kortfristiga skulder	101	153

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	666	1 505
Upplupen kostnad högtrycksspolning	520	-
Upplupna arvoden	128	142
Upplupna sociala avgifter	40	71
Upplupna räntor	21	83
Upplupna revisionsarvoden	33	33
Upplupna driftskostnader	1 639	1 521
Summa upplupna kostnader och förutbetalda kostnader	3 048	3 355

Brf Mässen
702001-5017

Stockholm den 16/4 2012



Nils-Erik Eriksson



Claes Carnefeldt



Anders Rickardsson



Kristofer van der Schaaf



Sven Themptander



Rita Stetter

Vår revisionsberättelse har avgivits 5/5 2012



Margareta Kleberg



Mats Hübner

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Mässen i Stockholm

702001-5017

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Mässen i Stockholm för år 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.


Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 5 maj 2012


Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor


Mats Hübner
Intern revisor

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 panter, 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

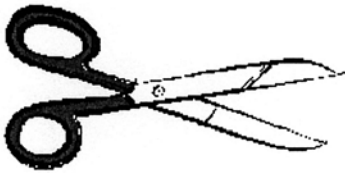
På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

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 finns att hämta på www.massen.se. Har du inte tillgång till internet kan du som medlem beställa en årsredovisning kostnadsfritt av förvaltaren.

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