

# Brf Talarstolen 2



## Kallelse till stämman

och

Årsredovisning för 2016



# Kallelse till föreningsstämma Talarstolen 2

**Datum och tid:** Tisdagen den 23:e maj 2017 klockan 18:30

**Lokal:** Samlingsrummet

## Dagordning:

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande
4. Val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisionsberättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, suppleanter och revisor för nästkommande verksamhetsår
14. Fastställande av budget för det nya verksamhetsåret
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisor och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av föreningsmedlem till stämman anmälda ärenden
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor
20. Stämmans avslutande

Stockholm den 20 april 2017

Styrelsen Bostadsrättsföreningen Talarstolen 2



**Brf Talarstolen 2**  
**Org nr 716417-9397**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2016

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	4
Flerårsöversikt	5
Förändring i eget kapital	6
Resultatdisposition	6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	10
Upplysningar till resultaträkningen	11
Upplysningar till balansräkningen	13

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Talarstolen 2 (716417-9347) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt, för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet samt i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se not 1 under Redovisningsprinciper.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-11-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1982-12-30 och nuvarande stadgar registrerades 1995-08-18 hos Bolagsverket. Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Gemensamhetsanläggning park. Föreningens andel är 38,5%. Samfälligheten förvaltar skötsel av park.

I huvudsak har skötseln av fastigheten lagts ut på entreprenad enligt följande:

Avtal	Leverantör
Digital TV	Com Hem
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	POS Fastighetsvård AB
Lägenhetsförteckning	Upplands Boservice AB
Ekonomisk förvaltning	Upplands Boservice AB
Städning	Mickes fönsterputs och städ
Hissar	OTIS respektive Inspecta
Trädgårdsskötsel	Mark och Landskapsteknik

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Upplands Boservice AB.

Övrig administration utförs av styrelsen och för olika uppgifter/ansvarsområden utsedda medlemmar. Förteckning över ansvariga och respektive ansvarsområde finns anslaget på föreningens anslagstavlor i respektive källaruppgång. Medlemmarna hålls löpande informerade genom ett medlemsblad som tas fram efter varje styrelsemöte och som distribueras elektroniskt. POS Fastighetsvård AB har fortsatt svarat för fastighetsskötsel och teknisk förvaltning år 2016, utvärdering fortlöper kontinuerligt.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Föreningens ekonomi är i god ordning. Under 2016 har några mindre planerade renoveringar genomförts vilka dock inte nämnvärt påverkat föreningens ekonomi.

Föreningen har istället under året fokuserat på införande av bergvärme som energikälla. Upphandling, tillstånd och igångsättande av borrning har efter stämmobeslut skett under 2016 och driftsättning är planerad till mitten av februari 2017. Projektet belastar inte föreningens ekonomi under 2016, förutom att upplåning av 1.900 tkr har skett i december. Införande av bergvärme kommer förutom de miljövänliga faktorerna även ge en väsentligt reducerad energikostnad för föreningen.

Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalys sid 10.

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 113 774 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till - 2 784 845 kr.

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 391 309 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 201 396 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen enligt stadgarna, vilken är minst 0,3 % av taxeringsvärdet. Föreningen följer en underhållsplan som senast uppdaterades hösten 2016 och som sträcker sig till år 2020. En teknisk besiktning av fastigheten utförs kontinuerligt varje höst av POS Fastighetsvård AB. Inga större anmärkningar finns att notera från senast utförda besiktning förutom ett antal rekommendationer till underhållsplanen som budgeteras och planeras i sedvanlig ordning.

Under året har åtgärder utförts enligt nedan.

- Införande av bergvärme (ej avslutat).
- Entrédörrar har slipats och omlackerats.
- En källargång har målats och renoverats.

Föreningen har en 10 årig underhållsplan som sträcker sig till år 2020 vilken har uppdaterats under året. Enligt upprättad underhållsplan är inga åtgärder större än 500 tkr planerade under perioden, förutom pågående bergvärmeinstallation.



### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 399 kr per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll av fastigheten i enlighet med fastställd underhållsplan.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 37.

Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 3, antal avgående medlemmar under räkenskapsåret 4. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 36.

Under året har 2 (1) bostadsrätter överlåtits.

*Inom parentes anges antal föregående år.*

Styrelsen har följande sammansättning:

Anders Folke	ordförande
Karima Björk	vice ordförande
Peter Rosenberg	sekreterare
Rolf Bergström	kassör
Eva Willman	suppleant

Ledamöter såväl som suppleanter väljs vid stämma för ett år i taget och styrelsen utser själv de olika posterna vid ett konstituerande möte.

Revisor är Johan Sandegren vald av föreningen, och revisorssuppleant är Anita Jacobsson.

I valberedningen ingår Gustav Klingspor och Liselotte Tate.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-24. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens fastighet Talarstolen 2 har ett taxeringsvärde uppgående till 67 132 000 kr, varav byggnadsvärdet är 24 132 000 kr. Fastigheten bebyggdes 1951 och består av ett flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1951. Fastighetens beteckning är Talarstolen 2, förvärv gjordes 1982 och fastigheten ligger i Stockholms kommun. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 804 kvadratmeter, varav 2 340 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 455 kvadratmeter utgör lokalyta. Föreningen har ett antal gemensamhetslokaler i form av samlingsrum, gym, solterrass, vinkällare och hobbyrum.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt		
med sammanlagd yta av 2 340 kvm	2 rok	1 st
	3 rok	6 st
	4 rok	11 st
	5 rok	5 st
	> 5 rok	<u>1 st</u>
Summa bostadslägenheter		24 st
Lokaler med sammanlagd yta 455 kvm		2 st

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad genom Bostadsrätterna, ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.



## Flerårsöversikt

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I "likvida medel" ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt. "Kassalikviditet" visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. "Överskott för underhåll" är ett mått som visar föreningens möjlighet att finansiera byggnadens förslitning.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	399	399	399	399
Låneskuld kr/kvm	1 562	925	954	954
Likvida medel	2 411	397	429	210
Kassalikviditet i %	226,1	111,0	121,8	71,0
Soliditet i %	41,4	57,8	58,5	58,4
Överskott för underhåll kr/kvm	83	82	97	30
Nettoomsättning	1 358	1 357	1 369	1 324
Resultat efter finansiella poster	-114	-251	-50	-323
Årets resultat	-114	-251	-50	-323
Eget kapital	3 811	3 925	4 176	4 227
varav underhållsfond	1 391	1 405	1 261	1 202
Utfört underhåll	0	158	0	83

### Definitioner nyckeltal

*Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm* beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

*Låneskuld kr/kvm.* Föreningens totala fastighetslån fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler.

*Likvida medel* består av föreningens placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala samt klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB.

*Kassalikviditet* beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager och förutbetalda kostnader/upplupna intäkter i förhållande till kortfristiga skulder.

*Soliditet* beräknas som justerat eget kapital i procent av balansomslutningen.

*Överskott för underhåll kr/kvm* beräknas utifrån årets resultat +avskrivningar + planerat underhåll per kvm-yta för bostäder och lokaler.

*Nettoomsättning* - de olika delposterna redovisas i not "nettoomsättning".

*Resultat efter finansiella poster och årets resultat* - se resultaträkningen.

*Eget kapital och underhållsfond* - se balansräkningens skuldsida.

*Utfört underhåll* visar utfört planerat underhåll i enlighet med föreningens stadgar.

### Förändring i eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Redovisat resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	5 204 725	-	1 405 245	-2 433 528	-251 479	3 924 963
Resultatdisposition enligt stämmobeslut:						
Reservering fond för yttre underhåll			143 814			
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-157 750			
Balanseras i ny räkning				-237 543	251 479	
Årets resultat					-113 774	-113 774
Belopp vid årets utgång	5 204 725	0	1 391 309	-2 671 071	-113 774	3 811 189

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 671 071
Årets resultat	-113 774
Att disponera	-2 784 845
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt stadgar	201 396
Ansamlad förlust	-2 986 241
Summa	-2 784 845

### *Ekonomisk ställning och resultat*

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 358 312	1 357 041
<b>Summa rörelseintäkter</b>		1 358 312	1 357 041
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och underhållskostnader	3	-965 831	-1 159 983
Övriga externa kostnader	4	-71 930	-18 190
Personalkostnader och arvoden	5	-57 844	-51 887
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-321 846	-321 846
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-1 417 451	-1 551 906
<b>Rörelseresultat</b>		-59 139	-194 865
<b>Finansiella poster</b>	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		438	433
Räntekostnader och liknande resultatposter		-55 073	-57 047
<b>Summa finansiella poster</b>		-54 635	-56 614
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-113 774	-251 479
<b>Resultat före skatt</b>		-113 774	-251 479
<b>Årets resultat</b>		-113 774	-251 479


*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	6 019 223	6 329 659
Inventarier, verktyg och installationer	8	5 705	17 115
Pågående nyanläggning		732 227	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 757 155</b>	<b>6 346 774</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 757 155</b>	<b>6 346 774</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		17 321	0
Övriga fordringar	9	2 429 452	413 077
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	15 856	32 934
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 462 629</b>	<b>446 011</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och Bank	11	81	81
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>81</b>	<b>81</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 462 710</b>	<b>446 092</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>9 219 865</b>	<b>6 792 866</b>

knb  
Ar



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		5 204 725	5 204 725
Fond för yttre underhåll		1 391 309	1 405 245
Summa bundet eget kapital		6 596 034	6 609 970
<b><i>Ansamlad fölust</i></b>			
Balanserat resultat		-2 671 071	-2 433 528
Årets resultat		-113 774	-251 479
Summa ansamlad fölust		-2 784 845	-2 685 007
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 811 189</b>	<b>3 924 963</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	4 309 740	2 465 963
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 309 740</b>	<b>2 465 963</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	56 223	120 000
Leverantörsskulder		808 849	83 576
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	233 864	198 364
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 098 936</b>	<b>401 940</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>9 219 865</b>	<b>6 792 866</b>

KNO Br  


## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### *Allmänna redovisningsprinciper*

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd, BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag.

#### *Redovisnings- och värderingsprinciper*

Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar är värderade till anskaffningsvärdet, med avdrag för planenliga avskrivningar.

#### *Fastigheter*

Avskrivning av byggnader sker enligt en 100-årig linjär avskrivningsplan. Inventarier skrivs av linjärt med mellan 5-20% per år.

Föreningen har under räkenskapsåret påbörjat nyanläggning av Bergvärme som kommer att slutföras och aktiveras först under kommande år.

#### *Inkomstskatt*

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 22,0 procent.

<i>Förenklat kassaflöde</i>	<i>2016</i>	<i>2015</i>
Resultat efter finansiella poster	-113 774	-251 479
Tillkommer avskrivningar	321 846	321 846
Ökning/minskning av långfristiga skulder	<u>1 780 000</u>	<u>-90 000</u>
<i>Årets förenklade kassaflöde</i>	<i>1 998 072</i>	<i>-19 633</i>

Resultat efter finansiella poster justeras genom att avskrivningarna (som inte innebär någon utbetalning) ersätts av föreningens amorteringar (som är en utbetalning). Förenklat kassaflöde är relevant under förutsättning att amorteringstakten på föreningens lån är i överensstämmelse med tillgångarnas beräknade livslängd.

## Upplysningar till resultaträkningen

### Not 2 Nettoomsättning

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	932 760	932 760
Hysesintäkter lokaler	411 528	411 360
Fastighetsskatt lokaler	11 808	11 808
Överlåtelseavgift	2 216	1 113
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 358 312</b>	<b>1 357 041</b>

### Not 3 Drift- och underhållskostnader

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
<b><i>Driftkostnader</i></b>		
Fastighetsskötsel	48 791	62 761
Serviceavtal	11 162	12 651
Entreprenadstäd	44 213	50 482
Sotning och rengöring kanaler	8 413	0
Besiktningkostnader	0	44 217
Snörenhållning	0	8 475
Förbrukningsmaterial	6 592	3 030
Reparationer	101 512	123 227
Elavgifter	46 679	44 247
Uppvärmning	418 607	393 533
Vatten och avlopp	43 972	50 155
Sophämtning	54 454	38 544
Park	24 040	19 669
Fastighetsförsäkringar	30 633	31 092
Kabel-TV, bredband m.m	24 776	24 224
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	50 528	49 228
Administrativ förvaltning enligt avtal	40 212	36 135
Övriga externa tjänster, drift	2 325	2 000
Studie- och fritidsverksamhet	3 505	2 940
Medlems- och föreningsavgifter	4 480	4 480
Övriga driftskostnader	938	1 143
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>965 831</b>	<b>1 002 233</b>

KMS      Or      

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
<b><i>Underhållskostnader</i></b>		
Planerat underhåll fönster och dörrar	0	59 000
Planerat underhåll bostäder	0	98 750
<b><i>Summa underhållskostnader</i></b>	0	157 750
<b>Summa fastighets- och driftkostnader</b>	965 831	1 159 983

**Not 4 Övriga externa kostnader**

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	11 549	1 396
Telefon och porto	252	0
Konsultarvoden	60 129	16 794
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	71 930	18 190

**Not 5 Personalkostnader och arvoden**

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Styrelsearvoden	37 126	37 800
Arvoden föreningsrevisor	2 225	2 220
Övriga arvoden	5 000	0
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	13 493	11 867
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	57 844	51 887

Föreningen har ingen anställd personal.





**Not 6 Finansiella poster**

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	336	362
Ränteintäkter från skattekonto	102	71
Räntekostnader	-55 073	-57 047
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-54 635</b>	<b>-56 614</b>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 7 Byggnader och mark**

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	5 453 867	5 453 867
Byggnadsinventarier	3 732 227	3 732 227
Ingående avskrivning på byggnader	-4 982 435	-4 671 999
Årets avskrivningar, byggnader	-79 147	-79 147
Årets avskrivningar, byggnadsinventarier	-231 289	-231 289
<b>Bokförda värden byggnader</b>	<b>3 893 223</b>	<b>4 203 659</b>
Mark	2 126 000	2 126 000
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>6 019 223</b>	<b>6 329 659</b>
Taxeringsvärde byggnad	24 132 000	25 402 000
Taxeringsvärde mark	43 000 000	32 000 000

**Not 8 Maskiner och inventarier**

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	234 281	234 281
Ingående avskrivningar på inventarier	-217 166	-205 756
Årets avskrivning på inventarier	-11 410	-11 410
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 705</b>	<b>17 115</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

**Not 9 Övriga fordringar**

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Avräkning klientmedelskonto	2 141 476	75 010
I avräkning med HSB Uppsala	256 248	305 912
Skattekonto	13 312	16 112
Skattefordran	18 416	16 043
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>2 429 452</b>	<b>413 077</b>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Försäkringspremier	7 786	26 740
Kabel-TV avgifter m.m.	6 305	6 194
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	1 765	0
<b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b>	<b>15 856</b>	<b>32 934</b>

**Not 11 Kassa och bank**

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Bank	81	81
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>81</b>	<b>81</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	4 365 963	2 585 963
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>4 365 963</b>	<b>2 585 963</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckning	3 608 000	3 608 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>3 608 000</b>	<b>3 608 000</b>

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2016-12-31</u>
SEB	1,29	2017-09-28	424 740
SEB	1,19	2017-02-28	1 000 000
SEB	1,42	2017-02-28	56 223
SEB	1,20	2018-05-28	985 000
SEB	1,77	2021-12-28	<u>1 900 000</u>
Summa			4 365 963
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			<u>-56 223</u>
Totalt			4 309 740
Beräknad skuld till kreditgivare om 5 år			3 765 963

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Kostnader för förvaltningsavtal	7 308	3 500
Elavgifter	4 131	3 867
Uppvärmningskostnader	63 705	53 624
Sophämningskostnader	455	0
Förutbetalda hyror och avgifter	155 170	135 891
Upplupna räntekostnader	3 095	1 482
<b>Summa uppl kostn och förutbet intäkter</b>	<b>233 864</b>	<b>198 364</b>

Stockholm 2017-04-18

  
Anders Folke

  
Karima Björk

  
Peter Rosenberg

  
Rolf Bergström

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-04-19.

  
Johan Sandegren  
Av föreningen vald revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

för

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TALARSTOLEN 2

Undertecknad, utsedd till revisor vid ordinarie föreningsstämma 24 maj 2016 får härmed avgiva följande berättelse.

Jag har granskat styrelsens redovisning, tagit del av räkenskaperna, genomgått protokoll och andra handlingar, som lämnat upplysning om föreningens ekonomi och förvaltning, samt i övrigt vidtagit de granskningsåtgärder jag ansett erforderliga.

Under revisionen har det inte framkommit någon anledning till anmärkning.

Jag tillstyrker

att resultaträkningen och balansräkningen fastställs

att årets underskott -113 774 kr, balanserat underskott -2 671 071 kr och reservering till föreningens fond för yttre underhåll enligt stadgarna -201 396, eller totalt -2 986 241 kr balanseras enligt förslag i förvaltningsberättelsen, att 0 kr av fond för yttre underhåll tas i anspråk, och att -2 986 241 kr överförs i ny räkning enligt styrelsens förslag – samt

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för 2016 års förvaltning

Stockholm den 19 april 2017



Johan Sandegren

## Beskrivning över vissa ekonomiska begrepp i en bostadsrättsförening

### Årsredovisning

En årsredovisning är en sammanställning över bostadsrättsföreningens ekonomi vid en viss tidpunkt och under ett visst tidsintervall. Årsredovisningen omfattar normalt sett en tolv månadersperiod. En årsredovisning består av fyra olika delar: En förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt tilläggs- och notupplysningar. Syftet med årsredovisningen är att den ska, med de olika delar som ingår i den, ge en rättvisande bild av föreningens ställning och resultat. Det är styrelsen som avger årsredovisningen och det är styrelsen som ansvarar för årsredovisningen. Det är därför styrelsen skriver under årsredovisningen. Regler kring årsredovisningar återfinns i bl.a. årsredovisningslagen.

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen är den del av årsredovisningen som genom översikter och text berättar om föreningens verksamhet, ekonomi och händelser under året eller efter årets slut. Förvaltningsberättelsen ska öka förståelsen för årsredovisningens övriga delar.

### Resultaträkning

En resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader som uppstått under en viss tidsperiod. Normalt är tidsperioden som redovisas tolv månader och är föreningens räkenskapsår. Resultaträkningen är uppställd i två kolumner där den ena visar årets intäkter och kostnader och den andra kolumnen visar jämförelseåret, d.v.s. förra årets intäkter och kostnader.

### Balansräkning

I balansräkningen redovisas föreningens samtliga tillgångar och skulder. Tillgångars belopp som redovisas här är normalt tillgångarnas nominella värde. Till exempel så motsvarar vanligtvis inte beloppet som byggnaden och marken är upptagna till i balansräkningen marknadsvärdet för byggnaden och marken, utan marknadsvärdet är normalt högre och ibland väsentligt högre. En balansräkning består av tre delar. En tillgångsdel som visar föreningens samtliga tillgångar, en eget kapital del, som visar föreningens nettotillgångar, eller skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder, samt en skulldel som redovisar föreningens samlade skulder. Samtliga belopp som redovisas i balansräkningen är saldot per den sista dagen i föreningens räkenskapsår, d.v.s. balansräkningen visar en ögonblicksbild vid ett visst datum, till skillnad från resultaträkningen.

### Avskrivning

Ordet *avskrivning* är en ekonomisk term som används för att uttrycka den förslitning som sker av en tillgång som är upptagen i balansräkningen (anläggningstillgång).

Avskrivningar redovisas i resultaträkningen som en kostnad och ska visa, så nära verkligheten som möjligt, den förslitning som sker av tillgången. Exempel på tillgångar som skrivs av kan vara byggnader, maskiner eller inventarier. Avskrivning ska alltid ske av anläggningstillgång, mark undantagen, om det sker en förslitning av tillgången. I praktiken innebär detta att bostadsrättsföreningens byggnad alltid ska skrivas av eftersom byggnaden åldras och löpande nyttjas och förslits. I notupplysningen till byggnadens bokförda värde framgår anskaffningsvärdet, avskrivningar och det bokförda värdet. I tilläggsupplysningarna i årsredovisningen ska det även framgå vilka avskrivningsprinciper som tillämpas.

Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad.

FAR (branschorganisationen för revisorer och rådgivare) har gett ut ett uttalande *RedU 12* som berör avskrivning av byggnad vid tillämpning av årsredovisningslagen. Uttalandet fastslår att byggnader ska skrivas av över bedömd nyttjandeperiod.

### Föreningens intäkter (årsavgifter)

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening som har till ändamål att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt. I föreningen uppstår normalt kostnader för drift, underhåll samt räntekostnader och utgifter för amortering av föreningens lån. För att täcka dessa kostnader och utgifter tas det ut en avgift (årsavgift/månadsavgift) av medlemmarna. Avgiftsuttaget ska vara så stort att det täcker föreningens kostnader och utgifter men ska även täcka de framtida utgifter som kan komma att bli aktuella för att underhålla fastigheten i enlighet med föreningens stadgar och underhållsplan, d.v.s. säkerställa underhållet av föreningens hus. Läs mer under rubriken underhållsfond.

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter och det är normalt styrelsen som beslutar om föreningens avgifter.

## Underhållsfond

Begreppet underhållsfond kan vara något förbryllande då det missvisande sker tolkningar till begreppet "fond", som i en placering av pengar. En avsättning till fond för yttre underhåll ("underhållsfond") är en redovisningsteknisk åtgärd för att i redovisningen visa belopp som reserveras för framtida underhåll. Att tillräckliga medel reserveras och att det finns intäkter som täcker det är mycket viktigt för att säkerställa framtida underhållsåtgärder enligt stadgarna.

Årets resultat i en bostadsrättsförening (sista raden i resultaträkningen) kan vara svårt att tolka. Detta beror på att de räkenskapsår då föreningen utför planerade underhållsåtgärder resulterar detta i en kostnad i resultaträkningen. Denna kostnad påverkar årets resultat vilket kan innebära att föreningen redovisar ett negativt resultat. Vid en första anblick kan detta signalera att föreningen har otillräckliga avgiftsuttag men så behöver nödvändigtvis inte vara fallet om föreningen tidigare har gjort avsättning till underhållsfonden, vilket kan ianspråkta i resultatdispositionen (se mer om detta nedan). Enkelt uttryckt har föreningen tagit höjd för denna kostnad under tidigare räkenskapsår.

Att det sker en avsättning till underhållsfonden innebär dock inte att föreningen med automatik har de likvida medel som krävs för att med egna medel finansiera framtida underhåll. Föreningens likvida medel framgår av tillgångssidan i årsredovisningen under "kassa och bank" samt "i avräkning med HSB Uppsala". Föreningens likviditet från tid till annan är ett samspel mellan när i tiden utbetalningar inklusive amorteringar sker och när intäkter inbetalas.

Enligt bostadsrättslagen finns krav på att det i föreningens stadgar anges grunderna för hur medel ska reserveras för att säkerställa underhållet av föreningens hus. Det är styrelsen som, i årsredovisningens resultatdisposition, ger förslag på avsättningens storlek för underhåll. I resultatdispositionen visas även om styrelsen lämnar förslag om att uttag ur fonden ska ske.

Styrelsen ger därmed genom årsredovisningen sitt förslag på avsättning till och ianspråktagande ur underhållsfonden och det är, om inte stadgarna anger annat, stämman som fattar beslut utifrån styrelsens förslag. Det innebär i sin tur att det är först efter stämman som avsättning och ianspråktagande av fonden är beslutad och bokförs (där stadgarna anger att stämman är behörigt organ att fatta beslut om avsättning till fonden).

Fonden för yttre underhåll redovisas under posten eget kapital i balansräkningen och är en del av det bundna egna kapitalet.

Bokföringsnämnden, som är ett normgivande organ inom redovisning, har gjort ett uttalande kring redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar (BFNAR 2003:4).

## Eget kapital

Eget kapital är skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder. Det egna kapitalet delas upp i bundet och fritt eget kapital. I det bundna egna kapitalet ingår insatser, eventuella upplåtelseavgifter och den yttre underhållsfonden. I det fria egna kapitalet ingår årets resultat och tidigare års resultat. Fritt eget kapital kan vara balanserad vinst eller ansamlad förlust.

För att lättare förstå vad som påverkar det egna kapitalet så kan man förenklat säga att årets resultat påverkar det egna kapitalet med det redovisade resultatet.

Förändringar av fond för yttre underhåll ("underhållsfond") påverkar inte det egna kapitalet totalt sett utan endast fördelningen mellan bundet och fritt eget kapital.

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Om föreningen har ställda säkerheter redovisas dessa sist i balansräkningen. Normalt har föreningen lämnat säkerheter för sina lån och då vanligtvis genom fastighetsinteckningar. Fastighetsinteckningarna ger till exempel banker en säkerhet för de lån föreningen tagit. Det är summan av de uttagna fastighetsinteckningarna (eller andra säkerheter) som innehas av annan som ska redovisas under ställda säkerheter.

En ansvarsförbindelse redovisas då en förening har ett åtagande eller ett möjligt åtagande gentemot en annan som är osäker om/när i tiden åtagandet kan bli aktuellt och/eller om en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras. Att en bostadsrättsförening har en ansvarsförbindelse är mycket ovanligt men inte omöjligt. Ett exempel på när en förening ska redovisa en ansvarsförbindelse är om föreningen har gått i borgen för annans skuld (borgensåtagande).

