



Årsredovisning Brf Eknäs

2014

HÖJDVÄGEN 1, 3 och 5

SALTSJÖ-BOO



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/bostadsrättsinnehavare 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.



Brf EKNÄS

KALLELSE TILL FÖRENINGSTÄMMA

Stämman kommer att äga rum i föreningslokalen Höjdvägen 1 D,
Onsdagen den 6:e maj 2015 , klockan 19.00.

Bostadsrättsbevis eller legitimation medtages och uppvisas vid
ingången.

FÖRSLAG TILL DAGORDNING

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande och sekreterare vid stämman
3. Fastställande av dagordning
4. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
5. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet,
tillika rösträknare
6. Fråga om kallelse behörigen skett
7. Styrelsens årsredovisning
8. Revisorns berättelse
9. Beslut om fastställande av resultat och balansräkning
10. Beslut i anledning av föreningens över/underskott enligt den
fastställda balansräkningen
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
12. Beslut, andra sittningen av HSB 2011 års stadgar
13. Fråga om arvoden
14. Val av styrelseledamöter
15. Val av revisor och suppleant
16. Val av valberedning
17. Erforderliga val av ombud till distriktsstämma till 13:e distriktet
18. Avslutning

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar
bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot
föreningen. Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast
medlemmens maka/make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara
ombud. Ombudet skall förete skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller
högst ett år från utfärdandet. Medlem får vid föreningsstämma medföra högst ett
biträde. Endast medlemmens maka/make, sambo, annan närstående eller annan
medlem får vara biträde. Med närstående avses- förutom maka/make eller
sambo föräldrar, syskon och barn. Fullmakten bifogas årsberättelsen.

HSB Bostadsrättsförening Eknäs i Nacka, organisationsnummer 714000-0550.
får härmed avgiva redovisningen för föreningens verksamhet under räkenskaps-
året 2014-01-01- 2014-12-31.

Förvaltningsberättelse

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Eknäs 1:231 med adress Höjdvägen 1, 3 och 5 A-D i Nacka kommun. Byggnaderna är uppförda 1963 och av föreningens 90 lägenheter upplåts samtliga med bostadsrätt. Fastigheten är fullvärdes-försäkrad i Trygg Hansa, i försäkringen ingår försäkring mot ohyra.

Föreningen registrerades 1960-08-22 och har 105 medlemmar. Under året har 8 överlåtelser gjorts.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Birgitta Zetterström	Ordförande
Petra Klemming	Vice Ordförande
Daniel Bengtsson	Sekreterare
Jan Malm	Kassör
Britt-Inger Steen-Hagstedt	Ledamot
Anita Johansson	Ledamot utsedd av HSB Stockholm

Valberedningen har varit Anna Franzén och Göran Åkerberg.

Avgående styrelseledamöter

I tur att vid ordinarie föreningsstämma avgå är Daniel Bengtsson, Britt-Inger Steen-Hagstedt och Birgitta Zetterström.

Firmatecknare

Föreningen har tecknats av styrelsen två i förening av Daniel Bengtsson, Petra Klemming, Jan Malm, Birgitta Zetterström.

Revisorer

Revisor har varit Björn Andersson och suppleant Kristina Gauffin valda av föreningen och BoRevision AB, av HSB utsedd revisor.

Distriktsstämma

Föreningens ombud vid distriktsstämma för HSB Stockholm distrikt 13 har varit B Zetterström

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-04-24. Under år 2014 har 11 protokollförda sammanträden hållits.

Anställda

Föreningen har ingen anställd personal. Ekonomi och förvaltning har genom avtal skötts av HSB Stockholm. Under tiden 2014-01-01 t o m 2014 -12-31 har Eva Håkans HSB, varit föreningens förvaltare.

Fastighetsskötsel

har genom avtal utförts av Ekströms Allservice samt Jourmontör AB.

Sommar- och vinterunderhåll utomhus har utförts genom avtal med Utemiljö AB och **trappstädning** genom avtal med Rinkinen´s All-round.

Avgifter och hyror

Inga förändringar har skett under året.

Ekonomisk ställning

Årets omsättning utgör 4 186 944:-. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade. Styrelsen föreslår följande resultatdisposition:

Stämman har att ta ställning till

Balanserat resultat	2 293 034:-
Årets resultat	593 140:-
	2 886 174:-

Överföring till yttre fond för

Yttre underhåll	281 000:-
Balanserat resultat	2 605 174:-
	2 886 174:-

Fastighetsunderhåll

Fastighetsbesiktning har skett i enlighet med stadgarna.

Planerade renoveringar

Besiktning/renovering balkonger, fasader

Kalendarium över tidigare utförda renoveringar

- 1990 Renovering och utbyggnad av balkonger
- 1991 Renovering av taken
- 1992 Fasadenovering, iordningställande av trädgård
- 1993 Nytt internt TV-nät
- 1994 Målning källargångar samt iordningställande av föreningslokal och gästrum, nya dörrar till soprum, rullportar till garage
- 1995 Målning av trapphus, ny belysning
- 1997 Byte samtliga lås i allmänna utrymmen, nya belysningsstolpar på parkering
- 2000 Byte slitna delar i pannsystemet samt renovering av skorstenen
- 2001 Installation av bredband
- 2002 Brandvarnare till alla lägenheter. Målning källarlokal och pannrum påbörjades
- 2003 Målningsarbetet färdigställdes, dräneringsarbete på norrsidan 3 A-D, nya lekredskap och ny sand på lekplatsen
- 2004 Sotning och byte av ventilationsfilter samt obligatorisk ventilationskontroll (OVK-besiktning), korrosionsundersökning på rör från avloppssystem
- 2005 Stambyte och renovering av samtliga badrum samt renovering av det elektriska fastighetsnätet enligt gällande normer
- 2006 Flödesskedet i värmesystemet omlagt
Sakkunnig skötsel, klippning och nedtagning av dåliga buskar samt 1 sjuk rönn.
- 2007 Installation av bergvärme
- 2008 Utomhusarbete efter bergvärmeinstallation slutfört. Energideklaration till Boverket.
Montering av säkerhetsräcken på taken samt ommålning plåtdetaljer tak och fasad.
- 2009 Besiktning av redskap på lekplatsen
- 2010 Byte av samtliga lägenhetsfönster, balkongdörrar samt alla portar.
Uppförande av förrådsbyggnad för förvaring av trädgårdsmöbler mm.
- 2011 Renovering och målning av källarfönster
Nya väggarmaturer vid portarna samt byte av vissa belysningsstolpar och nya armaturer
Stamrensning
Nytt trådlöst digitalt TV-system
- 2013 Nya tätskikt samt renovering av takluckor och erforderliga plåtarbeten på samtliga bostadshustak
- 2014 Fasadbisiktning inför ev. renovering fasader/balkonger

Aktiviteter

Vår- och höststädningar har varit de aktiviteter som skett. I samband med de dagarna har deltagande medlemmar jobbat för gemensam trevnad både inom- och utomhus.

Grilla hamburgare och fika tillsammans har blivit något av en tradition och så även de här dagarna.

Övriga aktiviteter har huvudsakligen bestått i spontana träffar, på gräsmattor och i bersån.

Motioner

Inga motioner har inkommit



Org Nr: 714000-0550

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Eknäs i Nacka

Org.nr: 714000-0550

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

**HSB Bostadsrättsförening Eknäs i Nacka**

Resultaträkning		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 186 944	4 175 493
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-2 008 302	-2 146 188
Övriga externa kostnader	Not 3	-122 848	-101 734
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-190 025	-186 151
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-593 566	-706 937
Summa rörelsekostnader		<u>-2 914 741</u>	<u>-3 141 010</u>
Rörelseresultat		1 272 203	1 034 483
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	17 681	27 217
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-696 744	-860 123
Summa finansiella poster		<u>-679 063</u>	<u>-832 906</u>
Årets resultat		593 140	201 577

**HSB Bostadsrättsförening Eknäs i Nacka**

Balansräkning		2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>29 223 887</u>	<u>29 817 453</u>
		29 223 887	29 817 453
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>29 224 387</u>	<u>29 817 953</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		2 093	0
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 326 319	923 821
Placeringskonto HSB Stockholm		401 937	0
Aktuell skattefordran		14 064	0
Övriga fordringar	Not 9	5 437	8 900
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>125 393</u>	<u>120 019</u>
		1 875 243	1 052 740
Kortfristiga placeringar	Not 11	1 000 000	1 000 000
Kassa och bank	Not 12	6 053	6 053
Summa omsättningstillgångar		<u>2 881 296</u>	<u>2 058 793</u>
Summa tillgångar		<u>32 105 683</u>	<u>31 876 746</u>

**HSB Bostadsrättsförening Eknäs i Nacka**

Balansräkning		2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		701 998	701 998
Upplåtelseavgifter		450 000	450 000
Yttre underhållsfond		2 497 007	2 497 007
		<u>3 649 005</u>	<u>3 649 005</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 293 034	2 091 457
Årets resultat		593 140	201 577
		<u>2 886 174</u>	<u>2 293 034</u>
Summa eget kapital		<u>6 535 179</u>	<u>5 942 039</u>
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	24 886 986	25 112 046
Leverantörsskulder		169 000	305 095
Övriga skulder	Not 15	18 975	18 974
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	495 543	498 592
Summa skulder		<u>25 570 504</u>	<u>25 934 707</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>32 105 683</u>	<u>31 876 746</u>
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		25 777 400	25 777 400
Summa ställda säkerheter		25 777 400	25 777 400
Ansvarsförbindelser			
		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

**HSB Bostadsrättsförening Eknäs i Nacka**

Kassaflödesanalys	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	593 140	201 577
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	593 566	706 937
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 186 706</u>	<u>908 514</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-20 326	-7 826
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-136 885</u>	<u>103 421</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 029 495	1 004 109
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-1 386 425
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-1 386 425</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-225 060	-225 060
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-225 060</u>	<u>-225 060</u>
Årets kassaflöde	804 435	-607 376
Likvida medel vid årets början	1 929 874	2 537 250
Likvida medel vid årets slut	2 734 309	1 929 874

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.



HSB Bostadsrättsförening Eknäs i Nacka

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2008:1 (K2) och BFNAR 2012:1 (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3:s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen klassas som ett mindre företag och kan då välja att inte räkna om jämförelsetalen enligt K3:s principer, vilket föreningen använt sig av. Olika redovisningsprinciper har därmed tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, vilket innebär att det finns brister i jämförbarheten mellan åren.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,62%.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens skattemässiga underskott är oförändrat ifrån föregående år och uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 1 367 173kr.

**HSB Bostadsrättsförening Eknäs i Nacka**

Noter	2014-01-01	2013-01-01
	2014-12-31	2013-12-31
Not 1	Nettoomsättning	
Årsavgifter	3 985 068	3 985 068
Hyror	127 755	127 200
Övriga intäkter	75 389	63 525
Bruttoomsättning	<u>4 188 212</u>	<u>4 175 793</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-1 255	-300
Hyresförluster	-13	0
	4 186 944	4 175 493
Not 2	Driftskostnader	
Fastighetsskötsel och lokalvård	384 244	466 220
Reparationer	126 314	111 006
El	380 448	428 145
Uppvärmning	265 766	330 847
Vatten	262 061	235 323
Sophämtning	89 379	91 990
Fastighetsförsäkring	33 177	30 161
Kabel-TV och bredband	97 336	97 855
Fastighetskatt	110 940	110 310
Förvaltningsarvoden	231 160	226 249
Övriga driftskostnader	27 477	18 082
	2 008 302	2 146 188
Not 3	Övriga externa kostnader	
Förbrukningsinventarier och varuinköp	17 208	35 809
Administrationskostnader	19 877	23 237
Extern revision	9 113	8 775
Konsultkostnader	48 750	10 013
Medlemsavgifter	27 900	23 900
	122 848	101 734
Not 4	Personalkostnader och arvoden	
Arvode styrelse	126 200	126 500
Revisionsarvode	4 000	4 000
Övriga arvoden	4 000	2 000
Sociala avgifter	33 761	30 871
Övriga personalkostnader	22 064	22 780
	190 025	186 151
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 343	2 445
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 937	0
Ränteintäkter skattekonto	99	33
Ränteintäkter HSB bunden placering	14 163	24 587
Övriga ränteintäkter	139	152
	17 681	27 217
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	696 744	860 057
Övriga räntekostnader	0	66
	696 744	860 123

**HSB Bostadsrättsförening Eknäs i Nacka**

Noter	2014-12-31	2013-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	36 701 896	35 315 471
Anskaffningsvärde mark	315 000	315 000
Årets investeringar	0	1 386 425
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 016 896	37 016 896
Utgående ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-7 199 443	-6 492 506
Årets avskrivningar	-593 566	-706 937
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 793 009	-7 199 443
Utgående bokfört värde	29 223 887	29 817 453
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	43 000 000	43 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	141 000	141 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	19 200 000	19 200 000
Summa taxeringsvärde	62 341 000	62 341 000
Not 8 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	5 437	6 642
Övriga fordringar	0	2 258
	5 437	8 900
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	116 852	113 455
Upplupna intäkter	8 541	6 564
	125 393	120 019
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3-mån HSB Stockholm	1 000 000	1 000 000
	1 000 000	1 000 000
Not 12 Kassa och bank		
Handkassa	6 000	6 000
Nordea	53	53
	6 053	6 053

**HSB Bostadsrättsförening Eknäs i Nacka****Noter** **2014-12-31** **2013-12-31****Not 13 Förändring av eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	701 998	450 000	2 497 007	2 091 457	201 577
Resultatdisposition			0	201 577	-201 577
Årets resultat					593 140
Belopp vid årets slut	701 998	450 000	2 497 007	2 293 034	593 140

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788428533	3,02%	2016-08-17	10 560 000	110 000
Nordea Hypotek	39788435459	2,61%	2015-04-30	2 000 000	0
Nordea Hypotek	39788435475	2,61%	2015-04-30	2 595 904	82 412
Nordea Hypotek	39788484689	1,95%	2016-05-18	3 191 082	32 648
Nordea Hypotek	39788543103	2,61%	2015-04-30	2 000 000	0
Nordea Hypotek	39788562086	1,95%	2016-05-18	4 000 000	0
Stadshypotek	261107	2,23%	2015-03-04	540 000	0
				24 886 986	225 060

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 24 661 926Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 23 761 686**Not 15 Övriga skulder**

Källskatt	18 975	18 974
	18 975	18 974

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	57 680	71 817
Förutbetalda hyror och avgifter	307 629	290 665
Övriga upplupna kostnader	130 234	136 110
	495 543	498 592

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.



HSB Bostadsrättsförening Eknäs i Nacka

Noter


2014-12-31 2013-12-31

Stockholm, den 15-03-


Anita Johansson


Birgitta Zetterström



Britt-Inger Steen-Hagstedt


Daniel Bengtsson


Jan Malm


Petra Klemming

Vår revisionsberättelse har 30/3-2015 lämnats beträffande denna årsredovisning


Ola Trané



Av föreningen vald revisor

Ola Trané
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Eknäs i Nacka, org.nr. 714000-0550

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Eknäs i Nacka för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god redovisningssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn 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 2014-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Eknäs i Nacka för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

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 bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

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

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 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 30/3-2015


Av föreningen vald
revisor


BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor



Brf EKNÄS

FULLMAKT

Varje medlem har en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock endast en röst tillsammans.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens maka/make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara ombud. Med närstående avses - förutom maka/make, sambo eller föräldrar, syskon och barn.

Ombud får bara företräda en medlem. Fullmakten ska vara skriftlig och daterad samt gäller högst ett år efter utfärdandet.

OrtDatum.....

Fullmakt för

Att företräda
(namn på bostadsrättsinnehavarehavaren)

Lägenhetsnummer.....

.....
Bostadsrättsinnehavarens egenhändiga namnteckning

Fullmakten behöver ej 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 bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

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

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

