

Brf Östan



Årsredovisning 2015

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.



HSB – där möjligheterna bor

Denna protokollsmall följer den dagordning som finns i § 17 i 2011 års version av HSB normalstadgar. Även övriga stadgehänvisningar i texterna i det följande, hänvisar till 2011 års normalstadgar.

Kallelse ordinarie föreningsstämma 2016

HSB.s Bostadsrättsförening ÖSTAN kallar samtliga medlemmar till ordinarie föreningsstämma

Datum/tid: 2016-05-18, kl 19:00

Plats: Föreningslokalen, Storholmsvägen 76

Dagordning - förslag

- 1 Föreningsstämmans öppnande
- 2 Val av stämмоordförande
- 3 Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 4 Godkännande av röstlängd
- 5 Godkännande av dagordning
- 6 Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
- 7 Val av minst två rösträknare
- 8 Fråga om kallelse skett i behörig ordning
- 9 Genomgång av styrelsens årsredovisning
- 10 Genomgång av revisorernas berättelse
- 11 Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
- 12 Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
- 13 Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- 14 Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
- 15 Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
- 16 Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
- 17 Presentation av HSB-ledamot
- 18 Beslut om antal revisorer och suppleant
- 19 Val av revisor/er och suppleant
- 20 Beslut om antal ledamöter i valberedningen
- 21 Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
- 22 Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
- 23 Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
- 23.1 Motion från Pentii Lillqvist i nr 70 om fördelning årsavgifter baserat på efter inredningar diverse vindsutrymmen i föreningens fastigheter, samt styrelsens svar på motionen
- 24 Föreningsstämmans avslutande

Välkommen!

Styrelsen

Rösträtt, ombud och biträde

Enligt föreningens stadgar § 18 gäller följande:

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.

Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem.

Medlem får på föreningsstämma medföra ett biträde.



Org Nr: 716416-4753

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Östan i Nacka

Org.nr: 716416-4753

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB: S BOSTADSRÄTTSFÖRENING ÖSTAN I NACKA

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Mensättra 7:1 och 7:2 i Nacka kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal
Bostadsrätter	70
Samlingslokal	1
Parkering och garageplatser	76

Föreningens fastighet är byggd 1979/80.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört och planerat underhåll

Under år 2015 har arbetet med att åtgärda brister efter OVK-besiktning fortsatt, ombyggnationer och köksrenoveringar hos medlemmar har gjort att arbetet ännu inte är slutförts av leverantör. På våra lekplatser har besiktningsanmärkningar åtgärdats samt att sanden bytts ut till stötdämpande typ. Balkongräcken för entréer på övre plan har bytts ut på sex lägenheter, fortsatt byte av räcken kommer att göras löpande. En inventering av föreningens fönster och yttre delar exkl. tak har genomförts av HSB-konsult. Dessa har legat som grund till offertförfrågningar och som underlag till underhållsplan.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2016	Fönster	Styrelsen kommer att ta in offerter för renovering av fönster på våra fastigheter och samlingslokal. Arbetet påbörjas under år 2016.
2016	Betongpelare i garage	Offert tas in på renovering av betongpelare, väggar och betonggolv i skyddsrumsgarage och övriga garaget för

		åtgärd under 2016.
2016	Tak	Ta in offerter och påbörja takarbeten.

Tidigare genomfört underhåll

<i>Tidpunkt</i>	<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>
2010	Parkeringsdäck	Läggning av tätskikt och asfalt på parkeringsdäck.
2011	Tvättstuga	Inköp av nya tvättmaskiner.
2012	Tak	På fyra lägenheter nr 18-20, 78, 82 har gamla tak vid renovering bytts ut till nya tak.

Övriga väsentliga händelser

I föreningen har arbetsgrupper fördelats mellan huslängor. Ansvarsområden som prioriterats är: - Soprum, -Kvarterslokal, -Tvättstuga, -Städdagar, -Utomhusmiljö, -Redskapsförråd, -Bastu. Gemensamma möten har genomförts vid två tillfällen under året och grupperna uttrycker att arbetssättet är bra.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-28. Vid stämman deltog 59 röstberättigade medlemmar. På stämman beslutades efter rösträkning med 40 röster för styrelsens förslag och 17 röster emot att inte anta normalstadgar 2011 för bostadsrättsföreningar med andelstal som grund för avgiften. Hela sittande styrelse och valberedning meddelade att man inte längre stod till förfogande och avgick. Stämmans ordförande beslutade att ajournera mötet till den 14 juni 2015. Ordinarie föreningsstämma återupptogs den 14 juni och med 27 röstberättigade medlemmar närvarande valdes ny styrelse för brf Östan.

Styrelsen har under året kallat till extra stämman 3 gånger för att anta beslut om nya normalstadgar 2011. På extra stämman 2015-11-17 beslutade föreningsstämman med 29 röster för och 2 emot att anta nya normalstadgar 2011 med insats som grund för avgiften. Stämman tog också beslut om att anta ny HSB kod för bostadsrättsföreningar.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Fram till föreningsstämma 2015-05-28

Christina Öhlund Ordförande
Åke Ekstrand Kassör
Lena O'Donnell Sekreterare
Anneli Leina Ledamot
Sofie Österman Ledamot
Ulla Pihlvang HSB Ledamot

Från föreningsstämma återupptagen 2015-06-14

Jimmy Gustafsson Ordförande
Åke Ekstrand Kassör/vice ordförande
Anette Lindor Norén Sekreterare
Therese Duncan Ledamot
Per Nyman Ledamot
Rafaela Bommarco Ledamot
Fatih Samanci Ledamot
Tiare Suazola Ordenes Ledamot
Gustav Stolpe Suppleant, till årets slut 2015
Ulla Pihlvang HSB Ledamot, till årets slut 2015
Bengt Persson HSB Ledamot, från årets början 2016

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma 2016-05-18 är Åke Ekstrand, Tiare Suazola Ordenes, Rafaela Bommarco och Per Nyman

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten 1 konstituerande möte och föreningsstämma 4 gånger. Styrelsen har också haft 2 planeringsdagar och 1 möte om överlämnande av aktiviteter från gamla styrelsen till nya styrelsen.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Jimmy Gustafsson, Åke Ekstrand, Anette Lindor Norén och Rafaela Bommarco. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Elin Dovhjort Föreningsvald ordinarie
Marcus Petersson Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter i HSB:s distriktsstämma

Föreningens representant på HSB:s distriktsstämma är Åke Ekstrand ordinarie och Per Nyman suppleant.

Valberedning

Valberedningen är Tommy Nordqvist, Sven Risén och Richard Duncan.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2015-10-09. Föreningen har också gjort en underhållsbesiktning i garage och inre och yttre miljön 2015-11-13. Vid besiktningen konstaterades brister, numreringen behöver förbättras i garage och på p-däck, samt att belysningen behöver förbättras i garage och trappa till skyddsrummet. Andra brister är att delar av träpanel var rötskadat på soprumsförråd och trappa till garaget, slangskåpet i biltvätten är sönderrostad. Utomhusmiljön buskar och träd är överväxt och bör beskäras till våren

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utförd underhåll framgår av resultaträkningen.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 70 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret. Under året har fyra bostadsöverlåtelse skett, nummer 14, 48, 136 och 138.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Ekonomi. Styrelsen tecknade under året ett utökat kontrakt gällande förvaltartjänster hos HSB Förvaltning. För VVS-arbeten har föreningen avtal med Otterstål VVS AB. För telefoni, bredband och TV har föreningen avtal med COM HEM. För snöröjning har föreningen avtal med Vivaldi AB. För snöskottning av tak har föreningen avtal med MZ-plåt. Q-park svarar för parkeringsövervakning i rondellen och på gästparkeringen.

Aktiviteter

Föreningen har under året haft 2 städhelger i maj och i oktober. Biobiljetter lottas ut på städdagarna vilket är uppskattat av föreningens medlemmar.

Föreningen har också en aktiv pensionärsklubb som har träffats flera gånger under året och gör utflykter samt ordnar träffar i lokalen med ärtsoppa samt i slutet av året ordnar julfest.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	4 249	4 353	4 287	3 910	3 790
Resultat efter					
finansiella poster	414	743	889	-87	-2 380
Årsavgift*, kr/kvm	668	668	668	630	608
Drift**, kr/kvm	399	370	325	414	605
Belåning, kr/kvm	3 049	3 074	3 098	3 180	3 162
Soliditet, %	17	15	12	8	9

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

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

**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-1 313 277
Årets resultat	413 682
Reservering till underhållsfond	-200 000
I anspråkstagande av underhållsfond	<u>240 538</u>
Summa till stämmans förfogande	-859 057

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-859 057
-------------------------	----------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

**HSB Bostadsrättförening Östan i Nacka**

Resultaträkning		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 249 855	4 352 949
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-2 380 344	-2 207 815
Övriga externa kostnader	Not 3	-122 300	-150 882
Planerat underhåll		-240 538	-41 713
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-237 951	-231 211
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-376 310	-381 820
Summa rörelsekostnader		<u>-3 357 443</u>	<u>-3 013 441</u>
Rörelseresultat		892 412	1 339 508
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 924	3 709
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-480 654	-600 161
Summa finansiella poster		<u>-478 730</u>	<u>-596 452</u>
Årets resultat		413 682	743 056

**HSB Bostadsrättförening Ostan i Nacka**

Balansräkning		2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	19 112 373	19 471 498
Inventarier och maskiner	Not 8	74 856	92 041
		<u>19 187 229</u>	<u>19 563 539</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>19 187 729</u>	<u>19 564 039</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		23	0
Avräkningskonto HSB Stockholm		3 566 007	2 972 237
Övriga fordringar	Not 10	7 997	9 722
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	146 459	149 591
		<u>3 720 486</u>	<u>3 131 550</u>
Kassa och bank	Not 12	34 204	33 511
Summa omsättningstillgångar		<u>3 754 691</u>	<u>3 165 062</u>
Summa tillgångar		<u>22 942 420</u>	<u>22 729 101</u>

**HSB Bostadsrättförening Ostan i Nacka**

Balansräkning		2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 605 700	2 605 700
Yttre underhållsfond		2 184 676	1 604 389
		<u>4 790 376</u>	<u>4 210 089</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 313 277	-1 476 045
Årets resultat		413 682	743 056
		<u>-899 595</u>	<u>-732 990</u>
Summa eget kapital		<u>3 890 782</u>	<u>3 477 100</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	18 040 015	18 199 742
		<u>18 040 015</u>	<u>18 199 742</u>
<i>Korfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	159 727	150 400
Leverantörsskulder		212 474	237 282
Övriga skulder	Not 16	87	888
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	639 335	663 689
Summa skulder		<u>1 011 623</u>	<u>1 052 259</u>
Summa skulder		19 051 638	19 252 001
Summa eget kapital och skulder		<u>22 942 420</u>	<u>22 729 101</u>
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		20 686 000	20 686 000
Summa ställda säkerheter		20 686 000	20 686 000
Ansvarsförbindelser		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

**HSB Bostadsrättförening Östan i Nacka**

Kassaflödesanalys	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	413 682	743 056
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	376 310	381 820
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>789 992</u>	<u>1 124 876</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	4 834	64 742
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-49 963</u>	<u>-15 627</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>744 863</u>	<u>1 173 990</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>0</u>	<u>-89 708</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-89 708</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-150 400</u>	<u>-144 303</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-150 400</u>	<u>-144 303</u>
Årets kassaflöde	594 463	939 979
Likvida medel vid årets början	3 005 748	2 065 769
Likvida medel vid årets slut	3 600 211	3 005 748

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



HSB Bostadsrättförening Östan 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.

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

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 bostadsrättföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,78 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10% på anskaffningskostnaden.

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 bostadsrättförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättförenings 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 %. Bostadsrättföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens skattemässiga underskott är oförändrat ifrån föregående år och uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 17 571 227 kr.

**HSB Bostadsrättförening Östan i Nacka**

Noter	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 988 848	3 988 608
Hyror	273 200	272 000
Övriga intäkter	16 407	120 341
Bruttoomsättning	<u>4 278 455</u>	<u>4 380 949</u>
Avgifts- och hyresbortfall	<u>-28 600</u>	<u>-28 000</u>
	4 249 855	4 352 949
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	44 780	125 565
Reparationer	441 804	228 509
El	92 981	98 040
Uppvärmning	801 175	832 869
Vatten	299 635	276 703
Sophämtning	101 542	83 678
Fastighetsförsäkring	71 064	64 599
Kabel-TV och bredband	157 304	157 339
Fastighetsskatt	95 110	93 290
Förvaltningsarvoden	251 459	232 784
Övriga driftskostnader	23 490	14 439
	<u>2 380 344</u>	<u>2 207 815</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	1 594	5 007
Förbrukningsinventarier och varuinköp	22 334	51 660
Administrationskostnader	63 247	62 615
Extern revision	8 875	8 700
Konsultkostnader	2 750	0
Medlemsavgifter	23 500	22 900
	<u>122 300</u>	<u>150 882</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	156 000	155 575
Revisionsarvode	5 785	5 747
Övriga arvoden	22 220	17 690
Sociala avgifter	40 000	44 454
Pensionskostnader och förpliktelser	450	450
Övriga personalkostnader	13 496	7 295
	<u>237 951</u>	<u>231 211</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 492	3 200
Ränteintäkter skattekonto	95	50
Övriga ränteintäkter	337	459
	<u>1 924</u>	<u>3 709</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	<u>480 654</u>	<u>600 161</u>
	480 654	600 161

**HSB Bostadsrättförening Östan i Nacka**

Noter	2015-12-31	2014-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	20 282 553	20 192 845
Anskaffningsvärde mark	3 500 000	3 500 000
Årets investeringar	0	89 708
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 782 553	23 782 553
Ingående avskrivningar	-4 311 055	-3 951 930
Årets avskrivningar	-359 125	-359 125
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 670 180	-4 311 055
Utgående bokfört värde	19 112 373	19 471 498
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	46 000 000	46 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	810 000	810 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	20 800 000	20 800 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	67 610 000	67 610 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	505 765	505 765
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	505 765	505 765
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-413 724	-391 029
Årets avskrivningar	-17 185	-22 695
Utgående ackumulerade avskrivningar	-430 909	-413 724
Bokfört värde	74 856	92 041
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	2 578	2 483
Skattefordran	5 419	7 239
	7 997	9 722
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	146 459	149 591
	146 459	149 591
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kassa och bank		
Handkassa	4 873	4 180
Swedbank	29 331	29 331
	34 204	33 511

**HSB Bostadsrättförening Östan i Nacka**

Noter	2015-12-31		2014-12-31		
Not 13 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 605 700	0	1 604 389	-1 476 045	743 056
Resultatdisposition			580 287	162 769	-743 056
Årets resultat					413 682
Belopp vid årets slut	2 605 700	0	2 184 676	-1 313 277	413 682
Not 14 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2652129939	0,56%	2016-03-28	6 527 998	73 040
Swedbank	2652129947	2,89%	2017-09-27	5 771 744	86 687
Swedbank hypotek	2854341423	2,59%	2016-10-27	5 900 000	0
				18 199 742	159 727
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					18 040 015
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					17 401 107
Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld				159 727	150 400
Not 16 Övriga skulder					
Övriga kortfristiga skulder				87	888
				87	888
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				14 413	35 120
Förutbetalda hyror och avgifter				334 365	325 380
Övriga upplupna kostnader				290 644	304 077
				639 422	664 577

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



HSB Bostadsrättförening Östan i Nacka

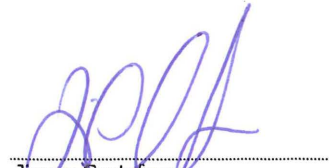
Noter


2015-12-31 2014-12-31

Stockholm, den 28/8 2016


Anette Norén


Bengt Persson


Jimmy Gustafsson


Per Nyman


Rafaela Bommarco


Therese Scott Duncan



Tiare Eliana Tuki


Åke Ekstrand


Fatih Samanci

Vår revisionsberättelse har 8 - 4 - 2016 lämnats beträffande denna årsredovisning




Marcus Peterson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Av föreningen vald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Östan i Nacka, org.nr. 716416-4753

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Östan i Nacka för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

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 utsedd av HSB Riksförbund innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed 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 2015-12-31 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 Östan i Nacka för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

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 revisionssed 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 8/4-2016


Av föreningen vald
revisor

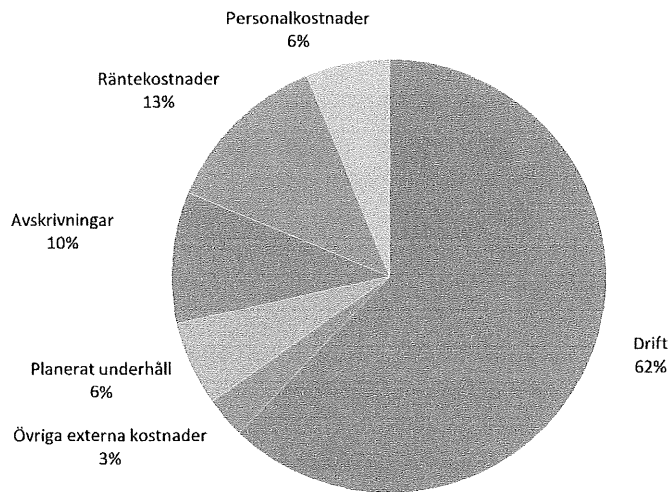

Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Marcus Peksson
Auktoriserad revisor

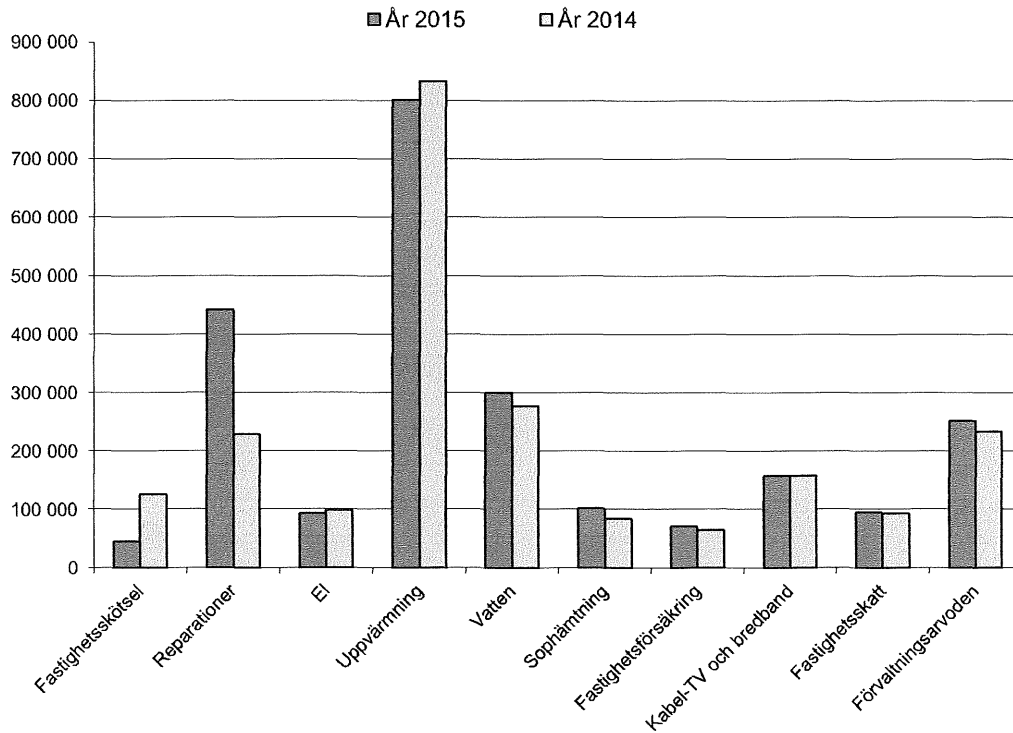


HSB Bostadsrättsförening Östan i Nacka

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



**MOTION TILL HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING ÖSTAN FÖRENINGSSTÄMMA
ONSDAGEN DEN 18 MAJ 2016**

**FÖRDELNING ÅRSavgIFTER BASERAT PÅ EFTER INREDNINGAR AV
DIVERSE VINDSUTRYMMEN I FÖRENINGENS FASTIGHETER**

- 1. Föreslår att status 2014 skall gälla som bas för bestämmande av årsavgifters storlek.**
- 2. Retroaktiv justering av årsavgifter baserat på gällande nivå och att vederbörande hyresgäst är fortsatt boende i föreningen.**
- 3. Ny fastighetsdeklaration skall göras offentlig för samtliga hyresgäster i föreningen.**

Föreslår stämman att besluta i enlighet med förslaget.

Saltjö-Boo 23 febr. 2016


Pentti Lillqvist 70:an

Styrelsens svar på motion från medlem på Storholmsvägen 70

Styrelsens främsta uppdrag är att alla boende ska trivas och känna att vi bor i en trygg, välmående och ekonomiskt välskött bostadsrättsförening. Det är viktigt att styrelsen kan fokusera på dessa frågor. Skulle vi behöva aktualisera några av frågorna i motionen som innebär antagande av nya stadgar på nytt kommer det återigen att innebära stor arbetsbelastning på styrelsen med risk att andra viktiga frågor såsom fastighetsunderhåll och boendemiljö måste skjutas på framtiden.

På det annonserade informationsmötet i januari informerade styrelsen om att vi valt att arbeta med de aktuella frågorna på ett annat sätt än tidigare förslag.

Vi fokuserar på följande faktorer i arbetet gällande i efterhand inredda vindar:

- All boyta skall vara registrerad som detta i bostadsrättsföreningens ekonomiska plan.
- Alla ytor inom föreningens fastigheter skall ha bästa möjliga försäkringsskydd.
- Årsavgifter ska täcka bostadsföreningens löpande verksamhet. De ökade kostnader som de i efterhand inredda vindarna skapar utifrån ovan, ska fördelas mellan de bostadsrättshavare som har detta med en schablonkostnad utöver årsavgiften. På samma sätt har liknande bostadsrättsföreningar gjort gällande inredda vindar.

Styrelsen har stort hopp att inom kort ha en lösning som gör att försäkringsskyddet för våra fastigheter blir komplett och att ökade löpande kostnader pga inredda vindar kommer att bekostas av de bostadsrättshavare som har dessa vindar. Vi anser alltså att vi redan idag arbetar för ett förslag som uppfyller de flesta faktiska mål motionen hänvisar till.

Styrelsens förslag till svar på motionärens förslag 1:

Årsavgiftens storlek bestäms enligt urklipp från stadgarnas paragraf 11:

§ 11 Insats, andelstal och årsavgift

Årsavgiften fördelas mellan bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas insats. Årsavgiften ska täcka bostadsrätts-föreningens löpande verksamhet. Årsavgiftens storlek ska medge att reservering för underhåll av bostadsrätts-föreningens fastighet kan ske enligt upprättad underhållsplan.

Årsavgiftens storlek ska alltså alltid anpassas till den löpande verksamhet som föreningen bedriver. Den kan inte beräknas utifrån ett något basår.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta att avslå motionens förslag nr 1.

Styrelsens förslag till svar på motionärens förslag 2:

Styrelsen har stämmans mandat att sköta föreningens ekonomi. En av de uppgifter som följer av detta mandat, är att sätta årsavgiften utifrån villkoren i stadgarnas § 11. Om medlemmarna i bostadsrättsföreningen sedan betalar den årsavgift som de ålagts att betala, kan styrelsen/föreningen inte begära retroaktiv betalning av efteråt påkomna årsavgifter. Det får vid behov regleras via kommande årsavgifter.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta att avslå motionens förslag nr 2.

Styrelsens förslag till svar på motionärens förslag 3:

Fastighetsdeklarationen är något som Skatteverket begär in med jämna mellanrum och är normalt inte av intresse för den enskilde bostadsrättshavaren. En kopia sparas alltid av styrelsen och kan således hållas tillgänglig för den som är intresserad att ta del av den.

Styrelsen föreslår föreningsstämman besluta att därmed anse motionens förslag nr 3 besvarat.

FULLMAKT

Varje medlem har en röst. Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de bara en röst tillsammans. Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombud får bara företräda en medlem.

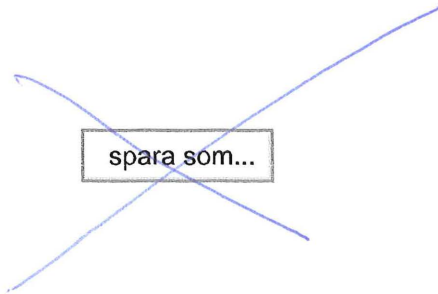
Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Fullmakt ges till _____
att företräda _____
med lägenhetsnummer i _____
bostadsrättsförening HSB brf _____

Underskrift bostadsrättshavare

Ort _____ Datum _____

Namn _____ Underskrift _____



Fullmakten behöver inte vara bevitnad.



HSB – där möjligheterna bor

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

