

Brf Östan



Årsredovisning 2014

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:s Bostadsrättsförening Östan i Nacka

KALLELSE ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA 2015

HSB:s Bostadsrättsförening Östan kallar samtliga medlemmar till ordinarie föreningsstämma

Datum/tid 2015-05-28, klockan 19.00

Plats: Föreningslokalen Storholmsvägen 76

Dagordning – förslag

Föreningsstämmans öppnande

- § 1 Val av ordförande vid stämman
- § 2 Anmälan av ordförandes val av protokollförare
- § 3 Godkännande av röstlängd
- § 4 Fastställande av dagordning
- § 5 Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet tillika rösträknare
- § 6 Fråga om kallelse behörigen skett
- § 7 Styrelsens årsredovisning
- § 8 Revisorernas berättelse
- § 9 Beslut om fastställande av balans- och resultaträkning
- § 10 Beslut i anledning av föreningens vinst enligt den fastställda balansräkningen
- § 11 Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- § 12 Fråga om arvoden för styrelseledamöter och revisorer för mandatperioden till nästa ordinarie stämma samt principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter
- § 13 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- § 14 Val av revisor/er och revisorssuppleanter
- § 15 Val av valberedning
- § 16 Val av ledamöter och suppleanter till HSB:s distriktsstämma
- § 17 Övriga i kallelsen anmälda ärenden
 - 17.1 Ärende angående godkännande av föreningsstämmans beslut den 2015-04-22 att anta nya stadgar, 2011 års normalstadgar för bostadsrättsföreningen Östan
 - 17.2 Beslut om förslag till andelstal dels utan vindar och dels inklusive, utbyggda vindar

Föreningsstämmans avslutande

Välkommen

Styrelsen

- Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de tillsammans en röst.
- Röstberättigad är endast medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.
- Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara ombud.
- Ombud får bara företräda en medlem och ska uppvisa skriftlig fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.
- Medlem får vid föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

- Med närstående avses i tredje och femte styckena förutom make eller sambo, förälder syskon eller barn.

Efter mötet serveras smittor med dryck och det finns möjlighet att ställa frågor till styrelsen.



Org Nr: 716416-4753

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Östan i Nacka

Org.nr: 716416-4753

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Östan i Nacka (716415-4753) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2014

Fastighet

Föreningen äger fastigheterna Mensättra 7:1 och 7:2. Antalet lägenheter uppgår till 70 och upplåts med nyttjanderätt. Utöver lägenheterna finns en samlingslokal med bastu, solarium, gym och tvättstuga.

FÖRENINGSFRÅGOR

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 21 maj 2014. På stämman deltog 22 röstberättigande medlemmar.

STYRELSE

Ordinarie ledamöter

Fram till föreningsstämma 2014

Christina Öhlund Ordförande
Åke Ekstrand Kassör/vice ordförande
Lena O' Donell Sekreterare
Björn Henelius ledamot
Richard Duncan ledamot
Jonathan Fernandes ledamot
Walter Tryggvason utsedd av HSB

Från föreningsstämma 2014

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

Suppleanter

Anneli Leina

Suppleanter

Marie Glidberg

Jonathan Fernandes och Björn Henelius lämnade styrelsen januari/februari månad 2014 på grund av flytt från föreningen. Marie Glidberg lämnade styrelsen efter föreningsstämman och Richard Dunchan lämnade styrelsen maj 2014.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma 2015 är Åke Ekstrand, Christina Öhlund, Lena O' Donell och Sofie Österman.

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden och en planeringsdag under hösten där det skrevs minnesanteckning.

REVISOR

Revisor har varit Susanne Holmgren ordinarie 1 år, och Ann-Catrin Nord revisorssuppleant 1 år, samt en revisor från Boo Revision av HSB Riksförbund utsedd revisor.

REPRESENTANTER I HSB:s DISTRIKTSSTÄMMA

Föreningsstämman beslutade välja till distriktsstämman Åke Ekstrand som ordinarie ombud och Christina Öhlund som suppleant.

VALBEREDNING

Föreningsstämman beslutade om nyval av Birgitta Sjö Dahl nr 50 och omval Ingrid Jenzen nr 36 till valberedningen.

FÖRVALTNING

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Stockholm. För den tekniska förvaltningen har under året styrelsen upphandlat tjänst från HSB förvaltning. För VVS har föreningen avtal med Tore Otterstål. 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 på gästparkeringen och i rondellen. Föreningens försäkringsbolag är Trygg Hansa. Tvättstugans avloppssilar och fläktar görs rent av föreningens medlem Johan Brandt. Veckostädningen av tvättstugan görs av medlemmarna i föreningen. Under hösten bytte Östan elleverantör till Boo Energi som innebar kostnadsbesparing och övergång till 100% förnyelsebar el.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Ombyggnad och underhåll

Under år 2014 har föreningen efter krav från kommunen gjort OVK-besiktning i samtliga våra bostadsrättslägenheter. Föreningen har också under året utfört termofotografering av vår kulvertledning på Q och R-gården. Vid mätningarna hittades en värmeledning på R-gården som saknade isolering med risk för värmeläckage som också åtgärdats under året. Efter besiktning av våra lekplatser har arbetet med att åtgärda besiktningsanmärkningar påbörjats för bättre säkerhet på våra lekplatser. Styrelsen har också tagit in offerter på bättre belysning på gårdar och garage.

Aktiviteter

Föreningen har också under året i maj och oktober månad haft 2 städhelger. På städhelgerna lottas ut biobiljetter vilket är uppskattat hos medlemmarna.

Föreningen har en aktiv pensionärsklubb. Pensionärsklubben har under året träffats 9 gånger. Pensionärerna har också firat våffeldagen samt haft en höstfest med ärtsoppa och hembakat bröd och julfest med musikunderhållning. Under året har också gjorts ett besök på Tyresö slott.

Välkomstgruppen har under januari haft 2 introduktionsmöten för nya medlemmar, träffarna uppskattades av de som deltog.

Några av föreningens medlemmar har också under året hjälpt till att skruva ihop och måla balkongräcken som kan bytas ut på balkonger där räcken har rötskador.

För vår boendemiljö att hålla rent och snyggt i vårt bostadsområde har styrelsen tagit upp frågan om huslängans ansvar. Varje huslänga ska sköta olika uppgifter inom vårt bostadsområde. Förslaget presenterades på städdagen i oktober och på höstmötet i november månad utsågs kontaktpersoner för varje huslänga.

Till åtagandena hör administration och uthyrning av föreningslokal. Föreningslokalen är sliten och behov av upprustning. I föreningslokalen finns bastu, gym och solarium.

Avgifter och hyror

Föreningen har en god ekonomi. Inga avgiftshöjningar har gjorts 2014. Föreningen har också fått tillbaka 100 000 kronor av de kostnader som betalades ut för vattenskador 2012. Under året har också arbetet med att se över andelstalen påbörjats.

Ändrande regler har under året införts för avskrivningar anskaffningsvärdet har fördelats på väsentliga komponenter som har skilda nyttjandeperioder. Årets avskrivningskostnader har år 2014 ökat med cirka 35 %.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Framtida underhåll

Föreningens fastigheter är 35 år gamla och i behov av stora underhållsåtgärder på fasader, tak och fönster. Styrelsen har påbörjat arbetet med hjälp av HSB göra en besiktning och ta in offerter för underhållsarbeten av fasader, tak och fönster på våra fastigheter.

EKONOMI

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

| | |
|------------------|-------------|
| Ansamlad förlust | - 1 476 045 |
| Årets resultat | - 743 056 |
| | <hr/> |
| | - 732 989 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|---|-------------|
| Uttag ur fond för underhåll motsvarande årets kostnad | - 41 713 |
| Överföring till fond | 622 000 |
| Ansamlad förlust | - 1 313 276 |
| | <hr/> |
| | - 732 989 |

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

Övrigt

Små föreningar har inte råd att anställa personal som fixar alla praktiska problem. Vi måste därför vara beredda att utifrån våra egna kunskaper och färdigheter själva klara våra olika arbetsuppgifter för att hålla nere avgifterna.

I föreningen finns medlemmar som gör värdefulla insatser med bl.a. snöskottning på vintern och gräsklippning på vår och sommar. Ledd av Jimmy tog en grupp medlemmar på sig att under året 2014 sköta föreningens snöröjning inom vårt bostadsområde. Alla insatser från våra medlemmar är därför mycket värdefulla. Meddela gärna styrelsen om du har kunskaper och färdigheter som du tror kan vara till nytta för vår förening. Föreningen har stort behov av förstärkning till vår fastighetsgrupp och miljö- och trivselgrupp.

Styrelsen vill slutligen rikta ett varmt tack till alla dem som genom sitt arbete och engagemang bidragit till vårt goda resultat. Ett särskilt tack till dem som har åtagit sig särskilda uppdrag och därigenom avlastat styrelsen.



Org Nr: 716416-4753

HSB Bostadsrättförening Östan i Nacka

| Resultaträkning | | 2014-01-01 2014-12-31 | 2013-01-01 2013-12-31 |
|---|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 1 | 4 352 949 | 4 287 396 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftkostnader | Not 2 | -2 207 808 | -1 941 523 |
| Övriga externa kostnader | Not 3 | -150 889 | -131 113 |
| Planerat underhåll | | -41 713 | 0 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 4 | -231 211 | -239 164 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -381 820 | -278 517 |
| Summa rörelsekostnader | | <u>-3 013 441</u> | <u>-2 590 317</u> |
| Rörelseresultat | | 1 339 508 | 1 697 079 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 5 | 3 709 | 4 186 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 6 | -600 161 | -812 348 |
| Summa finansiella poster | | <u>-596 452</u> | <u>-808 162</u> |
| Årets resultat | | 743 056 | 888 917 |



Org Nr: 716416-4753

HSB Bostadsrättförening Ostan i Nacka

| Balansräkning | | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|--|--------|--------------------------|--------------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | Not 7 | 19 471 498 | 19 740 915 |
| Inventarier och maskiner | Not 8 | 92 041 | 114 736 |
| | | <u>19 563 539</u> | <u>19 855 651</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 9 | 500 | 500 |
| | | <u>500</u> | <u>500</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>19 564 039</u> | <u>19 856 151</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar | | 0 | 458 |
| Avräkningskonto HSB Stockholm | | 2 972 237 | 2 032 389 |
| Aktuell skattefordran | | 7 239 | 0 |
| Övriga fordringar | Not 10 | 2 483 | 81 151 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 149 591 | 142 446 |
| | | <u>3 131 550</u> | <u>2 256 444</u> |
| Kassa och bank | Not 12 | 33 511 | 33 380 |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>3 165 062</u> | <u>2 289 824</u> |
| Summa tillgångar | | <u>22 729 101</u> | <u>22 145 975</u> |



Org Nr: 716416-4753

HSB Bostadsrättförening Ostan i Nacka

| Balansräkning | | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|--|--------|--------------------------|--------------------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | Not 13 | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Insatser | | 2 605 700 | 2 605 700 |
| Yttre underhållsfond | | 1 604 389 | 1 013 389 |
| | | <u>4 210 089</u> | <u>3 619 089</u> |
| <i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -1 476 045 | -1 773 962 |
| Årets resultat | | 743 056 | 888 917 |
| | | <u>-732 990</u> | <u>-885 045</u> |
| Summa eget kapital | | <u>3 477 100</u> | <u>2 734 044</u> |
| Skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 14 | 18 350 142 | 18 494 445 |
| Leverantörsskulder | | 237 282 | 220 227 |
| Aktuell skatteskuld | | 0 | 1 093 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 | 664 577 | 696 166 |
| Summa skulder | | <u>19 252 001</u> | <u>19 411 931</u> |
| Summa eget kapital och skulder | | <u>22 729 101</u> | <u>22 145 975</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> |



Org Nr: 716416-4753

HSB Bostadsrättsförening Östan i Nacka

| Kassaflödesanalys | 2014-01-01 2014-12-31 | 2013-01-01 2013-12-31 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| Löpande verksamhet | | |
| Resultat efter finansiella poster | 743 056 | 888 917 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 381 820 | 278 517 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | <u>1 124 876</u> | <u>1 167 434</u> |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | 64 742 | -145 089 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder | -15 627 | -165 770 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | <u>1 173 990</u> | <u>856 575</u> |
| Investeringsverksamhet | | |
| Investeringar i fastigheter | -89 708 | 0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet | <u>-89 708</u> | <u>0</u> |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder | -144 303 | -487 904 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | <u>-144 303</u> | <u>-487 904</u> |
| Årets kassaflöde | 939 979 | 368 671 |
| Likvida medel vid årets början | 2 065 769 | 1 697 098 |
| Likvida medel vid årets slut | 3 005 748 | 2 065 769 |

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



HSB Bostadsrättsförening 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.

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 1,77%

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 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 17 571 227kr.

**HSB Bostadsrättsförening Östan i Nacka**

| Noter | 2014-01-01 2014-12-31 | 2013-01-01 2013-12-31 |
|---|----------------------------------|----------------------------------|
| Not 1 Nettoomsättning | | |
| Årsavgifter | 3 988 608 | 3 988 608 |
| Hyror | 272 000 | 272 600 |
| Övriga intäkter | <u>120 341</u> | <u>52 588</u> |
| Bruttoomsättning | 4 380 949 | 4 313 796 |
| Avgifts- och hyresbortfall | <u>-28 000</u> | <u>-26 400</u> |
| | 4 352 949 | 4 287 396 |
| Not 2 Driftskostnader | | |
| Fastighetsskötsel och lokalvård | 125 565 | 32 945 |
| Reparationer | 228 509 | 58 956 |
| El | 98 040 | 110 284 |
| Uppvärmning | 832 869 | 841 890 |
| Vatten | 276 703 | 319 655 |
| Sophämtning | 83 678 | 75 967 |
| Fastighetsförsäkring | 64 599 | 56 169 |
| Kabel-TV och bredband | 157 339 | 152 175 |
| Fastighetskatt | 93 290 | 92 800 |
| Förvaltningsarvoden | 232 784 | 175 374 |
| Övriga driftskostnader | <u>14 432</u> | <u>25 308</u> |
| | 2 207 808 | 1 941 523 |
| Not 3 Övriga externa kostnader | | |
| Hyror och arrenden | 5 007 | 0 |
| Förbrukningsinventarier och varuinköp | 51 660 | 47 381 |
| Administrationskostnader | 62 622 | 56 157 |
| Extern revision | 8 700 | 8 375 |
| Medlemsavgifter | <u>22 900</u> | <u>19 200</u> |
| | 150 889 | 131 113 |
| Not 4 Personalkostnader och arvoden | | |
| Arvode styrelse | 155 575 | 155 750 |
| Revisionsarvode | 5 747 | 5 785 |
| Övriga arvoden | 17 690 | 22 250 |
| Sociala avgifter | 44 454 | 45 234 |
| Pensionskostnader och förpliktelser | 450 | 450 |
| Övriga personalkostnader | <u>7 295</u> | <u>9 695</u> |
| | 231 211 | 239 164 |
| Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter | | |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm | 3 200 | 3 723 |
| Ränteintäkter skattekonto | 50 | 18 |
| Övriga ränteintäkter | <u>459</u> | <u>445</u> |
| | 3 709 | 4 186 |
| Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter | | |
| Räntekostnader långfristiga skulder | <u>600 161</u> | <u>812 348</u> |
| | 600 161 | 812 348 |

**HSB Bostadsrättförening Östan i Nacka**

| Noter | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Not 7 Byggnader och mark | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Anskaffningsvärde byggnader | 20 192 845 | 20 192 845 |
| Anskaffningsvärde mark | 3 500 000 | 3 500 000 |
| Årets investeringar | 89 708 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 23 782 553 | 23 692 845 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | | |
| Ingående avskrivningar | -3 951 930 | -3 696 108 |
| Årets avskrivningar | -359 125 | -255 822 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -4 311 055 | -3 951 930 |
| Utgående bokfört värde | 19 471 498 | 19 740 915 |
| 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 | -391 029 | -368 334 |
| Årets avskrivningar | -22 695 | -22 695 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -413 724 | -391 029 |
| Bokfört värde | 92 041 | 114 736 |
| 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 | 2 483 | 2 433 |
| Övriga fordringar | 0 | 78 718 |
| | 2 483 | 81 151 |
| Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | |
| Förutbetalda kostnader | 149 591 | 142 446 |
| | 149 591 | 142 446 |
| Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår. | | |
| Not 12 Kassa och bank | | |
| Handkassa | 1 126 | 995 |
| Pensionärsklubben | 3 054 | 3 054 |
| Swedbank | 29 331 | 29 331 |
| | 33 511 | 33 380 |

W



Org Nr: 716416-4753

HSB Bostadsrättförening Östan 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 | 2 605 700 | 0 | 1 013 389 | -1 773 962 | 888 917 |
| Resultatdisposition | | | 591 000 | 297 917 | -888 917 |
| Årets resultat | | | | | 743 056 |
| Belopp vid årets slut | 2 605 700 | 0 | 1 604 389 | -1 476 045 | 743 056 |

Not 14 Skulder till kreditinstitut

| Låneinstitut | Lånenummer | Ränta | Ränteändr dag | Belopp | Nästa års amortering |
|------------------|------------|-------|---------------|-------------------|----------------------|
| Swedbank | 2652129939 | 4,19% | 2015-06-25 | 6 601 038 | 73 040 |
| Swedbank | 2652129947 | 2,89% | 2017-09-27 | 5 849 104 | 79 854 |
| Swedbank hypotek | 2854341423 | 2,59% | 2016-10-27 | 5 900 000 | 0 |
| | | | | 18 350 142 | 152 894 |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 18 197 248Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 17 585 672**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

| | | |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader | 35 120 | 38 899 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 325 380 | 336 108 |
| Övriga upplupna kostnader | 304 077 | 321 159 |
| | 664 577 | 696 166 |

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

Stockholm, den 20/4 2015
Anneli Leina
Christina Ohlund
Lena Quiuan-O' donnell
Sofie Österman
Ulla Pihlvang
Ake EkstrandVår revisionsberättelse har 2015-05-08 lämnats beträffande denna årsredovisning
Suzanne Helsing

Av föreningen vald revisor

Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund förordnad revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättförening Östan 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 *Gunilla Norman* 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 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 Bostadsrättförening Östan 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 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 / 5 2015

Luzanne Hedberg
Av föreningen vald
revisor

Gunilla Norman
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

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.

