

HSB:s Bostadsrättsförening Östan i Nacka

KALLELSE TILL FÖRENINGSTÄMMA

Föreningens årsstämma äger rum den 23 maj 2012 kl 19.00

Plats: Lokalen Storholmsvägen 76

Dagordning

- § 1 Stämmans öppnande
- § 2 Val av ordförande vid stämman
- § 3 Anmälan av ordförandes val av protokollförare
- § 4 Godkännande av röstlängd
- § 5 Fastställande av dagordning
- § 6 Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet tillika rösträknare
- § 7 Fråga om kallelse behörigen skett
- § 8 Styrelsens årsredovisning
- § 9 Revisorernas berättelse
- § 10 Beslut om fastställande av balans- och resultaträkning
- § 11 Beslut i anledning av föreningens vinst enligt den fastställda balansräkningen
- § 12 Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- § 13 Fråga om arvoden för styrelseledamöter och revisorer
- § 14 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- § 15 Val av revisor och revisorssuppleanter
- § 16 Val av valberedning
- § 17 Val av ledamöter och suppleanter till HSB:s distriktsstämma
- § 18 Övriga anmälda ärenden
- § 19 Stämmans avslutning

- 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.

Välkomna
Styrelsen



Org Nr: 716416-4753

Styrelsen för HSB Bostadsrättförening Östan i Nacka

Org.nr: 716416-4753

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2011-01-01 - 2011-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Östan i Nacka (716415-4753) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2011

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. Under år 2011 har 5 lägenheter överlåtit.

Storholmsvägen 8 Stefan Bergman, nr 68 Marianne Larsson, nr 116 Cecilia Gustavsson o Tommy Nordqvist, nr 138 Finn Cristian Brevig, nr 86 Kim Karlefors.

Bostadsyta 5 969 kvm

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 26 maj 2011. På stämman deltog 26 röstberättigande medlemmar.

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter

Fram till föreningsstämma 2011

Richard Östberg Ordförande
Fredrik Inholm vice ordförande
Åke Ekstrand kassör
Christina Öhlund sekreterare
Jennie Dudmish ledamot
Kajsa Mazzanti ledamot
Walter Tryggvason utsedd av HSB

Från föreningsstämma 2011

Richard Östberg Ordförande
Jennie Dudmich vice ordförande
Christina Öhlund sekreterare
Åke Ekstrand kassör
Richard Duncan ledamot
Jonathan Fernandes ledamot
Björn Henelius ledamot
Walter Tryggvason utsedd av HSB

Suppleanter

Jonathan Fernades Gonsales
Björn Henelius
Richard Duncan

Suppleanter

Anders Utas
Marianne Larsson

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Richard Östberg, Jennie Dudmich, Björn Henelius, Anders Utas. Marianne Larsson har under år 2011 avsagt sig uppdraget i styrelsen.

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Susanne Holmgren ordinarie 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 Jan Sjödahl nr 50 och Ingrid Jenzen nr 36 till valberedningen.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Stockholm. För VVS har föreningen avtal med Tore Otterstål. Avtalet med Com Hem är bundet till 2014-06-30 angående TV, bredband och telefon. För snöröjning har föreningen avtal med Vivaldi AB och för el har föreningen avtal med Nynäshamns El-energi. Föreningen har också under år 2011 träffat avtal med MZ-plåt AB för snöskottning av tak. Avtal har också träffats med Q-park som svarar för parkeringsövervakning på gästparkeringen och i rondellen, avtalet med Q-park löper till 2013-04-30. Föreningens försäkringsbolag är Trygg Hansa. Tvättstugans avloppssilar och fläktar görs rent av föreningens medlem Johan Brandt. Veckostädningen av tvättstugan görs av medlemmarna i föreningen.

Ekonomi

Avgiften höjdes med 3 % från 2:a kvartalet 2011 för att täcka kostnaderna till våra leverantörer som vi har avtal med, då våra leverantörer höjde sina kostnader enligt index 2011. Föreningen har också under år 2011 haft höga kostnader för att lägga om tak och åtgärda vindsvåningar, vilket kostat föreningen över 2 miljoner kronor att åtgärda det som drabbats av vattenskador på grund av de snörika vintrarna.

Fastighetsskatten för bostad ersattes den 1 januari 2008 av en kommunal avgift per lägenhet. Fastighetsskatten för lokal är 1 % av taxeringsvärdet.

Fastigheterna

Under 2011 har föreningens underhållsarbeten bestått i att åtgärda tak på nr 18, 20, 78, och 82. Taken har lagts om efter att det läckt in vatten vid snösmältning genom takfönster i bostadsrättslägenheternas vindsvåningar och orsakat fuktskador. Fuktskador har också konstaterats i väggar och golv i de lägenheter som drabbats.

CA

Yttre och inre miljön

Under året har föreningen i den gemensamma tvättstugan bytt ut samtliga Miele tvättmaskiner. I föreningens soprum har ställts upp sopkärl för källsortering och återvinning av tidningar, flaskor, pappersförpackningar plast, batterier och glödlampor. På gården har installerats mollucker för hushållsavfall. En ny snöslunga/gräsklippare har köpts in under år 2011. Föreningen har också under året i april och i oktober haft 2 städhelger. På städhelgerna lottas ut biobiljetter vilket är uppskattat hos medlemmarna.

Välkomstgruppen har under året besökt och hälsat välkommen till nya medlemmar i nr 24, 68 och nr 80 och informerat om bostadsrättsföreningen Östan.

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

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Dispositionsfond (balanserat resultat)	737 212
Årets resultat	- 2 379 831
	<hr/>
	- 1 642 619

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för underhåll motsvarande årets kostnad	- 1 107 771
Överföring till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan (budget)	520 320
Dispositionsfond (balanserat resultat)	- 1 055 168
	<hr/>
	- 1 642 619

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

Slutord

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.

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 fastighetsgruppen och miljö- och trivselgruppen.

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.

**HSB Bostadsrättförening Östan i Nacka**

Resultaträkning		2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Nettoomsättning	Not 1	3 790 477	3 716 834
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-3 893 864	-2 200 337
Planerat underhåll		-1 107 771	-1 178 110
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-95 290	-93 540
Avskrivningar	Not 3	<u>-288 767</u>	<u>-256 303</u>
Summa fastighetskostnader		<u>-5 385 692</u>	<u>-3 728 290</u>
Rörelseresultat		-1 595 215	-11 456
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	46 193	21 744
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	<u>-830 809</u>	<u>-700 320</u>
Summa finansiella poster		<u>-784 616</u>	<u>-678 576</u>
Årets resultat		-2 379 831	-690 031

**HSB Bostadsrättsförening Ostan i Nacka**

Balansräkning		2011-12-31	2010-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	16 581 843	16 818 698
Mark och markanläggningar	Not 7	3 670 711	3 500 000
Inventarier	Not 8	156 438	54 412
		<u>20 408 992</u>	<u>20 373 110</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>20 409 492</u>	<u>20 373 610</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 070	26
Avräkningskonto HSB Stockholm		569 667	984 446
Övriga fordringar	Not 10	3 307	389
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	113 185	81 878
		<u>687 229</u>	<u>1 066 739</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	1 000 000	2 500 000
Kassa och bank	Not 13	14 209	331 455
Summa omsättningstillgångar		<u>1 701 439</u>	<u>3 898 194</u>
Summa tillgångar		<u>22 110 931</u>	<u>24 271 804</u>

**HSB Bostadsrättförening Ostan i Nacka**

Balansräkning		2011-12-31	2010-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 605 700	2 605 700
Underhållsfond		969 160	1 627 270
		<u>3 574 860</u>	<u>4 232 970</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		737 212	769 133
Årets resultat		-2 379 831	-690 031
		<u>-1 642 619</u>	<u>79 101</u>
Summa eget kapital		<u>1 932 241</u>	<u>4 312 072</u>
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	18 871 174	19 054 922
Leverantörsskulder		161 591	52 366
Skatteskulder		7 354	8 620
Övriga skulder	Not 16	0	6 996
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 138 570	836 828
Summa skulder		<u>20 178 689</u>	<u>19 959 732</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>22 110 931</u>	<u>24 271 804</u>
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		20 686 000	20 686 000
Ansvarsförbindelser			
		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>



Org Nr: 716416-4753

HSB Bostadsrättförening Östan i Nacka

Kassaflödesanalys	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-2 379 831	-690 031
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	288 767	256 303
Kassaflöde från löpande verksamhet	-2 091 064	-433 728
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	1 464 731	-1 942 616
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	402 705	5 666
Kassaflöde från löpande verksamhet	-223 628	-2 370 678
Investeringsverksamhet		
Investeringar i markanläggningar	-189 678	0
Investeringar i maskiner/inventarier	-134 971	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	33 084
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-324 649	33 084
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-183 748	-179 357
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-183 748	-179 357
Årets kassaflöde	-732 025	-2 516 952
Likvida medel vid årets början	1 315 901	3 832 853
Likvida medel vid årets slut	583 876	1 315 901

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB Stockholm i de likvida medlen

CR



HSB Bostadsrättförening Östan i Nacka

Redovisningsprinciper m.m.

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnader

Avskrivning sker med 1 % per år och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning med 10 år.

Avskrivning på inventarier

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserad på inventariernas livslängd cirka 10 år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings räntelintäkter 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 26,3 %.

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden styrelse	151 000	149 800
Sociala kostnader	43 339	41 006
Konferens	35 549	32 528
Utbildning	3 000	6 000
	<hr/> 232 888	<hr/> 229 334
Revisorer		
Föreningsvald	5 564	5 512
Arvode funktionärer	21 200	21 400
Övriga kontanta ersättningar	5 000	0
Sociala kostnader	6 661	6 724
Pensionskostnader och förpliktelser	450	450
	<hr/> 33 311	<hr/> 28 574
Totalt	<hr/> 271 763	<hr/> 263 420

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

**HSB Bostadsrättsförening Östan i Nacka**

Noter	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31	
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	3 626 616	3 547 056
	Hyror	136 000	137 100
	Återbetalda arbetsgivaravgifter år 2004-2007	16 528	0
	Övriga intäkter	22 333	41 695
	Bruttoomsättning	<u>3 801 477</u>	<u>3 725 851</u>
	Avgifts- och hyresbortfall	-11 000	-9 000
	Hyresförluster	0	-17
		<u>3 790 477</u>	<u>3 716 834</u>
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	271 763	263 420
	Fastighetsskötsel och lokalvård	129 840	90 797
	Reparationer	1 912 014	114 293
	El	127 796	100 980
	Uppvärmning	802 471	874 566
	Vatten	123 839	192 116
	Sophämtning	66 910	76 102
	Fastighetsförsäkring	37 150	35 377
	Kabel-TV	165 757	146 800
	Övriga avgifter	1 500	33 981
	Förvaltningsarvoden	127 537	113 332
	Övriga driftkostnader	127 287	158 573
		<u>3 893 864</u>	<u>2 200 337</u>
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	192 643	192 643
	Om- och tillbyggnad	44 212	44 212
	Markanläggningar	18 967	0
	Inventarier	32 945	19 448
		<u>288 767</u>	<u>256 303</u>
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 040	8 377
	Ränteintäkter skattekonto	934	421
	Specialinlåning	39 266	11 208
	Övriga ränteintäkter	2 954	1 738
		<u>46 193</u>	<u>21 744</u>
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	829 269	700 320
	Övriga räntekostnader	1 540	0
		<u>830 809</u>	<u>700 320</u>

a

**HSB Bostadsrättsförening Östan i Nacka**

Noter	2011-12-31	2010-12-31
Not 6		
Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	19 943 651	19 943 651
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 943 651	19 943 651
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 124 953	-2 888 098
Årets avskrivningar	-236 855	-236 855
Utgående avskrivningar	-3 361 808	-3 124 953
Bokfört värde	16 581 843	16 818 698
Taxeringsvärde		
Byggnader	39 415 000	39 415 000
Mark	16 400 000	16 400 000
	55 815 000	55 815 000
Not 7		
Mark och markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde mark	3 500 000	3 500 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	59 516	59 516
Årets investeringar	189 678	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 749 194	3 559 516
Ingående ackumulerade avskrivningar	-59 516	-59 516
Årets avskrivningar	-18 967	0
Utgående avskrivningar	-78 483	-59 516
Bokfört värde	3 670 711	3 500 000
Not 8		
Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	370 794	370 794
Årets investeringar	134 971	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	505 765	370 794
Ingående avskrivningar	-316 382	-296 934
Årets avskrivningar	-32 945	-19 448
Utgående avskrivningar	-349 327	-316 382
Bokfört värde	156 438	54 412
Not 9		
Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500

**HSB Bostadsrättsförening Östan i Nacka**

Noter		2011-12-31	2010-12-31			
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	3 307	389			
		<u>3 307</u>	<u>389</u>			
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Fastighetsförsäkring	40 127	0			
	Kabel TV	37 245	45 307			
	Ekonomiförvaltning	29 088	28 097			
	Ränteintäkter	6 725	8 474			
		<u>113 185</u>	<u>81 878</u>			
Not 12	Kortfristiga placeringar					
	Specialinlåning 3-mån HSB Stockholm	0	1 500 000			
	Specialinlåning 12-mån HSB Stockholm	1 000 000	1 000 000			
	Förfaller 2012-10-01, 2,69%	<u>1 000 000</u>	<u>2 500 000</u>			
Not 13	Kassa och bank					
	Swedbank Penningmarknadskonto	12 617	329 819			
	Handkassa	1 593	1 636			
		<u>14 210</u>	<u>331 455</u>			
Not 14	Förändring av eget kapital					
		Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat		
	Insatser					
	Belopp vid årets ingång	2 605 700	1 627 270	769 133	-690 031	
	Vinstdisp enl. stämmobeslut		-658 110	-31 921	690 031	
	Årets resultat				-2 379 831	
	Belopp vid årets slut	2 605 700	969 160	737 212	-2 379 831	
Not 15	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Swedbank	2652129939	4,19%	2015-06-25	6 820 158	73 040
	Swedbank	2652129947	4,45%	2013-11-25	6 046 487	62 422
	Östgöta Enskilda Bank	13450138731	4,91%	Rörligt	6 004 529	55 000
					<u>18 871 174</u>	<u>190 462</u>
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					18 680 712
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					17 918 864
Not 16	Övriga kortfristiga skulder					
	Okänd insättning, under utredning				0	6 996
					<u>0</u>	<u>6 996</u>

A

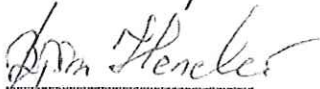


Org Nr: 716416-4753

HSB Bostadsrättsförening Östan i Nacka

Noter	2011-12-31	2010-12-31
Not 17		
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	42 430	42 649
Förutbetalda hyror och avgifter	323 846	288 131
Upplupen arvode och sociala avgifter	188 210	182 821
Snörenhållning	0	12 680
El	29 240	13 394
Fjärrvärme	95 173	288 410
Bygg, sanering	448 260	0
Övriga upplupna kostnader	11 411	8 743
	1 138 570	836 828

Nacka, den 10/4 2012


Björn Henelius


Jonathan Fernandez Gonzalez


Walter Tryggvason


Christina Öhlund



Richard Duncan


Åke Ekstrand


Jennie Dudmish


Richard Östberg

Vår revisionsberättelse har 4/5 2012 lämnats beträffande denna årsredovisning

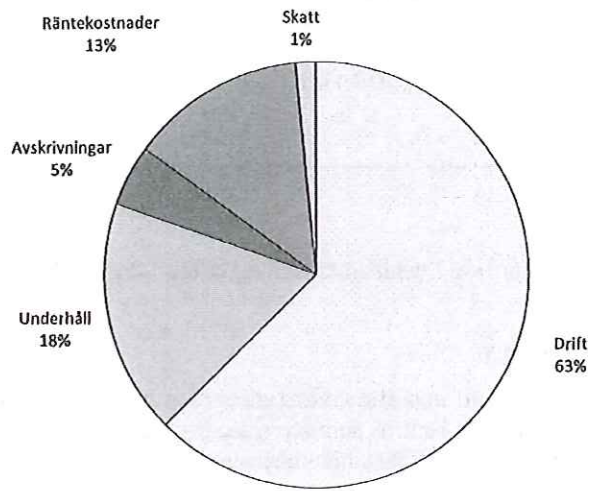

Susanne Holmgren
SUSANNE HOLMGREN
Av föreningen vald revisor


Hans Kypengren
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

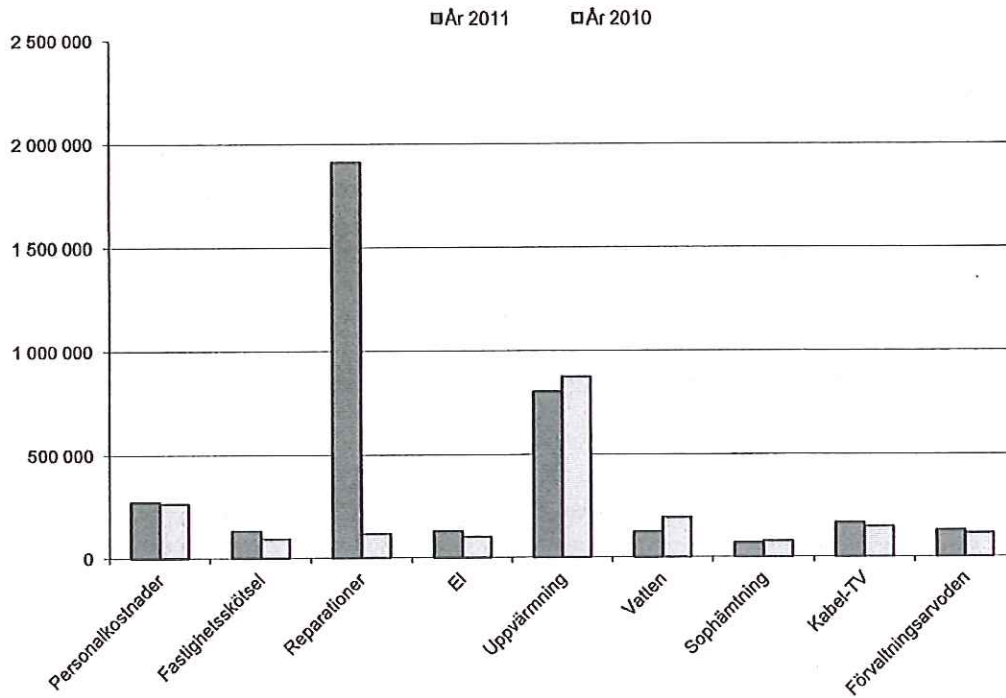


HSB Bostadsrättförening Östan i Nacka

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



OK



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättförening Östan i Nacka

Organisationsnummer 716416-4753

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för HSB Bostadsrättförening Östan i Nacka för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

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.

Revisorernas ansvar

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

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

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

Uttalanden

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

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

CA



Rapport om årsredovisningen

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Östan i Nacka för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas ansvar

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

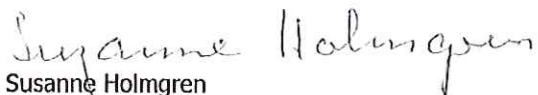
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

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

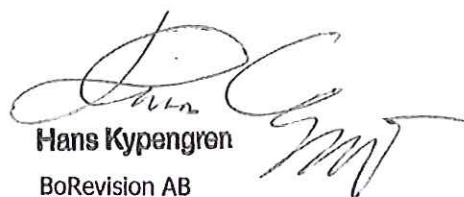
Uttalanden

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

Nacka den 4/5 2012



Susanne Holmgren
Av föreningen vald revisor



Hans Kypengren
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

