

HSB:s Bostadsrättsförening Östan i Nacka

KALLELSE TILL FÖRENINGSTÄMMA

Föreningens årsstämma äger rum, torsdagen den 23 maj 2013 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 Bostadsrättsförening Östan i Nacka

Org.nr: 716416-4753

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2012-01-01 - 2012-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Östan i Nacka (716415-4753) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2012

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.

Bostadsyta 5 969 kvm

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 23 maj 2012. På stämman deltog 25 röstberättigande medlemmar.

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter

Fram till föreningsstämma 2012

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

Från föreningsstämma 2012

Richard Duncan Ordförande
Åke Ekstrand kassör/vice ordförande
Christina Öhlund sekreterare
Björn Henelius ledamot
Jonathan Fernandes ledamot
Anders Utas ledamot
Walter Tryggvason utsedd av HSB

Suppleanter

Anders Utas

Suppleanter

Lena O`Donnell

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Åke Ekstrand, Christina Öhlund, Richard Duncan, Jonathan Fernandes och Lena O`Donnell.

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 omval av Jan Sjödahl nr 50 och 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, avtalet med Com Hem är bundet till 2014-06-30. För snöröjning har föreningen avtal med Vivaldi AB. För snöskottning av tak har föreningen avtal med MZ-plåt. För el har föreningen avtal med Nynäshamns El-energi. Q-park 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

Inga avgiftshöjningar har gjorts under året 2012. För att behålla en god ekonomi att täcka framtida kostnader för takarbeten samt drift och underhåll av föreningens fastigheter har styrelsen tagit beslut om avgiftshöjning med 6 % från 1 januari 2013. Avgiften på parkeringsplatserna på parkeringsdäcket och garaget höjs med 100 % från den 1 januari 2013. Styrelsen har också under året kontaktat HSB jurist för arbetet med att få ut del av kostnader för vattenskador 2012. Fastighetsskatten för bostad ersattes den 1 januari 2008 av en kommunal avgift per lägenhet. Fastighetsskatten för lokal är 1 % av taxeringsvärdet.

Fastigheterna

Under våren 2012 har föreningens underhållsarbeten på tak efter vattenskador på nr 18 och 20 fortsatt. I föreningslokalen har braskaminen tagits bort efter att vatten trängt in i lokalen, väggarna har renoverats och målats, samt att taket satts igen med takpannor. Under hösten 2012 gjorde HSB konsult en statusbesiktning för att ta fram åtgärdsförslag för underhållsarbeten av yttertak, takfönster och fasader samt vindar i några av föreningens bostadsrättslägenheter på Q och R gården. Enligt besiktningsprotokoll behövs åtgärder på våra tak och fasader inom en 5 till 10 års period.

69

Yttre och inre miljön

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

Nytt avtal om abonnemang av fjärrvärme träffades i början av 2012 med energibolaget Fortum, det nya abonnemangsavtal som föreningen tagit heter "aktiv".

Under året har Arborist anlåtats för att beskära buskar och träd och få bort stubbar vid vändplan.

Lekplatsbesiktning av säkerheten på våra gårdar utfördes under hösten av HSB Stockholm Mark & Trädgård. Vid besiktningen konstaterades att åtgärder måste vidtas bland annat stort avstånd mellan mark och rutsbana, samt ett murket trägol, ett löst fundament och för litet avstånd mellan gungdjur och kubb samt en låsanordning som saknas på dagvattenbrunn.

Föreningen har också en aktiv pensionärsklubb som under året gjort utflykter till Wira bruk och skärgården Furusund och Solö. Pensionärsklubben har också ordnat julbord i lokalen samt uppvaktat föreningsmedlemmar som fyllt jämt och kommit upp i den höga åldern av 100 år.

Välkomstgruppen har under året besökt och hälsat välkommen till nya medlemmar i nr 8 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:

Ansamlad förlust	- 1 054 848
Årets resultat	- 87 114
	<hr/>
	- 1 141 962

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond	
Överföring till fond	632 000
Ansamlad förlust	- 1 773 962
	<hr/>
	- 1 141 962

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.

I föreningen finns medlemmar som gör värdefulla insatser med bl.a. snöskottning på vintern och gräsklippning på vår och sommar. 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		2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Nettoomsättning	Not 1	3 909 712	3 790 477
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-2 777 852	-3 893 864
Planerat underhåll		0	-1 107 771
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-99 700	-95 290
Avskrivningar	Not 3	-274 824	-288 767
Summa fastighetskostnader		<u>-3 152 376</u>	<u>-5 385 692</u>
Bruttoresultat		757 336	-1 595 215
Jämförelsestörande poster	Not 4	-1 070	0
Rörelseresultat		756 266	-1 595 215
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	22 091	46 193
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-865 471</u>	<u>-830 809</u>
Summa finansiella poster		<u>-843 380</u>	<u>-784 616</u>
Årets resultat		-87 114	-2 379 831

**HSB Bostadsrättförening Ostan i Nacka****Balansräkning****2012-12-31****2011-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 7 16 344 993 16 581 843

Mark och markanläggningar

Not 8 3 651 744 3 670 711

Inventarier

Not 9 137 431 156 438

20 134 168 20 408 992*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 10 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

20 134 668 20 409 492**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

6 1 070

Avräkningskonto HSB Stockholm

1 680 671 569 667

Övriga fordringar

Not 11 2 407 3 307

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 76 553 113 185

1 759 637 687 229

Kortfristiga placeringar

Not 13 0 1 000 000

Kassa och bank

Not 14 16 428 14 209

Summa omsättningstillgångar

1 776 064 1 701 439**Summa tillgångar**

21 910 732 22 110 931

69

**HSB Bostadsrättförening Ostan i Nacka****Balansräkning****2012-12-31****2011-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 15

Bundet eget kapital

Insatser

2 605 700

2 605 700

Underhållsfond

381 389

969 160

2 987 0893 574 860*Fritt eget kapital*

Ansamlad förlust

-1 054 848

737 212

Årets resultat

-87 114-2 379 831-1 141 962-1 642 619

Summa eget kapital

1 845 1271 932 241**Skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 16

18 982 349

18 871 174

Leverantörsskulder

276 336

161 591

Skatteskulder

8 326

7 354

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

798 5941 138 570

Summa skulder

20 065 60520 178 689**Summa eget kapital och skulder****21 910 732****22 110 931****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

20 686 000

20 686 000

Ansvarsförbindelser*Inga**Inga*

**HSB Bostadsrättförening Östan i Nacka**

Kassaflödesanalys	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-87 114	-2 379 831
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	274 824	288 767
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>187 710</u>	<u>-2 091 064</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	1 038 596	1 464 731
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-224 259</u>	<u>402 705</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 002 047	-223 628
Investeringsverksamhet		
Investeringar i markanläggningar	0	-189 678
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-134 971
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-324 649</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	111 175	-183 748
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>111 175</u>	<u>-183 748</u>
Årets kassaflöde	1 113 222	-732 025
Likvida medel vid årets början	583 876	1 315 901
Likvida medel vid årets slut	1 697 097	583 876

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



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 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 26,3 %. Från och med 1 januari 2013 är skatten 22 %.

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.

	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden styrelse	150 500	151 000
Sociala kostnader	42 448	43 339
Konferens	6 695	35 549
Övrigt	1 250	3 000
	<u>200 893</u>	<u>232 888</u>
Revisorer		
Föreningsvald	5 564	5 564
Löner och ersättningar	21 400	21 200
Övriga kontanta ersättningar	0	5 000
Sociala kostnader	6 724	6 661
Pensionskostnader och förpliktelser	450	450
	<u>28 574</u>	<u>33 311</u>
Totalt	<u>235 031</u>	<u>271 763</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

**HSB Bostadsrättförening Östan i Nacka**

Noter	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 763 056	3 626 616
Hyror	136 900	136 000
Återbetalda arbetsgivaravgifter år 2004-2007	0	16 528
Övriga intäkter	21 582	22 333
Bruttoomsättning	<u>3 921 538</u>	<u>3 801 477</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-11 800	-11 000
Hyresförluster	-26	0
	3 909 712	3 790 477
Not 2 Drift		
Personalkostnader	235 031	271 763
Fastighetsskötsel och lokalvård	133 574	129 840
Reparationer	652 550	1 912 014
El	113 011	127 796
Uppvärmning	835 749	802 471
Vatten	172 488	123 839
Sophämtning	118 203	66 910
Fastighetsförsäkring	40 127	37 150
Kabel-TV	149 523	165 757
Övriga avgifter	0	1 500
Förvaltningsarvoden	139 906	127 537
Övriga driftskostnader	187 690	127 287
	<u>2 777 852</u>	<u>3 893 864</u>
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader	192 638	192 643
Om- och tillbyggnad	44 212	44 212
Markanläggningar	18 967	18 967
Inventarier	19 007	32 945
	<u>274 824</u>	<u>288 767</u>
Not 4 Jämförelsestörande poster		
Nedskrivning fakturafordringar	1 070	0
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 489	3 040
Ränteintäkter skattekonto	0	934
Specialinlåning	20 175	39 266
Övriga ränteintäkter	427	2 954
	<u>22 091</u>	<u>46 193</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	863 248	829 269
Övriga räntekostnader	2 224	1 540
	<u>865 471</u>	<u>830 809</u>

**HSB Bostadsrättförening Östan i Nacka**

Noter	2012-12-31	2011-12-31
Not 7 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	19 943 651	19 943 651
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 943 651	19 943 651
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 361 808	-3 124 953
Årets avskrivningar	-236 850	-236 855
Utgående avskrivningar	-3 598 658	-3 361 808
Bokfört värde	16 344 993	16 581 843
Taxeringsvärde		
Byggnader	39 415 000	39 415 000
Mark	16 400 000	16 400 000
	55 815 000	55 815 000
Not 8 Mark och markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde mark	3 500 000	3 500 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	249 194	59 516
Årets investeringar	0	189 678
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 749 194	3 749 194
Ingående ackumulerade avskrivningar	-78 483	-59 516
Årets avskrivningar	-18 967	-18 967
Utgående avskrivningar	-97 450	-78 483
Bokfört värde	3 651 744	3 670 711
Not 9 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	505 765	370 794
Årets investeringar	0	134 971
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	505 765	505 765
Ingående avskrivningar	-349 327	-316 382
Årets avskrivningar	-19 007	-32 945
Utgående avskrivningar	-368 334	-349 327
Bokfört värde	137 431	156 438
Not 10 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500

**HSB Bostadsrättförening Östan i Nacka**

Noter	2012-12-31	2011-12-31
--------------	-------------------	-------------------

Not 11 Övriga kortfristiga fordringar

Skattekonto	2 407	3 307
	2 407	3 307

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Fastighetsförsäkring	0	40 127
Kabel TV	37 719	37 245
Ekonomiförvaltning	38 834	29 088
Ränteintäkter	0	6 725
	76 553	113 185

Not 13 Kortfristiga placeringar

Specialinlåning 12-mån HSB Stockholm	0	1 000 000
	0	1 000 000

Not 14 Kassa och bank

Swedbank Penningmarknadskonto	12 859	12 617
Pensionärsklubben *	3 054	0
Handkassa	515	1 593
	16 428	14 210

* Förskott 10 000 kr utbet. nov 2011 för 2011-2012 kostnadsfört 2011, redovisats per den 31/12-12.

Not 15 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 605 700	0	969 160	737 212	-2 379 831
Resultatdisp enl. stämmobeslut			-587 771	-1 792 060	2 379 831
Årets resultat					-87 114
Belopp vid årets slut	2 605 700	0	381 389	-1 054 848	-87 114

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr. dag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2652129939	4,19%	2015-06-25	6 747 118	73 040
Swedbank	2652129947	4,45%	2013-11-25	5 985 702	69 177
Swedbank	2852335534	3,09%	Rörligt	300 000	0
Östgöta Enskilda Bank	13450138731	4,62%	Rörligt	5 949 529	55 000
				18 982 349	197 217

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 18 785 132

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 17 996 264

**HSB Bostadsrättförening Östan i Nacka****Noter****2012-12-31****2011-12-31****Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	41 996	42 430
Förutbetalda hyror och avgifter	345 539	323 846
Upplupen arvode och sociala avgifter	199 672	188 210
Snörenhållning	92 551	0
El	12 109	29 240
Fjärrvärme	103 037	95 173
Bygg, sanering	0	448 260
Övriga upplupna kostnader	3 690	11 411
	798 594	1 138 570

Nacka, den

11/4 2013

Anders Utas

Björn Henelius

Christina Ohlund

Jonathan Fernandez Gonzalez

Richard Duncan

Walter Tryggvason

Åke Ekstrand

Vår revisionsberättelse har 26/4 2013 lämnats beträffande denna årsredovisning

Susanne Holmgren

Av föreningen vald revisor

Hans Kypengren

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd 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 2012-01-01 - 2012-12-31.

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. För revisorn från BoRevision AB 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 2012-12-31 och av dess finansiella resultat 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 2012-01-01 - 2012-12-31.

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 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 behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Nacka den 16/4 - 2013 26/4 2013


Av föreningen vald
revisor

Susanne Holmgren

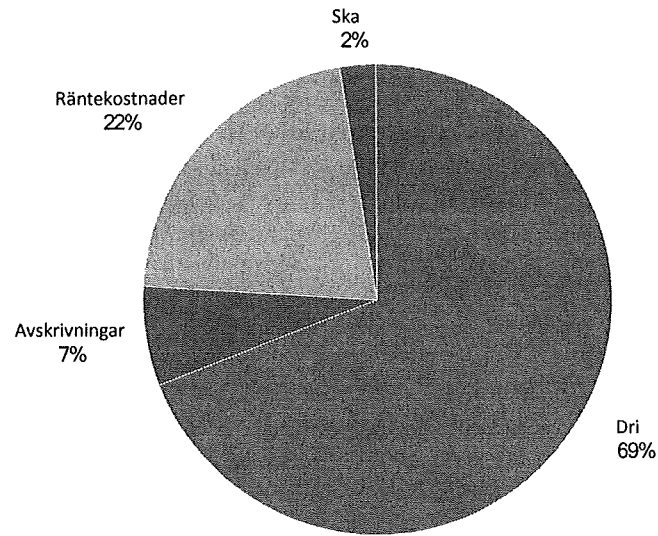

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Hans Kypengren

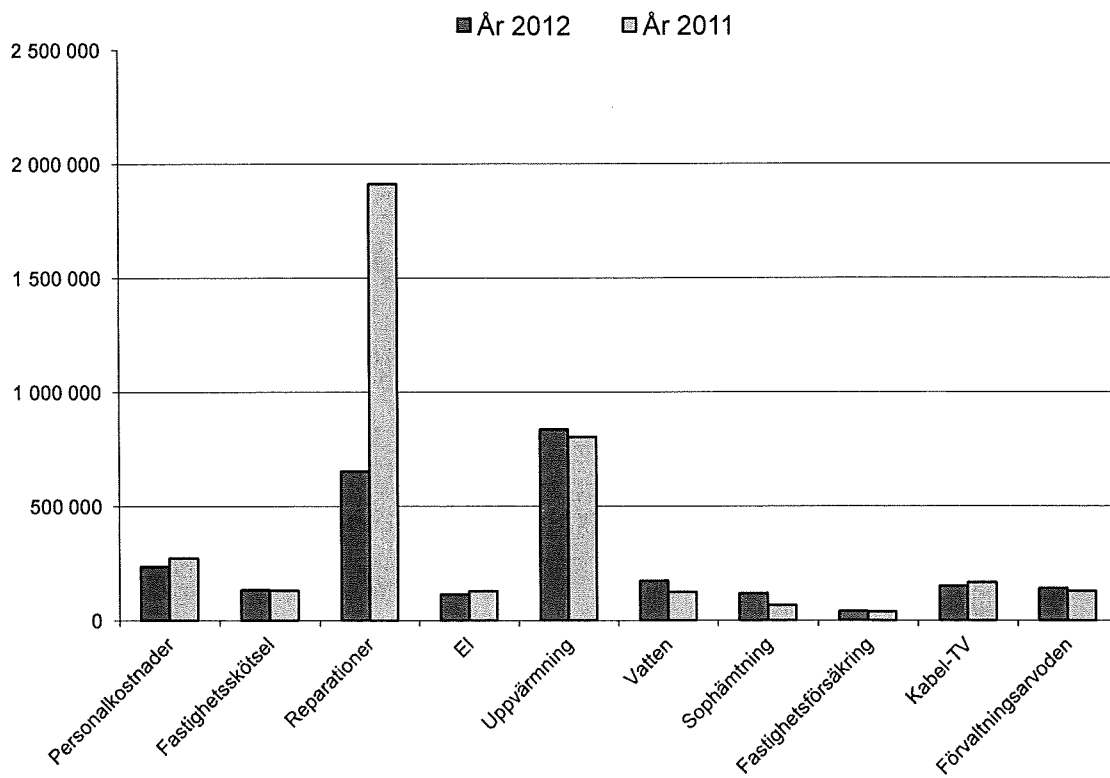


HSB Bostadsrättförening Östan i Nacka

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



6



Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

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

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namntäckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevittnad)