



HSB BRF SUNNAN ÅRSREDOVISNING 2015



HSB – där möjligheterna bor

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.



Org Nr: 716416-4779

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Sunnan i Nacka

Org.nr: 716416-4779

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

KW

Förvaltningsberättelse för HSB Brf Sunnan 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. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Mensättra 3:1 i Nacka kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Varav antal med inredd vind
Bostadsrätter 5 RoK	12	0
Bostadsrätter 4 RoK	19	3
Bostadsrätter 3 RoK	7	4
Bostadsrätter 2 RoK	27	8
Garageplats	18	-
Carport	12	-
Parkeringsplats m. uttag för motorvärma- re	17	-
Parkeringsplats	10	-
Besöksplats	6	-
Parkeringsplats utanför grindarna	3	-

Föreningens fastighet är byggd 1979. Brf Sunnan bildades 1977-09-06 och registrerades 1977-12-12.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar AB. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring samt försäkring mot ohyra (Anticimex).

KW

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade/förändrats med 0%.

Genomfört och planerat underhåll

Arborist har beskurit träd på gårdarna och rensning av stuprör har skett

Övriga väsentliga händelser

Inga övriga väsentliga händelser under året att rapportera

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-25 Vid stämman deltog 29 medlemmar varav 28 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Anna Helander	Ordförande
Anna Bystedt	Sekreterare, information och hemsida
Johan Lund	Ekonomi, vice ordförande
Per Synnergren	Trädgård, lokal, miljö och parkering
Fredrik Nordström	Fastighet
Jonas Kullhammar	Suppleant
Anne Lindholm	Ledamot utsedd av HSB Stockholm

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är F.N, J.K

Suppleanterna väljs på 1 år i taget, övriga på 2 år.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Anna Helander, Johan Lund och Anna Bystedt. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Per Carlqvist	Föreningsvald ordinarie
Linda Mocika	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen består av Linda Mocika och Stina Moritz

KW

Underhållsplan

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

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

Förvaltning/Avtal

Förvaltningen, tillsynen och underhållet av byggnader, mark och maskiner sköts till största delen i egen regi under förtjänstfull ledning av våra fastighetsansvariga, vilket sparar pengar, ger goda arbetsresultat och stärker känslan för vår gemensamma förening. Trädgårdsgruppen har planerat och genomfört arbeten på våra gemensamma grönytor.

<i>Fastighetsskötsel</i>	HSB:s tekniska förvaltning. Avser felanmälan. Kontraktet förlängs med ett år i taget vid utebliven uppsägning. Anmälda reparationsbehov utförs av entreprenörer valda av styrelsen
<i>Administration</i>	HSB:s administrativa förvaltning. Avser fakturaadministration och ekonomiska rapporter. Kontraktet förlängs vid utebliven uppsägning
<i>Värme</i>	Fortum levererar fjärrvärme.
<i>El</i>	Boo Energi levererar el.
<i>Parkering</i>	Mellan Sunnan och Samfällighetsföreningen Grönskäret upprättades 1979 ett servitutsavtal. Avtalet innebär dels att Sunnan disponerar 14 av Grönskärets biluppställningsplatser, två i garage på nedre planet och tolv på parkeringen på övre planet, dels att Grönskäret har rätt att utnyttja infarten som ligger på Sunnans område för att komma till Grönskärets garage och parkeringsplatser. 1982 upprättades ett samarbetsavtal som innebär att Sunnan avstod från två parkeringsplatser genom att Grönskäret får använda tolv platser till sin besöksparkering på Sunnans mark mot att Sunnan får använda tio parkeringsplatser på övre planet på Grönskärets mark.
<i>Snöröjning</i>	HSB teknisk förvaltning sköter snöröjningen på vändplan, uppfart och parkeringsdäck. Samarbetsavtal med Samfälligheten Grönskäret för delning av kostnaden.
<i>Trappbelysning</i> liga	Elva lägenhetsinnehavare får avdrag på 10 kronor från den månatliga avgiften
<i>TV, bredband och telefoni</i>	ComHem KW

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 90 (nittio) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2015. Under året har 6 (sex) överlåtelser skett.

Föreningen har egen webbplats, www.hsb.se/stockholm/sunnan, som är lättläst och överskådlig. Medlemmar kan där hitta bl.a. föreningens stadgar, Sunnan A-Ö samt föreningens tidigare årsredovisningar och Sunnanbladet.

Flerårsöversikt

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Nedan redovisas utvecklingen för några nyckelparametrar de senaste 5 åren.

Översikt år 2011-2015	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning tkr	4035	4045	4041	3911	3780
Rörelseresultat tkr	1169	934	442	470	1343
Resultat efter finansiella poster kr	755	414	-92	-72	889
Balansomslutning tkr	25033	24363	24418	24520	24470
Avgiftsbortfall %	0	0	0	0	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	639	639	639	620	597
Fond för yttre underhåll, tkr	1422	1182	1066	1222	755

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges) *kw*

Förslag till disposition av årets resultat

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	2 040 162
Årets resultat	<u>754 999</u>
	2 795 161

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-116 100
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	700 000
Balanserat resultat	<u>2 211 261</u>
	2 795 161

Beslut enligt förslaget ovan medför följande utveckling av fond för yttre underhåll:

Ingående behållning	1 421 944
Planerat underhåll	-116 100
Avsättning till fond	<u>700 000</u>
Utgående behållning	2 005 844

Beräkning av balanserat resultat:

Planerat underhåll	116 100
Avsättning till fond	-700 000
Årets resultat	754 999
Balanserat resultat	<u>2 040 162</u>
Årets balanserade resultat	2 211 261

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

KW

**HSB bostadsrättsförening Sunnan i Nacka**

Resultaträkning		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 035 159	4 045 440
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 992 600	-1 831 917
Övriga externa kostnader	Not 3	-56 216	-77 099
Planerat underhåll		-116 100	-502 210
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-268 958	-268 357
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-431 985	-431 985
Summa rörelsekostnader		<u>-2 865 859</u>	<u>-3 111 567</u>
Rörelseresultat		1 169 300	933 873
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	20 896	41 517
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-435 197	-560 898
Summa finansiella poster		<u>-414 301</u>	<u>-519 381</u>
Årets resultat		754 999	414 492

KW

**HSB bostadsrättsförening Sunnan i Nacka**

Balansräkning		2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>20 685 014</u>	<u>21 116 999</u>
		20 685 014	21 116 999
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	<u>3 000</u>	<u>3 000</u>
		3 000	3 000
Summa anläggningstillgångar		<u>20 688 014</u>	<u>21 119 999</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		6 376	10 837
Avräkningskonto HSB Stockholm		760 498	409 303
Placeringskonto HSB Stockholm		500 995	724 270
Övriga fordringar	Not 9	-2 082	3 251
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>40 287</u>	<u>41 894</u>
		1 306 074	1 189 555
Kortfristiga placeringar	Not 11	3 000 000	2 000 000
Kassa och bank	Not 12	39 307	53 221
Summa omsättningstillgångar		<u>4 345 381</u>	<u>3 242 776</u>
Summa tillgångar		<u>25 033 395</u>	<u>24 362 775</u>

KW

**HSB bostadsrättsförening Sunnan i Nacka****Balansräkning** **2015-12-31** **2014-12-31****Eget kapital och skulder**

		2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 164 000	2 164 000
Yttre underhållsfond		1 421 944	1 182 154
		<u>3 585 944</u>	<u>3 346 154</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 040 162	1 865 461
Årets resultat		754 999	414 492
		<u>2 795 161</u>	<u>2 279 952</u>
Summa eget kapital		<u>6 381 105</u>	<u>5 626 106</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	<u>17 982 705</u>	<u>18 082 705</u>
		17 982 705	18 082 705
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	100 000	100 000
Leverantörsskulder		101 217	100 722
Aktuell skatteskuld		0	894
Fond för inre underhåll		250	250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	<u>468 118</u>	<u>452 098</u>
Summa skulder		<u>669 585</u>	<u>653 964</u>
Summa skulder		18 652 290	18 736 669
Summa eget kapital och skulder		<u>25 033 395</u>	<u>24 362 775</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	19 738 800	19 738 800
Fastighetsinteckningar totalt uttagna	20 663 800	20 663 800

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

KW

**HSB bostadsrättsförening Sunnan i Nacka**

	2015-01-01	2014-01-01
Kassaflödesanalys	2015-12-31	2014-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	754 999	414 492
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	431 985	431 985
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 186 984	846 477
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	11 401	-2 783
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	15 621	-369 799
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 214 006	473 895
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-1 081 683
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-1 081 683
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-100 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-100 000	-100 000
Årets kassaflöde	1 114 006	-707 788
Likvida medel vid årets början	3 186 794	3 894 582
Likvida medel vid årets slut	4 300 800	3 186 794

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

KW



HSB bostadsrättsförening Sunnan 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 bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,85 % av anskaffningsvärdet

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 ränteutgifter 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 10 990 726 kr.

KW

**HSB bostadsrättsförening Sunnan i Nacka**

Noter	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 766 416	3 766 356
Årsavgifter el	-1 440	2 160
Hyrer	265 132	268 301
Övriga intäkter	20 035	21 361
Bruttoomsättning	<u>4 050 143</u>	<u>4 058 178</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-14 984	-12 738
	4 035 159	4 045 440
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	53 871	48 600
Reparationer	218 472	125 493
El	97 625	102 848
Uppvärmning	796 632	792 998
Vatten	309 965	272 689
Sophämtning	107 536	118 833
Fastighetsförsäkring	50 533	46 164
Kabel-TV och bredband	140 020	139 556
Fastighetsskatt	92 245	90 555
Förvaltningsarvoden	100 669	79 910
Övriga driftskostnader	25 032	14 271
	1 992 600	1 831 917
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	11 883	2 373
Administrationskostnader	13 208	44 226
Extern revision	8 875	8 700
Medlemsavgifter	22 250	21 800
	56 216	77 099
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	133 500	165 107
Revisionsarvode	6 000	5 500
Övriga arvoden	70 000	39 000
Sociala avgifter	59 458	56 250
Övriga personalkostnader	0	2 500
	268 958	268 357
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	332	589
Ränteintäkter HSB placeringskonto	995	2 325
Ränteintäkter skattekonto	51	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	19 382	38 181
Övriga ränteintäkter	136	422
	20 896	41 517
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	435 197	560 898
	435 197	560 898

KW



HSB bostadsrättsförening Sunnan i Nacka

Noter	2015-12-31	2014-12-31			
Not 7 Byggnader och mark					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Anskaffningsvärde byggnader	23 298 391	21 742 755			
Anskaffningsvärde mark	3 195 000	3 195 000			
Årets investeringar	0	1 555 636			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 493 391	26 493 391			
Utgående ackumulerade avskrivningar					
Ingående avskrivningar	-5 376 392	-4 944 407			
Årets avskrivningar	-431 985	-431 985			
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 808 377	-5 376 392			
Utgående bokfört värde	20 685 014	21 116 999			
Taxeringsvärde					
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	43 000 000	43 000 000			
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	605 000	605 000			
Taxeringsvärde mark - bostäder	18 200 000	18 200 000			
Taxeringsvärde mark - lokaler	540 000	540 000			
Summa taxeringsvärde	62 345 000	62 345 000			
Not 8 Aktier, andelar och värdepapper					
Ingående anskaffningsvärde	3 000	3 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 000	3 000			
Andel i HSB Stockholm	500	500			
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	0	3 251			
Skattefordran	718	0			
Löneförskott, anställda	-2 800	0			
	-2 082	3 251			
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	39 420	38 908			
Upplupna intäkter	867	2 986			
	40 287	41 894			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 11 Kortfristiga placeringar					
Bunden placering 3-mån HSB Stockholm	3 000 000	2 000 000			
	3 000 000	2 000 000			
Not 12 Kassa och bank					
Swedbank	39 307	53 221			
	39 307	53 221			
Not 13 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 164 000	0	1 182 154	1 865 461	414 492
Resultatdisposition			239 790	174 702	-414 492
Årets resultat					754 999
Belopp vid årets slut	2 164 000	0	1 421 944	2 040 162	754 999

KW

**HSB bostadsrättsförening Sunnan i Nacka**Noter 2015-12-31 2014-12-31**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2852727524	1,18%	2016-01-28	5 810 901	100 000
Swedbank	2852727565	1,75%	2020-03-25	6 135 902	0
Swedbank	2852727573	3,47%	2017-05-24	6 135 902	0
				18 082 705	100 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 17 982 705Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 17 582 705**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**Kortfristig del av långfristig skuld 100 000 100 000**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	10 351	24 131
Förutbetalda hyror och avgifter	340 134	299 400
Övriga upplupna kostnader	117 633	128 567
	468 118	452 098

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

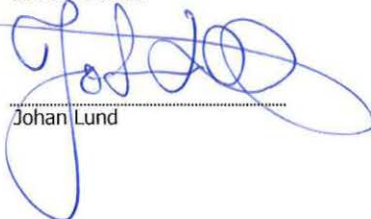
Stockholm, den 2016-03-15


 Anna Bystedt


 Anna Helander


 Anne Lindholm


 Fredrik Nordström


 Johan Lund


 Per-Synergren
Vår revisionsberättelse har 09-05-16 lämnats beträffande denna årsredovisning


Av föreningen vald revisor


 Katya Waher
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund förordnad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening Sunnan i Nacka, org.nr. 716416-4779

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Sunnan 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 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 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 Sunnan 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 09/05-2016


Av föreningen vald
revisor


Katya Waher
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor



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 namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

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.

