



HSB BRF SUNNAN ÅRSREDOVISNING 2016



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

2016-01-01 - 2016-12-31

Förvaltningsberättelse för Hsb BRF Sunnan i Nacka

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

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 Mensätra 3:1 i Nacka kommun.

Föreningens säte är 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 motorvärmare	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 fullvärdes försäkrad i Länsförsäkringar AB. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring samt försäkring mot ohyra (Anticimex).

EW

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna höjts med 3%

Genomfört och planerat underhåll

Målning och inoljning av trädetaljer

Visst underhåll som målning och inoljning av trädetaljer sköts av respektive bostadsrättshavare, vilka årligen ska olja in omålade träytor såsom altaner, stolpar på takutbyggnader, karmar på fönstrens utsida etc. Föreningen håller med olja.

Garaget

De återstående pelarna i det nedre garaget har renoverats för att säkra den bärande konstruktionen.

Snöröjning

Alla som har ork ska skotta och sanda på gångvägen utanför den egna lägenheten. Detta gäller även de som bor på övre planet. Utöver detta har några boende i mån av tid åtagit sig att köra med snöplogen.

Utlåning

Föreningen har verktyg, vagnar och skottkärror för utlåning.

Övriga väsentliga händelser


Lägenhetsbesiktning över de delar som bostadsrättsföreningen ansvarar för har genomförts under året. Fönster och franska balkongen har även besiktigats och inventerats för att se över skick och om de eventuellt behöver bytas.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-26. Vid stämman deltog 29 medlemmar varav 27 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Anna Helander	Ordförande
Lena Norin	Sekreterare
Johan Lund	Ekonomi, vice ordförande
Per Synnergren	Trädgård, lokal och miljö
Dan Cers	Fastighet, Suppleant
Anna Kullhammar	Information
Jonas Kullhammar	Suppleant
Anne Lindholm	Ledamot utsedd av HSB Stockholm 

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är A.H, J.L, P.S, J.K & D.C

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 Per Synnergren. 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

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt 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.

Snöröjning

HSB teknisk förvaltning sköter snöröjningen på vändplan, uppfart och parkeringsdäck. Samarbetsavtal med Samfälligheten Grönskäret för delning av kostnaden.

Trappbelysning
månatliga

Elva lägenhetsinnehavare får avdrag på 10 kronor från den avgiften

TV, bredband och telefoni ComHem

Medlemsinformation**Medlemmar**

Föreningen hade 90 (nittio) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2016 Under året har 8 (åtta) 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 2012-2016	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning tkr	4141	4035	4045	4041	3911
Rörelseresultat tkr	1 206	1169	934	442	470
Resultat efter finansiella poster kr	844	755	414	-92	-72
Balansomslutning tkr	26613	25033	24363	24418	24520
Avgiftsbortfall %	0	0	0	0	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	658	639	639	639	620
Fond för yttre underhåll, tkr	2006	1422	1182	1066	1222

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Förändring av eget kapital

	Insatser	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 164 000	1 421 944	2 040 162	754 999
Reservering till fond 2015		700 000		
Ianspråktagande av fond 2015		-116 100		
Balanserad i ny räkning			171 099	-754 999
Årets resultat				844 377
Belopp vid årets slut	2 164 000	2 005 844	2 211 261	844 377

Förslag till disposition av årets resultat

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	2 211 261
Årets resultat	844 377
	<u>3 055 638</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-62 500
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	680 000
Balanserat resultat	2 438 138
	<u>3 055 638</u>

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

Ingående behållning	2 005 844
Periodiskt underhåll	-62 500
Avsättning till fond	680 000
Utgående behållning	2 623 344

Beräkning av balanserat resultat:

Periodiskt underhåll	62 500
Avsättning till fond	-680 000
Årets resultat	844 377
Balanserat resultat	2 211 261
Årets balanserade resultat	2 438 138

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

**HSB bostadsrättsförening Sunnan i Nacka**

		2016-01-01	2015-01-01
		2016-12-31	2015-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 141 020	4 035 159
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 096 375	-1 992 600
Övriga externa kostnader	Not 3	-53 156	-56 216
Planerat underhåll		-62 500	-116 100
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-262 920	-268 958
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-460 435	-431 985
Summa rörelsekostnader		<u>-2 935 386</u>	<u>-2 865 859</u>
Rörelseresultat		1 205 634	1 169 300
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	21 277	20 896
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-382 534</u>	<u>-435 197</u>
Summa finansiella poster		<u>-361 257</u>	<u>-414 301</u>
Årets resultat		844 377	754 999

20

**HSB bostadsrättsförening Sunnan i Nacka**

Balansräkning		2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	20 793 570	20 685 014
Pågående nyanläggningar	Not 8	<u>85 000</u>	<u>0</u>
		20 878 570	20 685 014
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	<u>3 000</u>	<u>3 000</u>
		3 000	3 000
Summa anläggningstillgångar		<u>20 881 570</u>	<u>20 688 014</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		6 536	6 376
Avräkningskonto HSB Stockholm		839 884	760 498
Placeringskonto HSB Stockholm		1 200 729	500 995
Övriga fordringar	Not 10	3 348	-2 082
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>99 889</u>	<u>40 287</u>
		2 150 386	1 306 074
Kortfristiga placeringar	Not 12	3 500 000	3 000 000
Kassa och bank	Not 13	81 271	39 307
Summa omsättningstillgångar		<u>5 731 657</u>	<u>4 345 381</u>
Summa tillgångar		<u>26 613 227</u>	<u>25 033 395</u>

wp

**HSB bostadsrättsförening Sunnan i Nacka**

Balansräkning		2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 164 000	2 164 000
Yttre underhållsfond		2 005 844	1 421 944
		<u>4 169 844</u>	<u>3 585 944</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 211 261	2 040 162
Årets resultat		844 377	754 999
		<u>3 055 638</u>	<u>2 795 161</u>
Summa eget kapital		<u>7 225 482</u>	<u>6 381 105</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	<u>17 882 705</u>	<u>17 982 705</u>
		17 882 705	17 982 705
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	100 000	100 000
Leverantörsskulder		840 053	101 217
Skatteskulder		5 369	0
Fond för inre underhåll		250	250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	<u>559 368</u>	<u>468 118</u>
		1 505 040	669 585
Summa skulder		19 387 745	18 652 290
Summa eget kapital och skulder		<u>26 613 227</u>	<u>25 033 395</u>

fr

**HSB bostadsrättsförening Sunnan i Nacka**

Kassaflödesanalys	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	844 377	754 999
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	460 435	431 985
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 304 812</u>	<u>1 186 984</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-65 192	11 401
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>835 455</u>	<u>15 621</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 075 075</u>	<u>1 214 006</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-653 991	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-653 991</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-100 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-100 000</u>	<u>-100 000</u>
Årets kassaflöde	1 321 084	1 114 006
Likvida medel vid årets början	4 300 800	3 186 794
Likvida medel vid årets slut	5 621 884	4 300 800

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



HSB bostadsrättsförening Sunnan i Nacka

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

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 SABOs 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 1,92% 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.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 268 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 10 990 276 kr. *3M*

**HSB bostadsrättsförening Sunnan i Nacka**

Noter		2016-01-01	2015-01-01
		2016-12-31	2015-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	3 879 276	3 766 416
	Årsavgifter el	0	-1 440
	Hyror	275 194	265 132
	Övriga intäkter	15 969	20 035
	Bruttoomsättning	<u>4 170 439</u>	<u>4 050 143</u>
	Avgifts- och hyresbortfall	-29 410	-14 984
	Hyresförluster	-9	0
		4 141 020	4 035 159
Not 2	Drifts och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	75 339	53 871
	Reparationer	208 770	218 472
	El	102 220	97 625
	Uppvärmning	829 110	796 632
	Vatten	352 436	309 965
	Sophämtning	119 576	107 536
	Fastighetsförsäkring	57 521	50 533
	Kabel-TV och bredband	140 912	140 020
	Fastighetsskatt	95 030	92 245
	Förvaltningsarvoden	96 062	100 669
	Övriga driftskostnader	19 399	25 032
		2 096 375	1 992 600
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	4 219	11 883
	Administrationskostnader	17 438	13 208
	Extern revision	9 249	8 875
	Medlemsavgifter	22 250	22 250
		53 156	56 216
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	132 902	133 500
	Revisionsarvode	6 000	6 000
	Övriga arvoden	60 330	70 000
	Sociala avgifter	60 688	59 458
	Övriga personalkostnader	3 000	0
		262 920	268 958
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	425	332
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	728	995
	Ränteintäkter skattekonto	0	51
	Ränteintäkter HSB bunden placering	19 448	19 382
	Övriga ränteintäkter	676	136
		21 277	20 896
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	382 084	435 197
	Övriga räntekostnader	450	0
		382 534	435 197

**HSB bostadsrättsförening Sunnan i Nacka**

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	23 298 391	23 298 391
Anskaffningsvärde mark	3 195 000	3 195 000
Årets investeringar	568 991	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 062 382	26 493 391
Ingående avskrivningar	-5 808 377	-5 376 392
Årets avskrivningar	-460 435	-431 985
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 268 812	-5 808 377
Utgående bokfört värde	20 793 570	20 685 014
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	46 000 000	43 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	559 000	605 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	22 000 000	18 200 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	702 000	540 000
Summa taxeringsvärde	69 261 000	62 345 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	85 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85 000	0
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	3 000	3 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 000	3 000
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	3 348	0
Skattefordran	0	718
	3 348	718
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	95 825	39 420
Upplupna intäkter	4 064	867
	99 889	40 287
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3-mån HSB Stockholm	3 500 000	3 000 000
	3 500 000	3 000 000

ZV

**HSB bostadsrättsförening Sunnan i Nacka****Noter** **2016-12-31** **2015-12-31****Not 13 Kassa och bank**

Swedbank	81 271	39 307
	81 271	39 307

Not 14 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 164 000	0	1 421 944	2 040 162	754 999
Resultatdisposition			583 900	171 099	-754 999
Årets resultat					844 377
Belopp vid årets slut	2 164 000	0	2 005 844	2 211 261	844 377

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2852727524	0,98%	2017-01-28	5 710 901	100 000
Swedbank	2852727565	1,75%	2020-03-25	6 135 902	0
Swedbank	2852727573	3,47%	2017-05-24	6 135 902	0
				17 982 705	100 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 17 882 705Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 17 482 705**Ställda säkerheter**Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 20 663 800 20 663 800**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**Kortfristig del av långfristig skuld 100 000 100 000**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	87 314	10 351
Förutbetalda hyror och avgifter	316 160	340 134
Övriga upplupna kostnader	155 894	117 633
	559 368	468 118

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

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slutInga väsentliga händelser har skett efter årets slut *7/10*

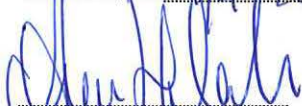



HSB bostadsrättsförening Sunnan i Nacka

Noter

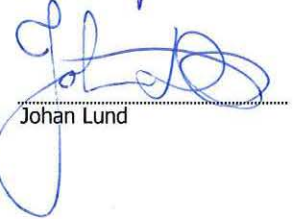
2016-12-31 2015-12-31

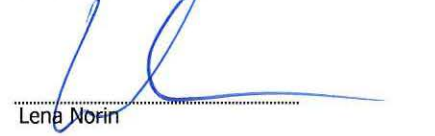
Stockholm, den 4/4 2017

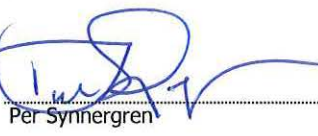

.....
Anna Helander


.....
Anna Kullhammar


.....
Anne Lindholm


.....
Johan Lund


.....
Lena Norin


.....
Per Synnergren

Vår revisionsberättelse har 17 - 04 - 26 lämnats beträffande denna årsredovisning


.....


.....
Karin Pettersson

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sunnan i Nacka för år 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Sunnan i Nacka för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.


Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 26/4 2017



Karin Pettersson

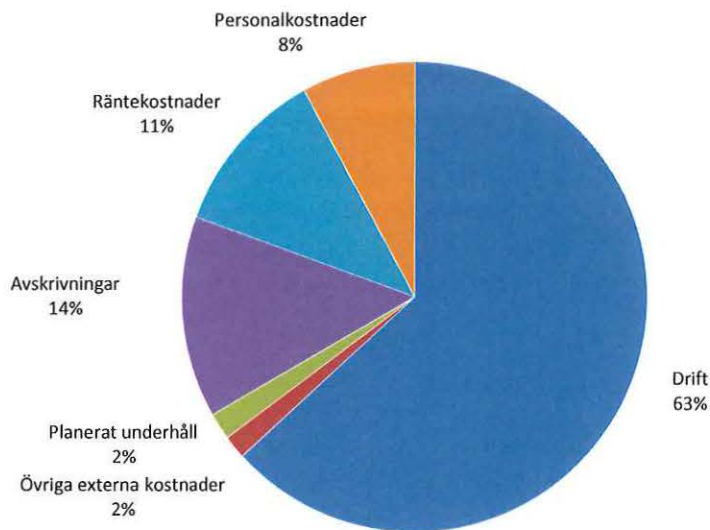
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



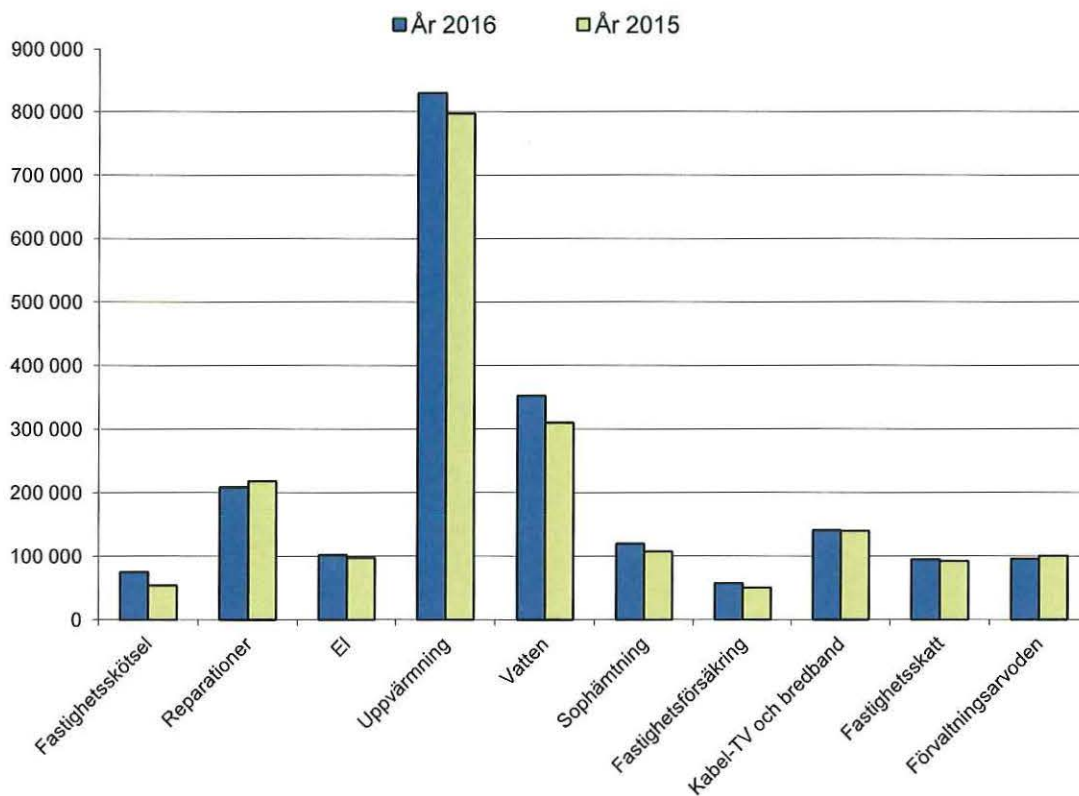
Av föreningen vald revisor

HSB bostadsrättsförening Sunnan i Nacka

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader





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.



HSB – där möjligheterna bor