



HSB BRF SKURUDAL 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: 714000-1343

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Skurudal i Nacka

Org.nr: 714000-1343

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Skurudal i Nacka med organisationsnummer 714000-1343 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 --- 2015-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2015

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten i Kv. Sicklaön 239:1 med adress Ugglevägen 34A-C. Fastigheten i vilken man upplåter lägenheter och lokaler byggdes år 1953.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes den 25 september 2015, med genomgång av underhållsplanen tillsammans med förvaltare Eva Håkans från HSB. Medverkande styrelseledamöter vid besiktningen var Stefan Salenberg.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 23 bostadsrättslägenheter upplåts samtliga med bostadsrätt. Föreningen har även en bostadsrättslokal. I föreningen finns sex uthyrningslokaler, sju förråd och 14 parkeringsplatser. Samtliga lokaler är uthyrda. Under året har 1 bostadsrättslägenhet(er) överlåtit.

I nedanstående tabell specificeras bostadsrättslägenheterna:

Antal	Typ	Kvadratmeter
5 st	ettor	28,5 m ²
3 st	ettor	36 m ²
1 st	etta	42 m ²
5 st	tvåor	55 m ²
6 st	treor	74,5 m ² , 75 m ² , 75,5 m ²
2 st	treor	83,5 m ²
1 st	fyra	88 m ²
1 st	lokal	279,5 m ²

På föreningens fastighet finns 14 parkeringsplatser, alla platser har under året varit uthyrda. *MS*

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2015-06-04. På stämman deltog 11 medlemmar varav en fullmakt. Föreningen hade vid årets slut 31 medlemmar varav HSB Stockholm är en medlem.

Styrelse

Styrelsen har under året utgjorts av:

Stefan Salenberg	ordförande	omval
Anna Escardo Dahlgren	sekreterare	nyval
Ulf Arborelius	ledamot och vice ordförande	omval
Patrik Nyholm	ledamot	omval
Christina Gauffin	ledamot utsedd av HSB Stockholm	

I tur att avgå ur styrelsen är Ulf Arborelius och Patrick Nyholm.

Styrelsesuppleanter har varit Semi Ferchichi samt Stellan Boström.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisorer har varit Charlotte Lindberg med Anders Hedlund som suppleant valda av föreningsstämman samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSBs distriktsstämma

Inga representanter deltog.

Valberedning

Valberedningen har varit Christine Matsson(sammankallande) och Gunilla Edgren-Carle.

Avgifter och hyror

Den genomsnittliga årsavgiftsnivån är 739 kr per m².

Arvoden

Till styrelsen har ett totalt arvode utgått på 55 000 kr samt 3000 kr till utsedd revisor under verksamhetsåret.

Förvaltning

HSB Stockholm har skött administrativ och ekonomisk förvaltning under året. Vidare har HSB Stockholm även skött fastighetsskötseln. Dessutom har föreningen även avtal med L.B Städservice för trappstädning, ComHem för kabel-TV, Boo Energi för elleverans, Nacka kommun för VA och sophämtning. MLT allservice sköter även fortsättningsvis snöskottningen.

Väsentliga händelser under året

Avloppssystemet har krånglat, med en stor översvämning, samt ett antal mindre.

Förväntad framtida utveckling

Framtida underhåll 2016

Översyn samt rengöring av utgående avloppsrör i bottenplattan har gjorts, och kommer troligen medföra åtgärder under våren 2016 då rör läcker, eventuellt kommer en relining ske.

Ventilationen kommer ses över, där förändring måste ske för att få en godkänd OVK.

Övrigt

Underhåll detta sekel

Under 2000-talet har en rad större renoveringar och underhållsåtgärder vidtagits:

- 2002-2004 utfördes stambyte, tvättstuga och torkrum totalrenoverades, en bastu installerades i samband med detta arbete.
- 2006 installerades bergvärme.
- 2008 avslutades fasad- och balkongrenovering.
- 2008 utfördes en energideklaration med gott resultat
- 2009 utfördes en Obligatorisk VentilationsKontroll (OVK).
- 2010 lades taket mot Ugglevägen om, koppartaket byttes mot plåt.
- 2012 installerades värmekabel i fotrännor och stuprännor.
- 2013 installerades fjärrvärme i fastigheten.
- 2014 gjordes takarbeten samt gallring av träd på innergården.
- 2015 gjordes takbesiktning, samt åtgärder av brister på tak, gamla skorstenen monterade ned.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 719	1 693	1 647	1 654	1660
Resultat efter finansiella poster	38	-42	-901	-43	93
Årsavgift*, kr/kvm	739	739	723	723	723
Drift**, kr/kvm	570	502	578	509	445
Belåning, kr/kvm	5131	5167	5205	5237	5571
Soliditet, %	9	9	9	18	18

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

Resultat och ställning

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

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-	708 383
Årets resultat		38 183
	-	<u>670 200</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur yttre underhållsfond	-	2 636
Överföring till yttre underhållsfond		172 000
Balanserat resultat	-	<u>839 564</u>
	-	670 200





Org Nr: 714000-1343

HSB Bostadsrättsförening Skurudal i Nacka

Resultaträkning		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 719 036	1 692 570
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 182 556	-1 040 082
Övriga externa kostnader	Not 3	-47 812	-37 677
Planerat underhåll		-2 636	-177 144
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-78 450	-73 191
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-169 359	-169 359
Summa rörelsekostnader		<u>-1 480 813</u>	<u>-1 497 453</u>
Rörelseresultat		238 223	195 117
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	925	2 019
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-200 965</u>	<u>-239 402</u>
Summa finansiella poster		-200 040	-237 383
Årets resultat		38 183	-42 265

A.P.



Org Nr: 714000-1343


HSB Bostadsrättsförening Skurudal i Nacka

Balansräkning		2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	6 033 713	6 200 970
Inventarier och maskiner	Not 8	16 818	18 920
Pågående nyanläggningar	Not 9	233 750	0
		<u>6 284 281</u>	<u>6 219 890</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	700	700
		<u>700</u>	<u>700</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>6 284 981</u>	<u>6 220 590</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 253 116	1 345 928
Övriga fordringar	Not 11	23 778	29 904
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	79 012	75 583
		<u>1 355 906</u>	<u>1 451 415</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	460	439
Kassa och bank	Not 14	121	121
Summa omsättningstillgångar		<u>1 356 487</u>	<u>1 451 974</u>
Summa tillgångar		<u>7 641 468</u>	<u>7 672 564</u>



Org Nr: 714000-1343

HSB Bostadsrättsförening Skurudal i Nacka

Balansräkning	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 15	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	66 525	66 525
Upplåtelseavgifter	756 250	756 250
Yttre underhållsfond	541 243	536 387
	<u>1 364 018</u>	<u>1 359 162</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-708 383	-661 261
Årets resultat	38 183	-42 265
	<u>-670 200</u>	<u>-703 527</u>
Summa eget kapital	<u>693 818</u>	<u>655 635</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	
	<u>6 493 250</u>	<u>6 539 750</u>
	6 493 250	6 539 750
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17	
Leverantörsskulder	46 500	45 000
Aktuell skatteskuld	128 386	68 970
Fond för inre underhåll	0	11 323
Övriga skulder	43 021	43 021
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	
	0	3 900
Summa skulder	Not 19	
	<u>236 493</u>	<u>304 965</u>
	454 400	477 179
Summa skulder	6 947 650	7 016 929
Summa eget kapital och skulder	<u>7 641 468</u>	<u>7 672 564</u>
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser		
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	7 100 000	7 100 000
Summa ställda säkerheter	7 100 000	7 100 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga 



Org Nr: 714000-1343

HSB Bostadsrättsförening Skurudal i Nacka

Kassaflödesanalys	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	38 183	-42 265
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	169 359	169 359
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>207 542</u>	<u>127 094</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	2 697	-646
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-24 279</u>	<u>-218</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>185 960</u>	<u>126 229</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-233 750	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-21 022
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-233 750</u>	<u>-21 022</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-45 000</u>	<u>-45 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-45 000</u>	<u>-45 000</u>
Årets kassaflöde	-92 790	60 207
Likvida medel vid årets början	1 346 487	1 286 280
Likvida medel vid årets slut	1 253 697	1 346 487

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



Org Nr: 714000-1343

HSB Bostadsrättsförening Skurudal 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

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen/stämman.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).



Org Nr: 714000-1343

HSB Bostadsrättsförening Skurudal i Nacka

Noter	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 148 844	1 148 844
Hyror	581 331	581 046
Övriga intäkter	24 603	4 914
Bruttoomsättning	<u>1 754 778</u>	<u>1 734 804</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-35 742	-40 825
Hyresförluster	0	-1 409
	1 719 036	1 692 570
Not 2 Driftkostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	127 868	112 928
Reparationer	263 468	177 763
El	72 639	70 824
Uppvärmning	337 674	321 842
Vatten	75 910	56 328
Sophämtning	35 676	26 870
Fastighetsförsäkring	29 836	28 415
Kabel-TV och bredband	25 136	26 764
Fastighetsskatt	72 379	71 781
Förvaltningsarvoden	141 970	146 567
	1 182 556	1 040 082
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	2 500	2 500
Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	2 990
Administrationskostnader	10 818	10 662
Extern revision	8 300	8 225
Konsultkostnader	12 744	0
Medlemsavgifter	13 450	13 300
	47 812	37 677
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	55 000	51 200
Revisionsarvode	3 000	2 050
Övriga arvoden	1 000	0
Sociala avgifter	19 000	17 391
Pensionskostnader och förpliktelser	450	450
Övriga personalkostnader	0	2 100
	78 450	73 191
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	642	1 689
Ränteintäkter skattekonto	130	136
Övriga ränteintäkter	153	195
	925	2 019
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	200 772	239 354
Övriga räntekostnader	193	48
	200 965	239 402

AP



HSB Bostadsrättsförening Skurudal i Nacka

Noter	2015-12-31	2014-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	9 050 531	9 050 531
Anskaffningsvärde mark	125 268	125 268
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 175 799	9 175 799
Utgående ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-2 974 829	-2 807 572
Årets avskrivningar	-167 257	-167 257
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 142 086	-2 974 829
Utgående bokfört värde	6 033 713	6 200 970
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	9 800 000	9 800 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 755 000	3 755 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	6 200 000	6 200 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	624 000	624 000
Summa taxeringsvärde	20 379 000	20 379 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	24 917	3 895
Årets investeringar	0	21 022
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 917	24 917
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-5 997	-3 895
Årets avskrivningar	-2 102	-2 102
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 099	-5 997
Bokfört värde	16 818	18 920
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	233 750	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	233 750	0
Not 10 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	700	700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	700	700
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	23 778	29 904
Skattefordran	0	0
	23 778	29 904
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	79 012	75 583
	79 012	75 583
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 13 Kortfristiga placeringar		
Fonus medlemskonto	460	439
	460	439

KB

**HSB Bostadsrättsförening Skurudal i Nacka**

Noter		2015-12-31	2014-12-31			
Not 14	Kassa och bank					
	Nordea	121	121			
		121	121			
Not 15	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	66 525	756 250	536 387	-661 261	-42 265
	Resultatdisposition			4 856	-47 121	42 265
	Årets resultat					38 183
	Belopp vid årets slut	66 525	756 250	541 243	-708 383	38 183
Not 16	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea Hypotek	39788348505	1,25%	2018-11-21	2 000 000	0
	Nordea Hypotek	39788387462	2,00%	2016-01-24	600 000	1 500
	Nordea Hypotek	39788466753	1,75%	2018-11-21	2 631 000	34 000
	Nordea Hypotek	39788466788	1,25%	2018-11-21	1 058 750	11 000
	Nordea Hypotek	39788596681	2,26%	2016-01-06	250 000	0
					6 539 750	46 500
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					6 493 250
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					6 307 250
Not 17	Övriga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				46 500	45 000
Not 18	Övriga skulder					
	Källskatt				0	3 900
					0	3 900
Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				12 572	17 391
	Förutbetalda hyror och avgifter				82 451	132 023
	Övriga upplupna kostnader				141 470	155 551
					236 493	304 965

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



Org Nr: 714000-1343

HSB Bostadsrättsförening Skurudal i Nacka

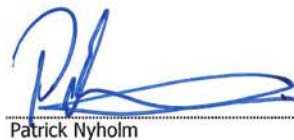
Noter

2015-12-31 2014-12-31

Stockholm, den 2016-05-05


Christina Gauffin


Anna Escardo Dahlgren


Patrick Nyholm


Stefan Salenberg


Ulf Arborelius

Vår revisionsberättelse har 16-05-26 lämnats beträffande denna årsredovisning





Karin Pettersson

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund förordnad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Skurudal i Nacka, org.nr. 714000-1343

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Skurudal 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 revisionsed 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 Skurudal 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 revisionsed 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 ersättningskyldig 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 26/5 2016

Av föreningen vald
revisor

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.

