



# HSB BRF LILLÄNGEN ÅRSREDOVISNING 2014



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: 714000-0832

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lillängen i Nacka

Org.nr: 714000-0832

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31 *MR*

## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening LILLÄNGEN i Nacka (714000-0832) avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01--2014-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2014

### Fastigheter

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Sicklaön 291:1 och 150:8 i Nacka. Föreningens adress är Lillängplan 1-4.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), med ändamål att i föreningens två fastigheter, upplåta bostadslägenheter för permanent boende utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intresse.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos TRYGG-HANSA som även inkluderar försäkring mot ohyra.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen har 15 lägenheter och 1 lokal. Samtliga 15 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Enligt taxeringsbeskedet är tomtytan 1 437 m<sup>2</sup>. Lägenhetsytan är 811 m<sup>2</sup>. Taxeringsvärdet är 10 464 000 kr varav byggnadsvärdet är 5 800 000 kr.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

RoK	Antal
2	13
3	1
4	1

### Föreningsfrågor

#### Styrelse

Johan Kruse, ordf  
Stina Scholz, ledamot  
Emma Dahl (f.d. Lindqvist), ledamot  
Ulla Pihlvang, ledamot från HSB  
Inger Bomgren, suppleant

I tur att avgå vid föreningsstämma 2015 är Scholz, Dahl, Pihlvang samt Bomgren.

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 8 protokollförda styrelsemöten. Ordinarie årsstämma genomfördes 2014-05-15 där 10 hushåll närvarade. *ZVP*

## Revisorer

Föreningen har anlitat BoRevision AB, en revisionsbyrå utsedd av HSB:s riksförbund. Föreningsvald revisor har varit Tobias Dahl (fd Persson).

## Medlemsinformation

Vid årets utgång hade föreningen 17 medlemmar. Ingen överlåtelse har skett under året. HSB Stockholm innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt enbart en röst oavsett antal innehavare.

## Föreningsinformation

Styrelsen har aktivt representerat föreningen i diskussioner kring Nacka kommuns framtida utbyggnad och kommer så att fortsätta. Styrelsen har arbetat vidare i relationen med Lillängens Egnahemsförening och föreningarna har en bra dialog och bra informationsutbyte. Föreningen hyr, med start aktuellt år, ut en lokal till en lägenhetsinnehavare där man utför träsmide.

Styrelsen sätter stort värde vid de föreningsdagar som arrangeras cirka 2 ggr per år. Här umgås vi och ser om våra ägor. Välbesökta och mycket trevliga dagar. Tack till alla som är med och bidrar aktivt till en attraktiv förening.

## Väsentliga avtal

En övergripande avtalsöversyn inleddes under hösten och slutfördes innan årets slut. Samtliga avtal genomgångna och uppdaterade. Nya och reviderade avtal tecknade vilka redovisas kommande år.

## Ekonomi

Föreningen höjde avgifterna med 3 % per 2014-07-01 enligt styrelsebeslut. Bakgrund var att följa med årlig indexökning av leverantörsfakturor samt ökad avsättning till yttre fond. Styrelsen har för avsikt att tillsvidare lämna avgifterna orörda till dess att vi fått kontroll över samtliga nytillkomna avtal samt god inblick i underhållsplanen. Dock bör man i avgifterna fortlöpande spegla den indexreglering som årligen sker på leverantörsavtalen, vilket styrelsen naturligtvis beaktar och bevakar.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 3375936kr. Föreningen har under året amorterat 90000 kr. I syfte att begränsa riskerna har styrelsen i samråd med HSB Ekonomi bundit lånen på olika bindningstider med olika räntor.

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av HSB till en kostnad av 64 810 kr. Fastighetsskötsel har utförts enligt avtal med HSB till en kostnad av 19 216 kr. *2018*

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning tkr	829	818	818	823	820
Rörelseresultat tkr	238	98	304	231	-5
Resultat efter finansiella poster tkr	152	-14	178	106	-182
Balansomslutning tkr	4 854	4879	4926	4858	5113
Soliditet	27,6 %	24,4 %	24,4 %	21,1%	17,9 %
Avgifts- & hyresbortfall	0	0	0	0	-3

## Väsentliga händelser under året

### Underhåll:

Föreningen har under året arbetat med att uppdatera underhållsplanen. Inget underhåll har genomförts under året. Under det kommande året kommer beslut i enlighet med underhållsplanen fattas gällande planerat underhåll.

Föreningen blev i början av året godkänd i Obligatorisk Ventilationskontroll.

## Förslag till resultatdisposition

### Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-143 214
Årets resultat	<u>151 868</u>
	8 654

### Styrelsen föreslår följande disposition:

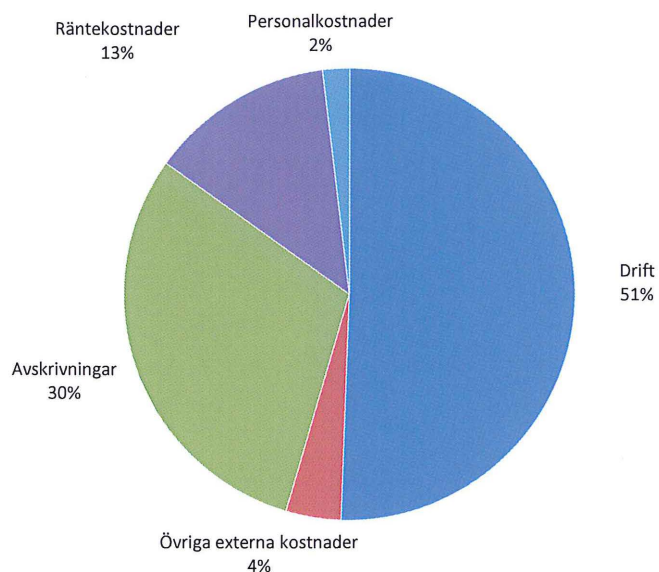
Uttag ur yttre underhållsfond	0
Överföring till yttre underhållsfond	110 000
Balanserat resultat	<u>-101 346</u>
	8 654

Ytterligare upplysningar finns vad beträffar föreningens resultat- och ställning i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande notförteckning. *MR*

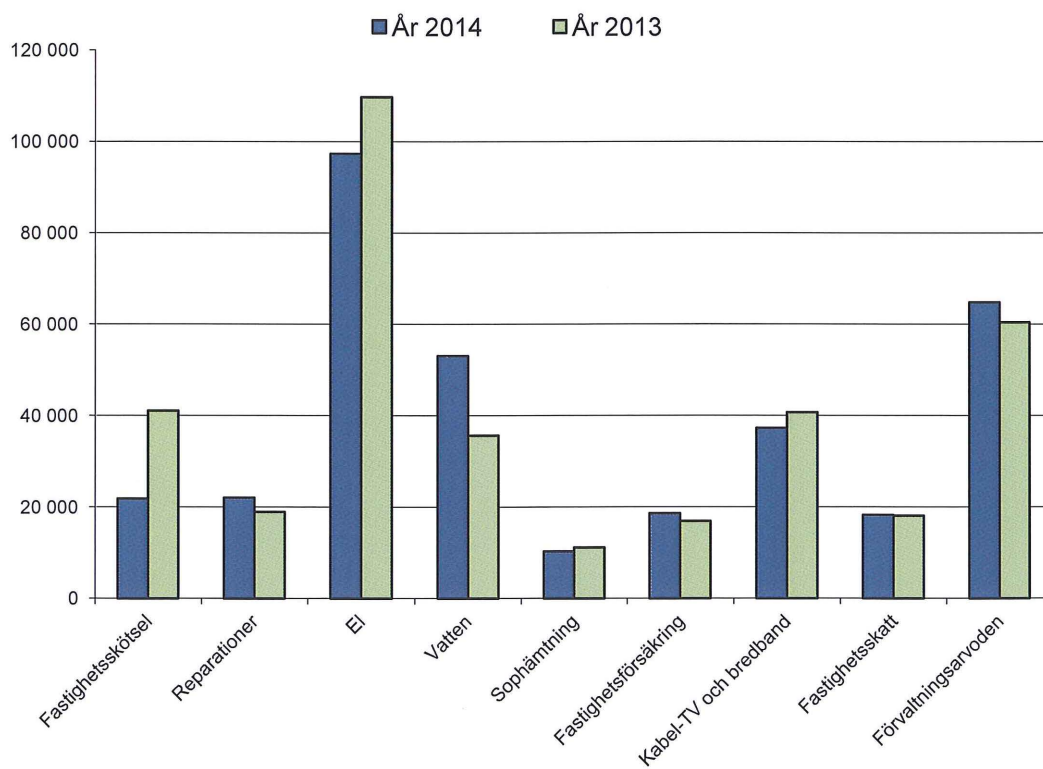


## HSB Bostadsrättsförening Lillängen i Nacka

### Totala kostnader



### Fördelning driftkostnader



**HSB Bostadsrättsförening Lillängen i Nacka**

		<b>2014-01-01</b>	<b>2013-01-01</b>
		<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	829 169	818 045
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-344 544	-359 616
Övriga externa kostnader	Not 3	-26 987	-35 677
Planerat underhåll		0	-163 733
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-13 142	-13 142
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-206 632	-148 091
Summa rörelsekostnader		<u>-591 305</u>	<u>-720 259</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>237 864</b>	<b>97 786</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	4 103	1 163
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-90 099</u>	<u>-112 765</u>
Summa finansiella poster		-85 996	-111 602
<b>Årets resultat</b>		<b>151 868</b>	<b>-13 816</b>

KR



**HSB Bostadsrättsförening Lillängen i Nacka**

<b>Balansräkning</b>		<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>4 148 064</u>	<u>4 354 696</u>
		4 148 064	4 354 696
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>4 148 564</u>	<u>4 355 196</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		47 082	0
Övriga fordringar	Not 9	419 561	484 849
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>38 960</u>	<u>37 396</u>
		505 603	522 245
Kortfristiga placeringar	Not 11	200 000	0
Summa omsättningstillgångar		<u>705 603</u>	<u>522 245</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>4 854 167</u></b>	<b><u>4 877 441</u></b>

KA

**HSB Bostadsrättsförening Lillängen i Nacka**

<b>Balansräkning</b>		<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 183 365	1 183 365
Yttre underhållsfond		150 529	214 262
		<u>1 333 894</u>	<u>1 397 627</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-143 214	-193 131
Årets resultat		151 868	-13 816
		<u>8 655</u>	<u>-206 947</u>
Summa eget kapital		<u>1 342 549</u>	<u>1 190 680</u>
<b>Skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	3 375 936	3 465 936
Leverantörsskulder		25 191	40 382
Fond för inre underhåll		15 624	15 624
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	94 868	164 819
Summa skulder		<u>3 511 619</u>	<u>3 686 761</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b><u>4 854 167</u></b>	<b><u>4 877 441</u></b>
<b>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		4 246 000	4 246 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>4 246 000</b>	<b>4 246 000</b>
<b>Fastighetsinteckningar totalt uttagna</b>		<b>4 573 815</b>	<b>4 573 815</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<i>Inga</i>	<i>Inga</i> <span style="color: blue;">MR</span>

**HSB Bostadsrättsförening Lillängen i Nacka**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2014-01-01 2014-12-31</b>	<b>2013-01-01 2013-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	151 868	-13 816
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	206 632	148 091
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>358 500</u>	<u>134 275</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-52 902	4 687
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-85 142	55 663
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>220 456</u>	<u>194 625</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-90 000	-90 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-90 000</u>	<u>-90 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>130 456</b>	<b>104 625</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>483 683</b>	<b>379 058</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>614 139</b>	<b>483 683</b>

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



## **HSB Bostadsrättsförening Lillängen 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.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1

årsredovisning för mindre företag/ekonomiska föreningar (K2). År 2014 är det första året som föreningen följer BFNAR 2009:1 vilket innebär att det finns brister i jämförbarheten mellan åren.

#### **Avskrivning på byggnader**

Principen för K2 är att inga nya komponenter aktiveras förutom de som ligger kvar från övergången till K2. Dessa komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnader är fullt avskrivna. Stambyte har tidigare skrivits av enligt en 40-årig annuitetsplan. Eftersom de nya K-reglerna inte tillåter progressiv avskrivning, har detta ändrats till en 20-årig (5 %) rak avskrivning på restvärdet. Tjugo år var redan avskrivna. Övriga anläggningar avskrivs mellan 20 - 25 år (4 - 5 %.)

#### **Avskrivning inventarier och maskiner**

Alla inventarier är fullt avskrivna

#### **Fond för yttre underhåll**

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

#### **Inkomstskatt och underskottsavdrag**

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

**HSB Bostadsrättsförening Lillängen i Nacka**

<b>Noter</b>	<b>2014-01-01 2014-12-31</b>	<b>2013-01-01 2013-12-31</b>
<b>Not 1    Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	752 460	741 312
Hyror	47 082	46 627
Bredband	27 000	27 000
Övriga intäkter	2 663	3 106
Bruttoomsättning	<u>829 205</u>	<u>818 045</u>
Hyresförluster	<u>-36</u>	<u>0</u>
	<b>829 169</b>	<b>818 045</b>
<b>Not 2    Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	21 835	41 001
Reparationer	22 005	18 914
El	97 270	109 776
Vatten	53 112	35 642
Sophämtning	10 314	11 180
Fastighetsförsäkring	18 559	16 872
Kabel-TV och bredband	37 274	40 716
Fastighetsskatt	18 255	18 150
Förvaltningsarvoden	64 810	60 408
Övriga driftskostnader	1 110	6 957
	<u>344 544</u>	<u>359 616</u>
<b>Not 3    Övriga externa kostnader</b>		
Hyror och arrenden	0	1 238
Förbrukningsinventarier och varuinköp	674	14 123
Administrationskostnader	8 538	3 666
Extern revision	7 775	7 475
Konsultkostnader	0	1 875
Medlemsavgifter	10 000	7 300
	<u>26 987</u>	<u>35 677</u>
<b>Not 4    Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	10 000	10 000
Sociala avgifter	3 142	3 142
	<u>13 142</u>	<u>13 142</u>
<b>Not 5    Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	221	862
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 752	255
Ränteintäkter skattekonto	0	17
Ränteintäkter HSB bunden placering	2 101	0
Övriga ränteintäkter	30	29
	<u>4 103</u>	<u>1 163</u>
<b>Not 6    Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	<u>90 099</u>	<u>112 765</u>
	<b>90 099</b>	<b>112 765</b>

ZVP



## HSB Bostadsrättsförening Lillängen i Nacka

Noter	2014-12-31	2013-12-31			
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>					
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
Anskaffningsvärde byggnader	6 145 998	6 145 998			
Anskaffningsvärde mark	14 750	14 750			
Inventarier	0	0			
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 160 748</b>	<b>6 160 748</b>			
Ingående avskrivningar	-1 806 052	-1 657 961			
Årets avskrivningar	-206 632	-148 091			
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 012 684</b>	<b>-1 806 052</b>			
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>4 148 064</b>	<b>4 354 696</b>			
<b>Taxeringsvärde</b>					
Byggnader	5 800 000	5 800 000			
Mark	4 664 000	4 664 000			
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>10 464 000</b>	<b>10 464 000</b>			
<b>Not 8 Aktier, andelar och värdepapper</b>					
Andel i HSB	500	500			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>			
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattefordran	5 422	1 166			
Avräkningskonto HSB Stockholm	212 133	283 428			
Placeringskonto HSB Stockholm	202 006	200 255			
	<b>419 561</b>	<b>484 849</b>			
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader	38 759	37 396			
Upplupna intäkter	201	0			
	<b>38 960</b>	<b>37 396</b>			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
<b>Not 11 Kortfristiga placeringar</b>					
Bunden placering 3-mån HSB Stockholm	200 000	0			
	<b>200 000</b>	<b>0</b>			
<b>Not 12 Förändring av eget kapital</b>					
	Medlemsinsatser	Yttre uh	Balanserat	Årets resultat	
	Insatser	Uppl avgifter	fond	resultat	
Belopp vid årets ingång	18 938	1 164 427	214 262	-193 131	-13 816
Resultatdisposition			-63 733	49 917	13 816
Årets resultat					151 868
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>18 938</b>	<b>1 164 427</b>	<b>150 529</b>	<b>-143 214</b>	<b>151 868</b>
<b>Not 13 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	10130042	2,16%	2015-10-15	1 125 312	30 000
SBAB	21556696	1,96%	2015-08-14	1 125 312	30 000
SBAB	21556718	1,96%	2015-08-14	1 125 312	30 000
				<b>3 375 936</b>	<b>90 000</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					3 285 936
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					2 925 936
<b>Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Upplupna räntekostnader				6 376	9 045
Förutbetalda hyror och avgifter				54 376	56 601
Övriga upplupna kostnader				34 116	99 173
				<b>94 868</b>	<b>164 819</b>

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



**HSB Bostadsrättsförening Lillängen i Nacka**

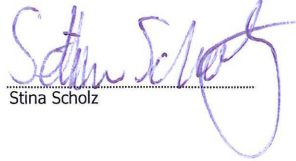
**Noter**

**2014-12-31 2013-12-31**

Stockholm, den 7/4-15

  
Emma Dahl

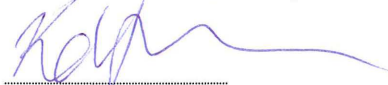
  
Johan Kruse

  
Stina Scholz

  
Ulla Pihlvang

Vår revisionsberättelse har 29-04-15 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
Av föreningen vald revisor

  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

**Karin Pettersson**

AVVIKER FRÅN  
STANDARDUTFORMNINGEN



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Lillängen i Nacka, org.nr. 714000-0832

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Lillängen i Nacka för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

#### 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 2014-12-31 och av dess finansiella resultat och kassafföden 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 Lillängen i Nacka för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

#### 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 /

Av föreningen vald  
revisor

BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund  
förordnad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Lillängen i Nacka 2601, org.nr. 714000-0832

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lillängen i Nacka 2601 för år 2014.

#### 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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Uttalanden

Enligt min 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 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Lillängen i Nacka 2601 för år 2014.

#### 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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Uttalanden

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

#### Övrig upplysning

Då den föreningsvalda revisorn är jävig i förhållande till en styrelseledamot lämnar jag en egen revisionsberättelse.

Stockholm den 29 / 4 2015



Karin Pettersson  
BoRevision 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 namntäckning:

.....

(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.

