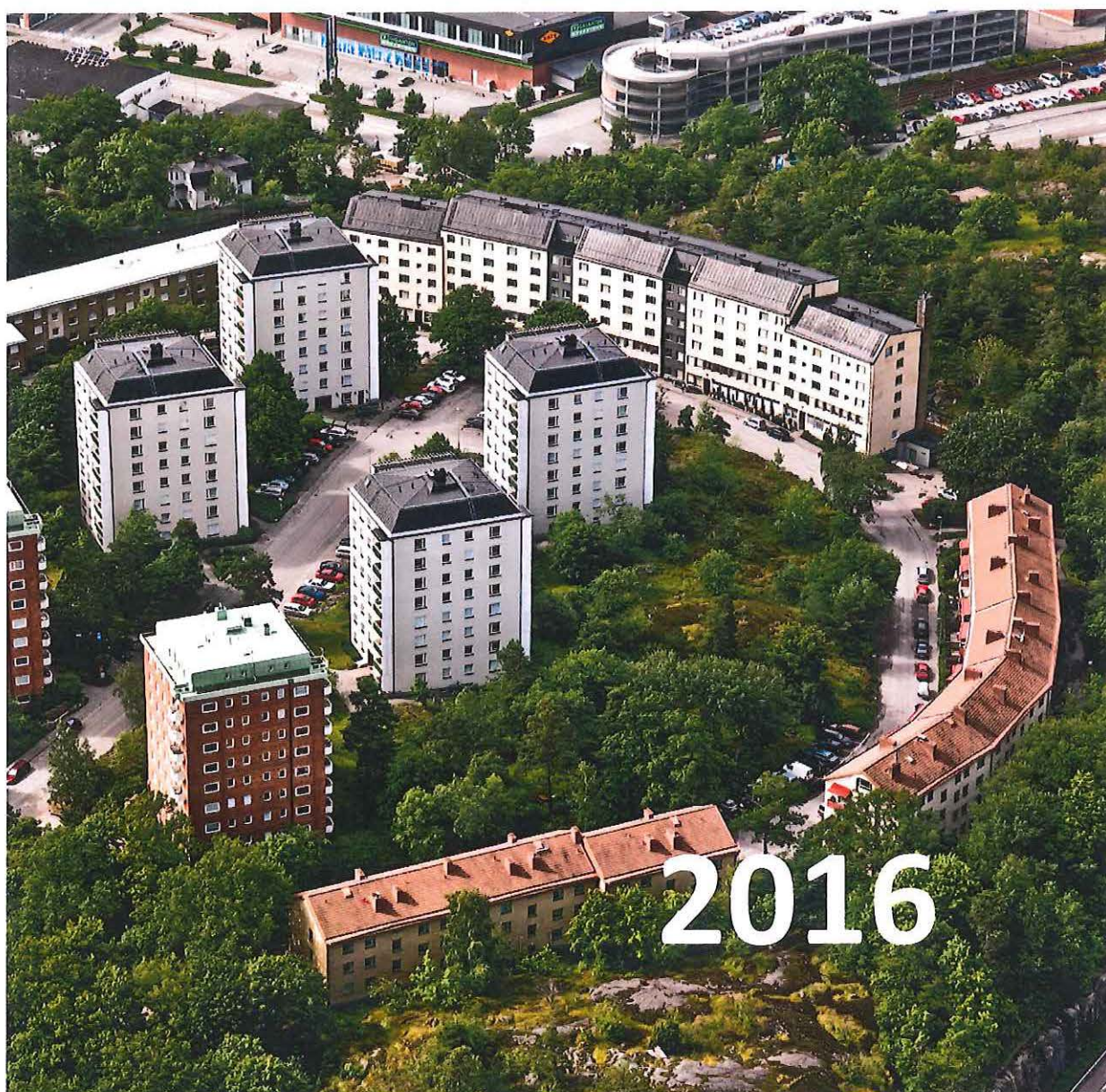


Verksamhetsberättelse  
och bokslut för  
**HSB BRF Bergakungen i Nacka**  
Verksamhetsåret 2016-01-01 till 2016-12-31



*Handwritten signature*  
15

# 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.*



# KALLELSE TILL FÖRENINGSTÄMMA

Brf Bergakungens föreningsstämma hålls i föreningslokalen  
Becksjudarvägen 33-35.

**Torsdagen den 23 februari 2017 klockan 19.00.**

Legitimation uppvisas vid ingången. Kom gärna tidigare då registreringen kan ta lite tid.

## DAGORDNING

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämma
6. val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
7. val av minst två rösträknare
8. godkännande av dagordning
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antal styrelseledamöter
17. val av styrelseordförande
18. val av styrelseledamöter
19. presentation av HSB-ledamot
20. beslut om antal revisorer och suppleant
21. val av revisor/er och suppleant
22. beslut om antal ledamöter i valberedningen
23. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
24. val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
25. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
  - a. *Första läsning av: uppdatering av föreningens stadgar efter uppdatering av lagen om ekonomiska föreningar 2016. Förslaget till uppdateringen kommer att delas ut i samband med att årsredovisningen delas ut. De nya stadgarna och förändringen kommer att publiceras på föreningens hemsida.*
26. föreningsstämmans avslutande

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst. Röstberättigade är endast den medlem som fullgjort sin förpliktelse mot föreningen.

Fysiska personer får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombud får endast företräda en medlem. Ombud skall visa skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakt gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får vid föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlems make/maka, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde. Med närstående avses föräldrar, syskon samt barn.

Nacka februari 2017

**Styrelsen Brf Bergakungen**





HSB BRF Bergakungen i Nacka  
Org. Nr 714000-0063

## Arsredovisning

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Bergakungen i Nacka (714 000 - 0063) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01- 2016-12-31.

Föreningen registrerades 1952-10-30.

## Förvaltningsberättelse 2016

### Föreningens verksamhet

#### Fastigheter

Föreningen äger samt förvaltar fastigheterna; Sicklaön 92:3 (kvarteret Bergakungen 2) Becksjudarvägen 31–39, Sicklaön 93:1 (kvarteret Bergknallen) Becksjudarvägen 41–49 samt Sicklaön 94:1 (kvarteret Bergkristallen) Becksjudarvägen 51–55.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

I försäkringen ingår försäkring mot ohyra, samt från och med 2015-02-10 även ett kollektivt bostadsrättstillägg vilket innebär att man som medlem i Bergakungen inte behöver bostadsrättstillägg på sin egen hemförsäkring.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts av styrelsen. Besiktningen inriktades under 2016 på att fortsätta uppdatera den digitala underhållsplanen som föreningen numera arbetar med.

Föreningens underhållsplan finns från och med 2014 i HSB Stockholms verktyg för digital underhållsplan och finns upplagt på HSB Portalen för styrelsen, förvaltaren samt revisorerna att arbeta med.

#### Lägenheter och lokaler

Av föreningens 170 medlemslägenheter har under året 23 (20) överlåtits.

Föreningen upplåter en lokal med hyresrätt.

En lokal nyttjas av föreningen som samlingssal, en som övernattningslägenhet, en som entreprenadlokal samt en som styrelserum. Uthyrningen av föreningens lokaler har under 2016 varit god. Intäkterna för föreningslokal och övernattningslägenhet under året var 41 400 kr (42 600). Bäst utnyttjad var som vanligt övernattningslägenheten.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
170	lägenheter (bostadsrätt)	11 577, varav 1 RoK 38 st., 2 RoK 52 st., 3 RoK 37 st., 4 RoK 34 st., 5 RoK 8 st., 6 RoK 1 st.
1	affärslokal (hyresrätt)	33
5	garage	90
20	förråd (hyresrätt)	230

Föreningens totala yta är ca 15 000 kvm, varav 11 577 kvm utgör lägenhetsyta och ca 250 kvm utgör lokalyta, resten är biutrymmen såsom trapphus, pannrum och källargångar.



HSB BRF Bergakungen i Nacka

Org. Nr 714000-0063

På föreningens mark finns inga parkeringsplatser att hyra ut till medlemmar.

## Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2016-02-25.

På stämman deltog 32 medlemmar varav 31 röstberättigade (ingen fullmakt).

På föreningsstämman genomfördes första läsningen av nya stadgar för BRF Bergakungen.

Föreningen hade vid årets slut 226 medlemmar varav HSB Stockholm är en.

### Styrelsen

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning;

*Janurban Modigh*, Ordförande (vald som styrelseordförande av stämman)

*Lars-Ingvar Sten*, vice ordförande

*Henry Westerberg*, sekreterare

*Jenny Malvatrix*, ledamot och ansvarig för trädgård och gemensamhetslokaler

*Bror Lundbergh*, ledamot och ansvarig för el, TV, bredband och telefoni

*Anna Kustenbergh*, ledamot och ansvarig för trädgård

*Johan Krantz*, ledamot och ansvarig för webb, information samt passer- och låssystem

*Hampus Skoug*, ledamot och ansvarig för ekonomi, fastighetsfrågor (värmesystemet) samt passer- och låssystem

*Magnus Lindell*, ledamot

*Tobias Modigh*, ledamot utsedd av HSB

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Janurban Modigh, Henry Westerberg, Bror Lundbergh, Lars-Ingvar Sten, Jenny Malvatrix och Magnus Lindell.

Föreningen hade för verksamhetsåret 2016 inte några suppleanter.

Föreningens firma har tecknats av Janurban Modigh, Bror Lundbergh, Hampus Skoug samt Lars-Ingvar Sten.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Revisorer har varit Leif Näsberg med Maj Widding som revisorssuppleant, vald vid föreningsstämman, samt revisorer hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

### Representanter vid HSB:s stämmor

Föreningens representant på HSB Stockholms föreningsstämma var Janurban Modigh. Lars-Ingvar Sten och Janurban Modigh har varit representerade vid Nacka-Värmdö distriktets stämma. Janurban är också sen hösten 2016 ordförande i HSB Stockholms Nacka-Värmdö distrikt.



HSB BRF Bergakungen i Nacka  
Org. Nr 714000-0063

### Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Erik Andersson, Margareta Markus, Jan Bergengren samt Antti Tuomi. Ordförande för valberedningen har varit Erik Andersson.

### Studie- och fritidsverksamhet

Enskilda medlemmar har under 2016 deltagit i ett antal av HSB Stockholm arrangerade konferenser och utbildningar.

### Informations- och PUB-kväll med program

Under 2016 genomfördes några informationskvällar. Frågor som har berörts i samband med dessa var liksom förra året i huvudsak fönster och fönsterbyte. För varje hus (30, 40 och 50) har sedan fönsterleverantören Mockfjärds haft informationsmöten om hur fönsterbytet skall genomföras per lägenhet.

## Förvaltning

Under 2016 har HSB Stockholm skött föreningens ekonomi- och lägenhetsadministration, fastighetsförvaltning, driftteknik samt administrativ förvaltning. Förvaltare har varit David Gutierrez men ett byte av förvaltare skedde under året till Martina Hultstrand.

### Entreprenöravtal

För 2016 har föreningen avtal med följande entreprenörer:

1 Administrativ förvaltning	HSB Stockholm
2 Lägenhetsadministration	HSB Stockholm
3 Adm. förvaltare	HSB Stockholm
4 Fastighetsskötsel	HSB Stockholm
5 Driftteknik	HSB Stockholm
6 Mark och trädgård	Egen regi
7 Städning och småjobb	Städcompagniet 56:an
8 Skötselavtal värmepumpar	Lafor AB/HSB Stockholm
9 Drift värmeanläggning	Lafor och HSB Stockholm
10 SBA (Systematiskt brandskyddsarbete)	TBT Täby BrandskyddsTeknik
11 Bredband och telefoni	Bredbandsbolaget
12 Kabel TV	Comhem
13 EI (Fastighetsel, el värmepump samt enhetsmätning/lägenhetsel)	Luleå Energi via HSB ramavtal
14 Tak och plåt (is och snö på tak)	P&B Plåtslageri
15 Projektledning fönsterbyte	HSB Konsult
16 Mätssystem EI	Cewe
17 Fastighetsförsäkring och kollektivt bostadsrättstillägg.	Folksam



HSB BRF Bergakungen i Nacka  
Org. Nr 714000-0063

18 Passer- och Låssystem  
19 Fönster

Säkerhetsintegrering AB  
Mockfjärds Fönsterentreprenad AB

I december 2015 beslutade styrelsen att för verksamhetsåret 2016 anlita HSB förvaltning för Fastighetsskötsel och Driftteknik. Orsaken till bytet av leverantör grundade sig på att styrelsen önskade en totalleverantör som ansvarar för hela förvaltningen samt att få en sammanhållen rapportering av förvaltningssituationen.

### *Trädgårdsskötsel*

Under verksamhetsåret har föreningen genomfört två trädgårdsdagar; en på våren och en på hösten. Årets arbete har i huvudsak inriktats på underhåll.

Det har varit en god anslutning vid trädgårdsdagen under våren med något mindre deltagande under hösten och som vanligt är de gemensamma trädgårdsdagarna ett bra tillfälle att träffa nya medlemmar. Ansvarig för trädgårdsarbetet i styrelsen var Anna Kustenbergs och Jenny Malvatrix.

### *Arvoden och löner*

Arvoden, löner samt ersättningar till styrelsen respektive föreningsvald revisor har utgått med 302 646 i styrelsearvode (5 + 2 inkomstbasbelopp samt 14 525 till föreningens revisor, 12 000 till valberedningen (arvode för 2014 och 2015) totalt 420 879 (inkl. sociala avgifter och övriga personalkostnader). För styrelsen har 1,5 av de två projektarvodena utnyttjats så det varit extra mycket jobb under verksamhetsåret med fönsterprojektet och det nya passer- och låssystemet.

## Väsentliga händelser under året

### *Ombyggnad och underhåll*

Modernisering och anpassning av värmecentral

Under 2016 har arbetet fortsatt med att effektivisera vår värmeanläggning. I samband med detta arbete har vi också arbetat med att lägga över underhållet av anläggningen från Lafor till HSB tekniskservice. Anledningen till detta är att HSB är mer specialiserad på drift och förvaltning medan Lafor bygger nya anläggningar. Dock skall här sägas att föreningen inte på något vis är missnöjda med det arbete som Lafor utfört åt Bergakungen.

Under hösten genomfördes en hel del arbete i syfte att effektivisera den återvinning som vi har på frånluften i 30 huset. Systemet har rengjorts och nya cirkulationspumpar har installerats.





HSB BRF Bergakungen i Nacka  
Org. Nr 714000-0063

### Byte av fönster

Under våren 2016 startade arbetet med att byta ut samtliga fönster med den valda leverantören Mockfjärds Fönsterentreprenad AB. Arbetet fortlöpte under året i stort sett enligt uppsatt tidsplan. Vid årsskiftet var det enbart 9 fönster av ca 1 000 som inte var monterade.

Entreprenaden har fungerat mycket bra med ytterst få störningar (missnöjda medlemmar). Incidenterna ryms på en hand och det måste ses som mycket bra för en förening med 170 lägenheter och ca 1 000 fönster att byta ut.

Projektet försenades dock några månader vilket i första hand berodde på två faktorer; föreningens fönster var väldigt olika varför alla fönster var tvungna att mätas individuellt samt att det för tillfället råder ett väldigt tryck på fönsterfabrikerna (det byggs mycket i Sverige just nu) med följd av att leveranstider på fönster mer än fördubblats.

### Passer- och Låssystem

Under våren 2016 tecknade föreningen avtal med Säkerhetsintegrering AB om installation av nytt passer- och låssystem. Lösningen blev en kombination av Aptus system för entréer med RFI-taggar, läsare och porttelefoner samt Iloq digitala cylindrar för gemensamma dörrar typ förråd och tvättstugor. Efter en del injusteringsproblem så fungerar nu den nya tekniken bra. Några medlemmar har upplevt vissa problem med att hantera den nya nycklarna men i stort är vi nöjda med den valda lösningen och installationen.

### Systematiskt Brandskyddsarbete (SBA)

Under 2014 genomförde föreningen en SBA konsekvensanalys. Analysen genomfördes av Täby Brandskyddsteknik (TBT). Under 2016 har de flesta av de i rapporten påpekade bristerna rättats till och arbetet med SBA har nu övergått i en ren underhållsfas.

### Underhållsplan

Föreningens underhållsplan ligger i HSBs digitala underhållsplan och all uppföljning och bevakning sker via detta verktyg.

### Kalendarium över större utförda renoveringar

2016 Byte av fönster och balkongdörrar.

Nytt Passer- och Låssystem.

Effektivisering värmeåtervinninge. Rengöring av systemet samt byte av cirkulationspumpar.

2015 Justering av anläggningen för produktion av varmvatten.

I samband med flytt av värmepumpar återgick utrymmena (pumprum och oljetank) till garage.

Renovering av samtliga garage, byte av garagedörrar samt målning av dessa, nya trösklar till samtliga garage samt nya inkörningsramper vid garagen Becksjudarvägen 39.

Ombyggnad av två fläktrum i 30-huset

Installation av 2 nya ytterdörrar för cykelrummen i 50-huset



HSB BRF Bergakungen i Nacka

Org. Nr 714000-0063

- 2014 Flytt av värmepumpänläggningen från "garaget" till nedre delen i pannrummet.  
Byte av oljetank samt flytt av dessa från "garaget" till övre delen av pannrummet.  
Renovering av ett antal förrådsutrymmen Becksjudarvägen 45 - 49.  
Ombyggnad av rabatten mellan Becksjudarvägen 37 och 39.  
Byte av källardörrar Becksjudarvägen 53 och 55.
- 2013 Utbyte av glas i entrédörrar Becksjudarvägen 31 - 39  
Nya rökluckor i trapphusen Becksjudarvägen 31 - 39  
Spolning av avloppsstammar  
Renovering av soprummen i källargångarna Becksjudarvägen 31 - 39
- 2012 Utbyte av samtlig trapphusarmatur  
Utbyte av glas i entrédörrar Becksjudarvägen 41 - 55  
Sänkning av skorsten  
Ny takbeläggning på grovsopsrummet
- 2011 Ombyggnad av 300 kvadratmeter hyreslokaler till tre nya lägenheter  
Ombyggnad av tvättstugan Becksjudarvägen 53.  
Montering av snörasskydd på taket Becksjudarvägen 31-39.
- 2010 Renovering av terrassbjälklaget baksidan Becksjudarvägen 31-39
- Borttagning av ytskikt, nytt tätskikt, ny belysning, återställning med byggande av nya uteplatser. Reparation och förstärkning av undersidan.
- 2009 Byggt nya sophus för hantering av hushållssoporna Becksjudarvägen 51 - 55 i samband med att sopnedkassen och sopkarusellerna togs bort.
- 2008 Målning av källargångar.  
Renovering av källarförråd Becksjudarvägen 41 efter vattenskada.  
Byte av 5 st. frånluftsbatterier för återvinning av frånluften Becksjudarvägen 31-39.  
Demontering av sopkaruseller som ersatts av fasta kärl samt renovering av grovsopsrummet.
- 2007 Byte av värmeanläggning från olje-, elpanna och värmepump till värmepumpar på bergvärme och frånluft med spets av olja.  
Införande av enhetsmätning el för alla bostadsrättsföreningens el abonnemang (inkl. alla lägenheter).  
Målning av trapphus Becksjudarvägen 31-55.  
Installation av postfack i entréplanen.
- 2006 Start av projekt för byte av värmeanläggning. Upphandlingsunderlag gick ut i slutet av året till 8 entreprenörer.
- 2005 Projekt "Lägenhet 2005", ombyggnad av ca 2 000 m<sup>2</sup> kommersiella hyreslokaler till 24 st. bostadsrättslägenheter.



HSB BRF Bergakungen i Nacka  
Org. Nr 714000-0063

- Tilläggsisolering av krypvind Becksjudarvägen 41 - 49 samt 31 - 39.
- 2004 Byte av samtliga vatten- och avloppsstammar Becksjudarvägen 31-37 samt nydragning av el.  
Installation av brandvarnare i samtliga lägenheter.  
Installation av ett nytt övernattningsrum Becksjudarvägen 35.  
Installation av ny kvarterslokal/föreningslokal Becksjudarvägen 33 - 35.
- 2003 Dränering av grunden Becksjudarvägen 41-49  
Installation av evakueringsentré för hyreslokalen Becksjudarvägen 47 B  
Installation av en ny tvättstuga Becksjudarvägen 53, samt renovering av tvättstugan Becksjudarvägen 45.  
Byte samtliga vatten- och avloppsstammar Becksjudarvägen 39 - 55 samt nydragning av el.
- 2002 Byte av värmepump samt grundvattenpump.
- 2001 Installation av bredband.
- 1999 Renovering av hyreslokaler.  
Isolering av expansionsledning.
- 1998 Renovering av låsanordningar, Becksjudarvägen 31-55.
- 1997 Renovering av hyreslokaler.
- 1995 Renovering av tvättstugorna, Becksjudarvägen 35 samt 45.
- 1993 Ny elpanna
- 1992 Åtgärder av skyddsrum.  
Fasadrenovering
- 1990 Renovering hissar Becksjudarvägen 31-39.  
Byte av samtliga WC stolar samt engreppsblandare.
- 1989 Målning av trapphus Becksjudarvägen 41-55.
- 1985 Byte av takpannor samt tilläggsisolering av vindarna Becksjudarvägen 41-45.



## Kalendarium över större planerade renoveringar

### Fönster

Montering av sista 9 fönster, justeringar och slutbesiktning.

### Passer- och Låssystem

Sätta upp rutiner för underhåll och förvaltning av systemen (Aptus och Iloq) samt rutiner för nyckel- och brickadministration.

### Upprustning av förråd och vindar

Arbetet med att upprusta förråden i 40- och 50-husen kommer även att pågå under 2017.

## Ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt god. Effekterna av värmepumpänläggningen samt ett något mildare väderlek under året har medfört en lägre uppvärmningskostnad. Vidare har omläggning av lån till lägre räntor påverkat resultatet i rätt riktning (ca 0,67% lägre räntekostnader).

Styrelsen ser för dagsläget inte något behov av en avgiftshöjning.

Föreningens placeringspolicy har tidigare byggt på att inte ha lån med rörlig ränta utan sträva efter att ha så stabil räntekostnad som möjligt. Vidare så har vi valt att ha stora lån (poster om ca 10 miljoner) som förfaller olika år. Grunden till att ha lån på tiomiljonersposter är att de skall vara tillräckligt stora för att vara intressanta att göra en upphandling på vid varje förfallotillfälle. Under 2016 förföll ett lån på ca 9 miljoner och vi tog ett nytt lån på 7 miljoner. Båda lånen har placerats rörligt, se not 16. Vid årsskiftet hade föreningen en snittränta på 1.72 % (2015 var den 2.39 %).

Under 2016 har föreningen uppbyggda likviditet på ca 4 500 000 används för finansiering av fönster samt passer- och låssystem. Den höga likviditeten vid årsskiftet beror på att fönsterprojektet inte är slutbetalt.

### Resultat och ställning

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning tkr	8 394	8 493	8 476	8 501	8 477
Rörelseresultat tkr	963	1 130	1 336	1 385	1 855
Resultat efter finansiella poster tkr	77	90	-3	-89	209
Balansomslutning tkr	98 927	90 642	91 287	91 684	91 833
Avgiftsbortfall %	0	0	0	0	0
Belåning per kvm lägenhetsyta	4 455	3 880	3 905	3 926	3 947
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	649	649	649	649	646
Årets kassaflöde	421	666	-1 181	578	1 658
Soliditet %	45%	49%	48%	50%	48%
Fond för yttre underhåll, tkr	4 140	3 540	3 240	3 240	3 060



HSB BRF Bergakungen i Nacka  
Org. Nr 714000-0063

## Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-1 410 536
Årets resultat	<u>76 789</u>
Summa	-1 333 747

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur fond	0
Överföring till fond	300 000
Ansamlad förlust att föra över i ny räkning	<u>-1 633 747</u>
Summa	-1 333 747

Nacka februari 2017

Styrelsen för HSB BRF Bergakungen i Nacka

**HSB Bostadsrättsförening Bergakungen i Nacka**

		<b>2016-01-01</b>	<b>2015-01-01</b>
<b>Resultaträkning</b>		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	8 393 928	8 493 093
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-5 240 080	-5 282 580
Övriga externa kostnader	Not 3	-228 279	-189 485
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-420 879	-349 312
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 541 301</u>	<u>-1 541 301</u>
Summa rörelsekostnader		-7 430 539	-7 362 678
<b>Rörelseresultat</b>		<b>963 389</b>	<b>1 130 415</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	18 001	34 882
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-904 601</u>	<u>-1 075 464</u>
Summa finansiella poster		-886 600	-1 040 582
<b>Årets resultat</b>		<b>76 789</b>	<b>89 833</b>

**HSB Bostadsrättsförening Bergakungen i Nacka**

<b>Balansräkning</b>		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	82 753 381	84 287 182
Inventarier och maskiner	Not 8	37 500	45 000
Pågående nyanläggningar	Not 9	<u>9 903 077</u>	<u>406 247</u>
		92 693 958	84 738 429
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>92 694 458</u>	<u>84 738 929</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		10 702	3 885
Avräkningskonto HSB Stockholm		5 838 124	554 293
Placeringskonto HSB Stockholm		182	500 107
Övriga fordringar	Not 11	5 991	951
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	<u>329 327</u>	<u>431 570</u>
		6 184 326	1 490 806
Kortfristiga placeringar	Not 13	0	4 350 000
Kassa och bank	Not 14	48 519	61 791
Summa omsättningstillgångar		<u>6 232 845</u>	<u>5 902 597</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>98 927 303</u></b>	<b><u>90 641 526</u></b>

**HSB Bostadsrättsförening Bergakungen i Nacka**

<b>Balansräkning</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>	Not 15	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	428 569	428 569
Upplåtelseavgifter	40 893 166	40 893 166
Yttre underhållsfond	<u>4 140 025</u>	<u>3 540 025</u>
	45 461 760	44 861 760
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-1 410 536	-900 368
Årets resultat	<u>76 789</u>	<u>89 833</u>
	-1 333 747	-810 536
Summa eget kapital	<u>44 128 013</u>	<u>44 051 225</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 <u>51 001 111</u>	<u>44 607 954</u>
	51 001 111	44 607 954
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 586 086	321 348
Leverantörsskulder	1 966 971	428 278
Skatteskulder	27 577	13 599
Fond för inre underhåll	183 763	183 763
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 <u>1 033 781</u>	<u>1 035 359</u>
	3 798 178	1 982 347
Summa skulder	54 799 289	46 590 301
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>98 927 303</u></b>	<b><u>90 641 526</u></b>



**HSB Bostadsrättsförening Bergakungen i Nacka**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 2015-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	76 789	89 833
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 541 301	1 541 301
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 618 090	1 631 134
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	90 386	-14 286
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 551 093	-445 534
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 259 569	1 171 313
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-9 496 830	-221 250
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-9 496 830	-221 250
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	6 657 895	-284 163
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	6 657 895	-284 163
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>420 634</b>	<b>665 900</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>5 466 191</b>	<b>4 800 291</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 886 825</b>	<b>5 466 191</b>

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



## HSB Bostadsrättsförening Bergakungen 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 1,4 % 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.

#### 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.

Föreningens skattemässiga underskott är oförändrat ifrån föregående år och uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 0.

**HSB Bostadsrättsförening Bergakungen i Nacka**

<b>Noter</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 2015-12-31</b>
<b>Not 1      Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	7 508 880	7 508 880
Årsavgifter el	375 608	466 868
Hyror	118 528	145 245
Bredband	255 000	255 000
Övriga intäkter	144 769	124 851
Bruttoomsättning	<u>8 402 785</u>	<u>8 500 844</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-8 424	-2 421
Hyresförluster	-433	-5 330
	<b>8 393 928</b>	<b>8 493 093</b>
<b>Not 2      Drifts och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	558 066	460 071
Reparationer	1 153 562	1 296 887
El	683 170	666 776
Uppvärmning	778 565	719 905
Vatten	505 988	560 953
Sophämtning	342 662	347 492
Fastighetsförsäkring	165 122	153 576
Kabel-TV och bredband	370 735	365 447
Fastighetsskatt	233 530	218 400
Förvaltningsarvoden	417 223	424 712
Övriga driftskostnader	31 457	68 361
	<u>5 240 080</u>	<u>5 282 580</u>
<b>Not 3      Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	33 246	57 680
Administrationskostnader	90 232	60 642
Extern revision	16 000	15 225
Konsultkostnader	40 301	7 438
Medlemsavgifter	48 500	48 500
	<u>228 279</u>	<u>189 485</u>
<b>Not 4      Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	329 171	253 550
Revisionsarvode	3 400	11 125
Övriga arvoden	0	6 450
Sociala avgifter	88 308	58 293
Övriga personalkostnader	0	19 894
	<u>420 879</u>	<u>349 312</u>
<b>Not 5      Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	985	393
Ränteintäkter HSB placeringskonto	182	107
Ränteintäkter skattekonto	30	48
Ränteintäkter HSB bunden placering	15 010	33 930
Övriga ränteintäkter	1 793	404
	<u>18 001</u>	<u>34 882</u>
<b>Not 6      Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	900 431	1 074 705
Övriga räntekostnader	4 170	759
	<u>904 601</u>	<u>1 075 464</u>

**HSB Bostadsrättsförening Bergakungen i Nacka**

Noter	2016-12-31	2015-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	107 813 357	107 813 357
Anskaffningsvärde mark	636 600	636 600
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>108 449 957</b>	<b>108 449 957</b>
Ingående avskrivningar	-24 162 776	-22 628 975
Årets avskrivningar	-1 533 801	-1 533 801
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-25 696 577</b>	<b>-24 162 776</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>82 753 381</b>	<b>84 287 182</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	91 000 000	89 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 065 000	577 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	72 000 000	66 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	732 000	132 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>164 797 000</b>	<b>155 709 000</b>
<b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	295 421	295 421
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>295 421</b>	<b>295 421</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-250 421	-242 921
Årets avskrivningar	-7 500	-7 500
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-257 921</b>	<b>-250 421</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>37 500</b>	<b>45 000</b>
<b>Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	406 247	184 997
Årets investeringar	9 496 830	221 250
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>9 903 077</b>	<b>406 247</b>
<b>Not 10 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 11 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	5 991	951
<b>Utgående ackumulerade fordringar</b>	<b>5 991</b>	<b>951</b>
<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	299 227	279 232
Upplupna intäkter	30 100	152 338
<b>Utgående ackumulerade kostnader och intäkter</b>	<b>329 327</b>	<b>431 570</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 13 Kortfristiga placeringar</b>		
Bunden placering 3-mån HSB Stockholm	0	4 350 000
<b>Utgående ackumulerade placeringar</b>	<b>0</b>	<b>4 350 000</b>

**HSB Bostadsrättsförening Bergakungen i Nacka**

Noter	2016-12-31	2015-12-31
<b>Not 14 Kassa och bank</b>		
Handkassa	0	3 000
Handelsbanken	8 750	10 000
Nordea	39 769	48 791
	<b>48 519</b>	<b>61 791</b>

Not 15 Förändring av eget kapital	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	428 569	40 893 166	3 540 025	-900 368	89 833
Resultatdisposition 2015			300 000	-210 167	-89 833
Resultatdisposition 2016			300 000	-300 000	
Årets resultat					76 789
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>428 569</b>	<b>40 893 166</b>	<b>4 140 025</b>	<b>-1 410 536</b>	<b>76 789</b>

Not 16 Skulder till kreditinstitut	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea Hypotek	39788365558	3,38%	2017-03-20	9 790 346	25 986
	Nordea Hypotek	39788685927	1,39%	2019-08-21	9 658 774	200 000
	Nordea Hypotek	39788734537	0,48%	2016-12-07	4 500 000	0
	Nordea Hypotek	39788737307	0,51%	2016-12-26	9 848 277	0
	Nordea Hypotek	39788737609	0,46%	2016-12-27	7 000 000	250 000
	Stadshypotek	800153	1,54%	2018-10-30	4 223 800	43 100
	Stadshypotek	800154	1,54%	2018-10-30	6 566 000	67 000
					<b>51 587 197</b>	<b>586 086</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 51 001 111

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 48 656 767

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 53 364 000 53 364 000

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld	586 086	321 348

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	98 004	97 195
Förutbetalda hyror och avgifter	699 138	737 907
Övriga upplupna kostnader	236 639	200 257
	<b>1 033 781</b>	<b>1 035 359</b>

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

Not 19 Väsentliga händelser efter årets slut	
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut	



**HSB Bostadsrättsförening Bergakungen i Nacka**

**Noter**

**2016-12-31**

**2015-12-31**

Nacka, den 31 januari 2017.....

.....  
Anna Kustenber

.....  
Bror Lundbergh

.....  
Hampus Skoug

.....  
Henry Westerberg

.....  
Janurban Modigh

.....  
Jenny Malvatrix

.....  
Johan Krantz

.....  
Lars-Ingvar Sten

.....  
Magnus Lindell

.....  
Tobias Modigh

Vår revisionsberättelse har 2017-02-10 lämnats beträffande denna årsredovisning

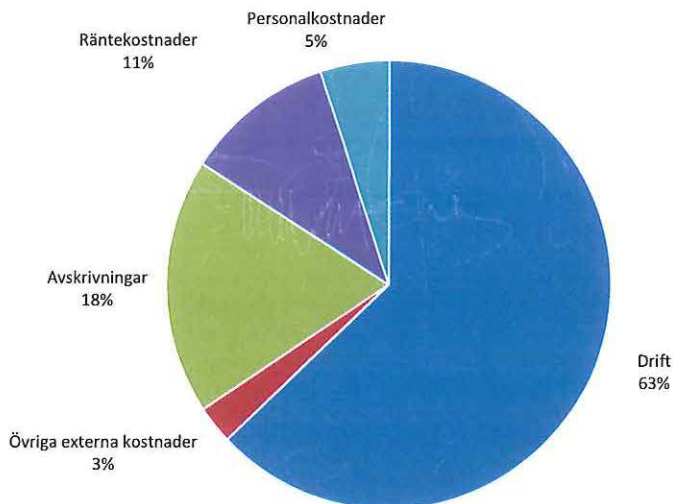
.....  
Leif Näsberg  
Av föreningen vald revisor

.....  
Pontus Stormsköld  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

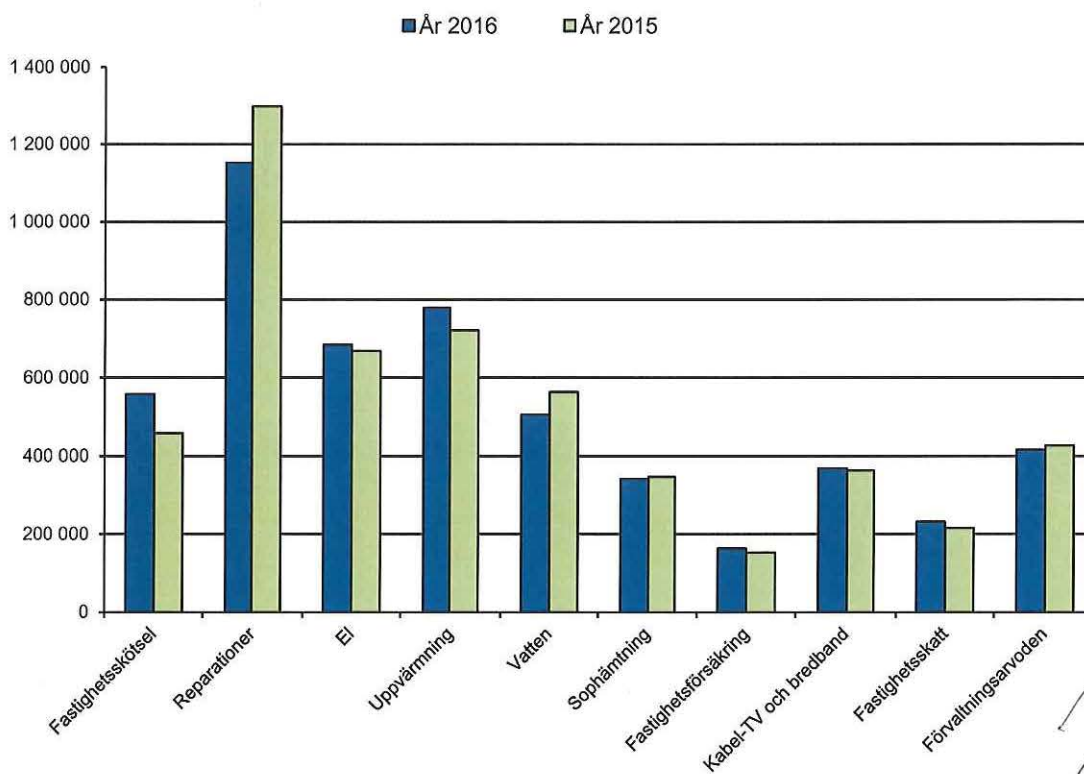


### HSB Bostadsrättsförening Bergakungen i Nacka

## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Bergakungen i Nacka, org.nr. 714000-0063

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Bergakungen 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 revisionssed i Sverige. Revisorenas 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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 Bostadsrättsförening Bergakungen 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn 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 verksamhetart, 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.

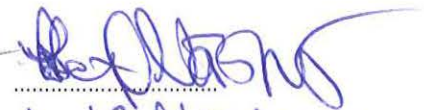
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 överträdelse 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 10/2-2017

  
Pontus Stormsköld

BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

  
Jelf Näsberg  
Av föreningen vald revisor

## Förslag till ny stadgelydelse avseende följande paragrafer.

### § 13 Räkenskapsår och årsredovisning

Bostadsrättsföreningens räkenskapsår omfattar tiden \_\_\_\_\_.

Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna lämna årsredovisning. Denna består av förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och tilläggsupplysningar.

### § 14 Föreningsstämma

Föreningsstämman är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ.

Ordinarie föreningsstämma ska hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår.

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Extra föreningsstämma ska också hållas om det skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade.

Begäran ska ange vilket ärende som ska behandlas.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det biträds av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

Ombud, biträden och andra stämmofunktionärer har alltid rätt att närvara vid föreningsstämman.

### § 16 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma.

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om de ärenden som ska förekomma på föreningsstämman.

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före föreningsstämman och ska utfärdas senast två veckor före föreningsstämman.

Kallelse sker genom anslag på lämplig plats inom bostadsrättsföreningens fastighet. Skriftlig kallelse ska enligt lag i vissa fall sändas till varje medlem vars adress är känd för bostadsrättsföreningen. Bostadsrättsföreningen får då skriftlig kallelse krävs enligt lag använda elektroniska hjälpmedel. Närmare reglering av förutsättningar för användning av elektroniska hjälpmedel anges i lag.

### § 17 Dagordning

#### Ordinarie föreningsstämma

Vid ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman

16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. presentation av HSB-ledamot
19. beslut om antal revisorer och suppleant
20. val av revisor/er och suppleant
21. beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. föreningsstämmans avslutande

### Extra föreningsstämma

På extra föreningsstämma ska kallelsen, utöver punkt 1-9 ovan, ange de ärenden som ska behandlas samt extra föreningsstämmans avslutande.

### § 18 Rösträtt, ombud och biträde

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.

Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. **Medlem får företrädas av valfritt ombud.** Ombud får bara företräda en medlem.

**Medlem får medföra ett valfritt biträde.**

### § 25 Revisorer

Revisorerna ska till antalet vara lägst två och högst tre, samt högst en suppleant. Av dessa utses alltid en revisor av HSB Riksförbund, övriga väljs av föreningsstämman. Mandattiden är fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen lämnad **senast tre veckor före föreningsstämman.** Styrelsen ska lämna skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen.

Årsredovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen ska hållas tillgängliga för medlemmarna **minst två veckor före den föreningsstämma på vilken de ska behandlas.**

### § 45 Vissa meddelanden

När meddelande enligt nedan har skickats från bostadsrättsföreningen i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress har bostadsrättsföreningen gjort vad som krävs av den:

1. tillsägelse om störningar i boendet
2. tillsägelse att avhjälpa brist
3. uppmaning att betala insats eller upplåtelseavgift
4. tillsägelse att vidta rättelse
5. meddelande till socialnämnden
6. underrättelse till panthavare angående obetalda avgifter till bostadsrättsföreningen
7. uppmaning till juridiska personer, dödsbon med flera angående nekat medlemskap

Andra meddelanden till medlemmarna sker genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

**Bostadsrättsföreningen får till medlemmarna eller till någon annan då krav enligt lag finns på skriftlig information använda elektroniska hjälpmedel. Närmare reglering av förutsättningar för användning av elektroniska hjälpmedel anges i lag.**





# 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**