

Brf Östan



Årsredovisning 2016

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.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf ÖSTAN

Kallelse ordinarie föreningsstämma 2017

HSB Brf Östan kallar samtliga medlemmar till ordinarie föreningsstämma

Datum/tid: 2017-05-18, klockan 19:00

Plats: Föreningslokalen, Storholmsvägen 76

Dagordning - förslag

- 1 Föreningsstämmans öppnande
- 2 Val av stämмоordförande
- 3 Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 4 Godkännande av röstlängd
- 5 Godkännande av dagordning
- 6 Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
- 7 Val av minst två rösträknare
- 8 Fråga om kallelse skett i behörig ordning
- 9 Genomgång av styrelsens årsredovisning
- 10 Genomgång av revisorernas berättelse
- 11 Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
- 12 Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
- 13 Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- 14 Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
- 15 Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
- 16 Val av styrelsens ordförande, *alternativt enbart (se föreningens stadgar)* styrelseledamöter och suppleanter
- 17 Presentation av HSB-ledamot
- 18 Beslut om antal revisorer och suppleant
- 19 Val av revisor/er och suppleant
- 20 Beslut om antal ledamöter i valberedningen
- 21 Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
- 22 Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
- 23 Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
- 23.1 Styrelsens förslag gällande motion till andelstal
- 24 Föreningsstämmans avslutande

Välkommen!

styrelsen

Enligt föreningens stadgar § 18 gäller följande:

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. Ombud får bara företräda en medlem.

Medlem får på föreningsstämma medföra ett biträde.



Org Nr: 716416-4753

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Östan i Nacka

Org.nr: 716416-4753

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR BRF ÖSTAN I NACKA

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Mensättra 7:1 och 7:2 i Nacka Kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	70	6258
Lokaler	1	170
Parkering och garageplatser	74	540

Föreningens fastighet är byggd 1979/1980. Värdeår är 1980.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört och planerat underhåll

Under år 2016 avslutades arbetet med OVK- besiktningen som godkänts till år 2020. Besiktningsrapporten från OVK har redovisats till Nacka Kommun. Söderorts fönsterrenovering AB har under året renoverat fönster på R-gården, arbetet med fönsterrenovering fortsätter på Q-gården 2017. Rao tak o bygg har under året på Q-gården huslänga nr 2-22 och R-gården nr 136-142 genomfört takomläggning, plåt och kompletterat med taksäkerhet. Takarbetet fortsätter på R-gården 2017 och Q-gården 2018. Trafikbommar på R och Q-gården har bytts ut. Beskärning av buskar och träd mellan gårdarna gjordes under våren av Arborist. Föreningen har också snickrat en kompost som står uppställd mellan gårdarna. Stampsplning ska utföras i föreningens samtliga dag och avloppsledningar 2017.

Pågående eller framtida underhåll

<i>Tidpunkt</i>	<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>
2017	Fönster	Renovering av fönster fortsätter på Q-gården och i lokal...
2017	Garage	Anbud tas in på renovering av betongarbete på pelare och golv i skyddsrumsgaraget och övriga garaget.
2017	Avlopp	Spolning av dagvattenledningar och avlopp.
2017	Tak	Takomläggning och taksäkerhetsarbeten på R-gården.
2018	Tak	Takomläggning och taksäkerhetsarbeten på Q-gården.

Tidigare genomfört underhåll

<i>Tidpunkt</i>	<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>
2010	Parkeringsdäck	Läggning av tätskikt och asfalt på parkeringsdäck.
2011	Tvättstuga	Inköpt nya tvättmaskiner till gemensam tvättstuga.
2012	Tak	På fyra lägenheter nr 18-20, 78, 82 har gamla tak bytts ut till nya tak vid renovering efter fuktskada.

Övriga väsentliga händelser

I föreningen har arbetsgrupper fördelats mellan huslängor. Ansvarsområden som prioriteras är, soprum, kvarterslokal, tvättstuga, städdagar, utomhusmiljö, redskapsförråd och bastu. Grupperna har haft 2 möten under året. Grupperna uttrycker att arbetssättet är bra.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-18. Vid stämman deltog 30 röstberättigade medlemmar varav 4 med fullmakt.

På stämman presenterade ordförande Lena Dahlström att Bengt Persson är vår nya HSB-ledamot i brf Östan. Ordförande berättade att styrelsen har hjälp av hela HSB.s organisation, både föreningsmässigt och juridisk hjälp via HSB-ledamot.

Motion från Pentti nr 70, 1 av 3 punkter i motionen röstades igenom av stämman.

Information om eventuell extrastämman.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Fram till föreningsstämma 2016-05-18

Jimmy Gustafsson Ordförande
Per Nyman Ledamot
Anette Lindor Norén Sekreterare
Åke Ekstrand Kassör/vice ordförande
Therese Duncan Ledamot
Rafaela Bommarco Ledamot
Fatih Samanci Ledamot
Tiari Eliana Tuki Ledamot
Bengt Persson HSB-Ledamot

Från föreningsstämma 2016-05-18

Jimmy Gustafsson Ordförande
Per Nyman Ledamot/vice Ordförande
Anette Lindor Norén Sekreterare
Åke Ekstrand Kassör
Therese Duncan Ledamot
Fatih Samanci Ledamot
Anna-Karin Sahlsten Ledamot
Tiare Eliana Tuki Ledamot
Bengt Persson HSB-Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma 2017- 05-18 är Jimmy Gustafsson, Åke Ekstrand, Anette Lindor Norén, Therese Duncan, Fatih Samanci och Tiare Eliana Tuki. Per Nyman har under året aviserat att han kommer att avgå på föreningsstämman.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten, varav ett konstituerande styrelsemöte, samt en föreningsstämma, två styrelsekonferenser, och möte med husansvariga.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Jimmy Gustafsson, Åke Ekstrand, Anette Lindor Norén och Per Nyman. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Sofie Österman	Föreningsvald ordinarie
Extern revisor	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Åke Ekstrand ordinarie och Per Nyman suppleant.

Valberedning

Valberedningen består av Tommy Nordqvist, Sven Risén och Richard Duncan.

Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2016-06-16. Vid besiktningen konstaterades vissa brister. Numreringen och avgränsningsmarkering på vägg var bilar ska stå behöver förbättras i garage och på parkeringsdäcket, samt att belysningen behöver förbättras i garage. Andra brister är att delar av träpanel är rötskadad och behöver bytas ut på soprumsförråd, elcentral, trädgårdsförråd. På gårdarna är förrådsdörrar slitna, samt att panel på förrådshuset är i olika skick och behöver målas. Träd och buskar står för nära husen och behöver beskäras löpande.

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

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen har 70 bostadsrätter och hade 91 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2016, varav HSB Stockholm var en. Under året har 3 överlåtelse skett.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Ekonomi. För vissa förvaltartjänster anlitar föreningen HSB. För VVS-arbeten har föreningen avtal med Otterstål VVS AB. För fjärrvärme har föreningen prisavtal med Fortum. För telefoni, bredband och TV har föreningen träffat nytt avtal med COM HEM där vi kunnat sänka kostnaden med 40 kronor i månaden per hushåll. För snöröjning har föreningen avtal med Svensk markservice tidigare Vivaldi AB. Vivaldi fyller på sand i våra lådor. För snöskottning av tak har föreningen avtal med MZ-plåt. Q-park svarar för parkeringsövervakning i rondellen och på gästparkeringen. Nytt avtal under året 2016 har föreningen träffat med Miele för underhållsservice en gång per år på våra tvättmaskiner och torktumlare. Föreningen har avtal med SUEZ recycling AB för tömning av återvinningsbehållare i soprum.

Styrelsen har under året med hjälp av HSB ekonomi omförhandlat 2 av föreningens lån och bytt bank från Swedbank till Svenska Handelsbanken, där vi kunnat få ned föreningens räntekostnader till en rörlig ränta på 0,55 procent.

Föreningen har under året haft 2 städhelger i maj och i oktober. På städdagarna åtgärdas vissa brister som tagits upp vid fastighetsbesiktningen. Medlemmar i föreningen hjälper till med byte av rötskadad panel, målning, beskärning av buskar och träd samt städning på gårdarna och städar i kvarterslokalen och i våra förrådsbyggnader. Biobiljetter lottas ut på städdagarna vilket är uppskattat av föreningens medlemmar.

Föreningen har också en aktiv pensionärsklubb som har träffats flera gånger under året och gör utflykter samt ordnar träffar i lokalen med förtäring samt i slutet av året ordnar julfest.

Slutord

Små föreningar har inte råd att anställa personal. Vi måste därför vara beredda att utifrån våra egna kunskaper och färdigheter själva klara våra olika arbetsuppgifter för att hålla nere avgifterna.

Alla insatser från våra medlemmar är därför mycket värdefulla. Meddela gärna styrelsen om du har kunskaper som du tror kan vara till nytta för vår förening. Föreningen har stort behov av medlemmar som har kunskaper om fastigheter, miljö och trivsselfrågor.

Styrelsen vill rikta ett varmt tack till alla dem som genom sitt arbete bidragit till vårt goda resultat. Ett särskilt tack till de medlemmar som åtagit sig särskilda uppdrag och därigenom avlastat styrelsen.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	4285	4249	4253	4287	3910
Resultat efter finansiella poster					
Årsavgift*, kr/kvm	637	668	668	668	630
Drift**, kr/kvm	309	399	370	325	414
Belåning, kr/kvm	2883	3049	3074	3098	3180
Soliditet, %	21	17	15	12	8

(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.

Förändring av eget kapital

	Medlemsinsatser	Uppl.avgifter	Yttre UH fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 605 700	0	2 184 676	-1 313 277	413 682
Reservering fond yttre UH 2015			200 000	-200 000	
Reservering fond yttre UH 2016			567 000	-567 000	
Ianspråkstagande av fond yttre UH 2015			-240 538	240 538	
Ianspråkstagande av fond yttre UH 2016			-0	0	
Balanseras i ny räkning				413 682	-413 682
Årets resultat					1 122 201
Belopp vid årets slut	2 605 700	0	2 711 138	-1 426 057	1 122 201

Disposition av årets resultat**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	-859 057
Årets resultat	1 122 201
Reservering till underhållsfond	-567 000
I anspråkstagande av underhållsfond	0
Summa till stämmans förfogande	-303 856

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-303 856
-------------------------	----------

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



Org Nr: 716416-4753

Styrelsen för HSB Bostadsrättförening Östan i Nacka

Org.nr: 716416-4753

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

**HSB Bostadsrättförening Östan i Nacka**

Resultaträkning		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 285 309	4 249 855
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 103 198	-2 380 344
Övriga externa kostnader	Not 3	-126 569	-122 300
Planerat underhåll		0	-240 538
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-232 524	-237 951
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-376 310	-376 310
Summa rörelsekostnader		-2 838 601	-3 357 443
Rörelseresultat		1 446 708	892 412
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	10 943	1 924
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-335 450	-480 654
Summa finansiella poster		-324 507	-478 730
Årets resultat		1 122 201	413 682

**HSB Bostadsrättförening Ostan i Nacka**

Balansräkning		2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	18 753 248	19 112 373
Inventarier och maskiner	Not 8	57 671	74 856
Pågående nyanläggningar	Not 9	1 471 962	0
		<u>20 282 881</u>	<u>19 187 229</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>20 283 381</u>	<u>19 187 729</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	23
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 506 964	3 566 007
Övriga fordringar	Not 11	8 211	7 997
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	197 700	146 459
		<u>2 712 875</u>	<u>3 720 486</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	1 000 000	0
Kassa och bank	Not 14	30 923	34 204
Summa omsättningstillgångar		<u>3 743 798</u>	<u>3 754 691</u>
Summa tillgångar		<u>24 027 179</u>	<u>22 942 420</u>

**HSB Bostadsrättförening Ostan i Nacka**

Balansräkning		2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 605 700	2 605 700
Yttre underhållsfond		2 711 138	2 184 676
		<u>5 316 838</u>	<u>4 790 376</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 426 057	-1 313 277
Årets resultat		1 122 201	413 682
		<u>-303 856</u>	<u>-899 595</u>
Summa eget kapital		<u>5 012 982</u>	<u>3 890 782</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	17 948 621	18 040 015
		<u>17 948 621</u>	<u>18 040 015</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	94 102	159 727
Leverantörsskulder		358 314	212 474
Övriga skulder	Not 18	0	87
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	613 160	639 335
		<u>1 065 576</u>	<u>1 011 623</u>
Summa skulder		<u>19 014 197</u>	<u>19 051 638</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>24 027 179</u>	<u>22 942 420</u>

**HSB Bostadsrättsförening Östan i Nacka**

Kassaflödesanalys	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 122 201	413 682
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	376 310	376 310
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 498 511	789 992
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-51 432	4 834
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	119 578	-49 963
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 566 657	744 863
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 471 962	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 471 962	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-157 019	-150 400
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-157 019	-150 400
Årets kassaflöde	-62 324	594 463
Likvida medel vid årets början	3 600 212	3 005 749
Likvida medel vid årets slut	3 537 888	3 600 212

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



HSB Bostadsrättförening Östan 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 bostadsrättföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,77 % 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.

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 17 571 227 tkr.

**HSB Bostadsrättförening Östan i Nacka**

Noter	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 988 848	3 988 848
Hyror	258 886	273 200
Övriga intäkter	47 788	16 407
Bruttoomsättning	<u>4 295 522</u>	<u>4 278 455</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-10 200	-28 600
Hyresförluster	-13	0
	<u>4 285 309</u>	<u>4 249 855</u>
Not 2 Drifts och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	28 268	44 780
Reparationer	227 623	441 804
El	99 718	92 981
Uppvärmning	787 944	801 175
Vatten	279 329	299 635
Sophämtning	96 058	101 542
Fastighetsförsäkring	77 004	71 064
Kabel-TV och bredband	146 092	157 304
Fastighetsskatt	96 990	95 110
Förvaltningsarvoden	250 046	251 459
Övriga driftskostnader	14 126	23 490
	<u>2 103 198</u>	<u>2 380 344</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	2 253	1 594
Förbrukningsinventarier och varuinköp	57 599	22 334
Administrationskostnader	34 092	63 247
Extern revision	9 125	8 875
Konsultkostnader	0	2 750
Medlemsavgifter	23 500	23 500
	<u>126 569</u>	<u>122 300</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	155 434	156 000
Revisionsarvode	5 775	5 785
Övriga arvoden	22 220	22 220
Sociala avgifter	40 000	40 000
Pensionskostnader och förpliktelser	450	450
Övriga personalkostnader	8 645	13 496
	<u>232 524</u>	<u>237 951</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	906	1 492
Ränteintäkter skattekonto	94	95
Ränteintäkter HSB bunden placering	9 454	0
Övriga ränteintäkter	489	337
	<u>10 943</u>	<u>1 924</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	332 500	480 654
Övriga räntekostnader	2 950	0
	<u>335 450</u>	<u>480 654</u>



HSB Bostadsrättförening Östan i Nacka

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	20 282 553	20 282 553
Anskaffningsvärde mark	3 500 000	3 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 782 553	23 782 553
Utgående bokfört värde	18 753 248	19 112 373
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	48 000 000	46 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	823 000	810 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	22 200 000	20 800 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	71 023 000	67 610 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	505 765	505 765
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	505 765	505 765
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-430 909	-413 724
Årets avskrivningar	-17 185	-17 185
Utgående ackumulerade avskrivningar	-448 094	-430 909
Bokfört värde	57 671	74 856
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	1 471 962	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 471 962	0
Not 10 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	4 672	2 578
Skattefordran	3 539	5 419
	8 211	7 997
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	197 242	146 459
Upplupna intäkter	458	0
	197 700	146 459

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

**HSB Bostadsrättförening Östan i Nacka**

Noter	2016-12-31	2015-12-31			
Not 13 Kortfristiga placeringar					
Bunden placering 3-mån HSB Stockholm	1 000 000	0			
	1 000 000	0			
Not 14 Kassa och bank					
Handkassa	1 592	4 873			
Swedbank	29 331	29 331			
	30 923	34 204			
Not 15 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 605 700	0	2 184 676	-1 313 277	413 682
Resultatdisposition 2015			-40 538	454 220	-413 682
Resultatdisposition 2016			567 000	-567 000	
Årets resultat					1 122 201
Belopp vid årets slut	2 605 700	0	2 711 138	-1 426 057	1 122 201
Not 16 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	991861	0,55%	2016-03-28	6 454 958	0
Stadshypotek	STR57349	0,55%	2017-10-27	5 900 000	0
Swedbank	2652129947	2,89%	2017-09-27	5 687 765	96 059
				18 042 723	96 059
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					17 946 664
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					17 562 428
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				20 686 000	20 686 000
Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld				94 102	159 727
Not 18 Övriga skulder					
Övriga kortfristiga skulder				0	87
				0	87
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				19 030	14 413
Förutbetalda hyror och avgifter				325 439	334 365
Övriga upplupna kostnader				268 691	290 644
				613 160	639 422

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

Not 20 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut



HSB Bostadsrättsförening Östan i Nacka

Noter

2016-12-31

2015-12-31

Stockholm, den 23/3 2017

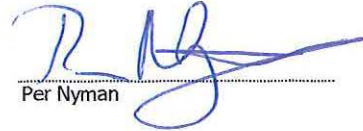

Anette Norén

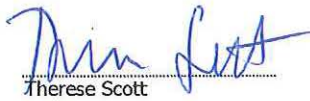

Anna-Karin Sahlsten


Bengt Persson


Fatih Samanci


Jimmy Gustafsson


Per Nyman


Therese Scott


Tiare Eliana Tuki


Åke Ekstrand

Vår revisionsberättelse har 19 - 4 - 2017 lämnats beträffande denna årsredovisning



Av föreningen vald revisor


Marcus Petersson
Auktionsmed revisor
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Östan i Nacka, org.nr. 716416-4753

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Östan 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 Brf Östan i Nacka för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

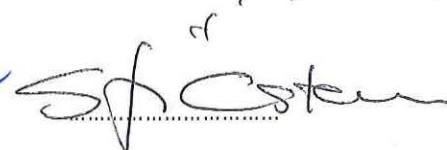
Stockholm den 19/4-2017

Nacka, 19/4 2017


.....

Marcus Petersson
Auktoriserad revisor

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


.....

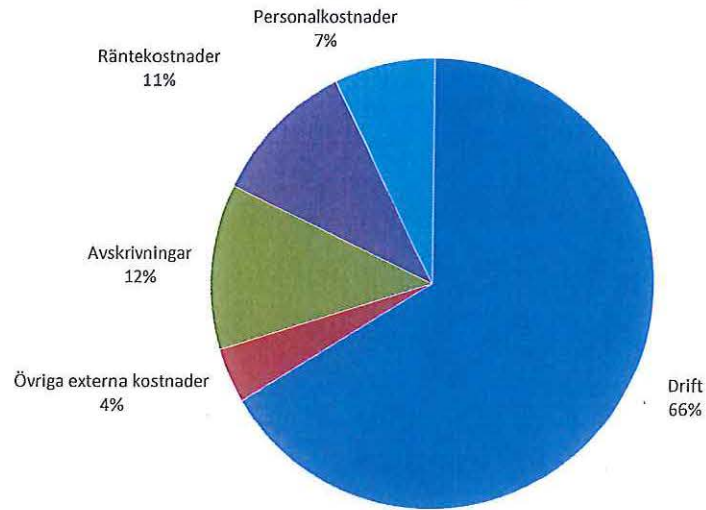
Av föreningen vald revisor

SOFIE ÖSTERMAN

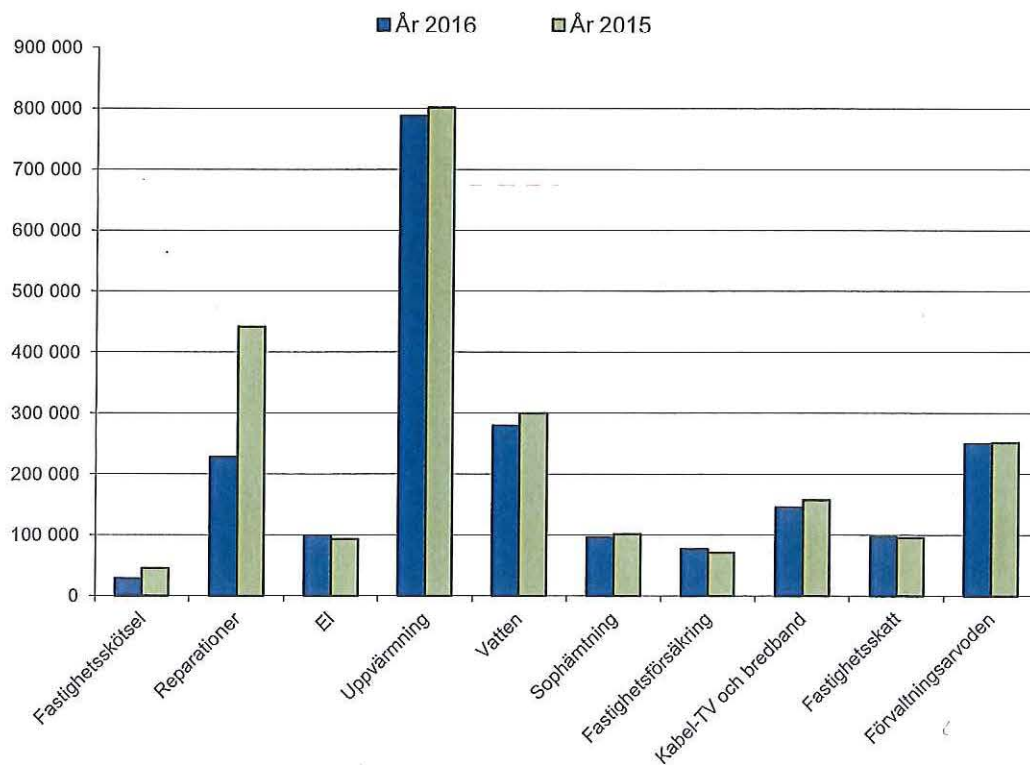


HSB Bostadsrättförening Östan i Nacka

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Förslag gällande motion kring andelstal

Förslag 1

Ändring av stadgar från dagens insats till andelstal som fördelningsgrund för årsavgift

Beslut för byte av stadgar tas på två efterföljande stämmor. För att ändra andelstal måste övergång till andelstal först ske, därefter kan andelstalen ändras. Med tanke på att det tidigare förslag gällande ändring till andelstal röstades ned av medlemmar på ordinarie stämma 2015 måste detta arbete göras om från grunden.

Ska vi följa de riktlinjer som är gällande för nya föreningar med andelstal som fördelningsgrund måste läges- o miljöfaktorer och samtliga nyttigheter eller ändringar som tillförts bostadsrätterna sedan föreningen grundades beaktas. Nyttigheter och förändringar som exempelvis utbyggda altaner och utomhusförråd, eftermonterade takfönster mm måste beaktas utöver de inredda vindar som i tidigare förslag. Detta arbete är mycket omfattande och förenliga med höga kostnader och kommer kräva mycket tid av styrelsens arbete.

Förslag 2

Införa tilläggsavgift för bostadsrätter med förändrad bostadsrättsyta

Nuvarande stadgar med insats som fördelningsgrund behålls. Genom att titta på vilka ökade kostnader de extra ytorna innebär för föreningen, så beräknas de faktiska merkostnader för ombyggnaderna ut. Exempelvis ökade kostnader för underhåll, fastighetsförsäkring, värmeläckage från föreningens värmesystem och fastighetsskatt. Den beräknade kostnadsökningen fördelas sedan mellan berörda medlemmar. En sådan lösning används till exempel i Brf Nordan på Norrholmsvägen och andra bostadsrättsföreningar.

Styrelsens kommentarer till förslagen

Vi har noga sett över de olika förslagen och sett till bostadsrättsföreningens bästa och vägt de olika alternativen med fokus på hur förändringar i bostadsrätten påverkar driftskostnader hos föreningen. Enligt stadgarna skall bostadsrätternas årsavgift täcka föreningens löpande verksamhet. Detta kan säkerställas genom att se över vilka faktiska merkostnader de ändrade ytorna innebär för bostadsrättsföreningen.

För att kunna fördela kostnader för vatten- och uppvärmning hos medlemmar krävs det att föreningen installerar individuell mätning i varje lägenhet, vilket är ett stort arbete och väldigt kostsamt. Föreningen har ingen rättighet att justera avgifter utifrån hur många som bor i bostaden.

Gällande förslag 1 ser styrelsen en stor risk att framtida styrelsearbete läggs på ständiga motioner i stället för mer trängande frågor runt föreningens långsiktiga underhåll. Det arbete som krävs vid en omräkning av andelstal (se ovan under förslag 1) motiverar inte nyttan för medlemmarna i relation till de höga kostnader det innebär för föreningen.

Styrelsen föreslår att stämman röstar för förslag 2

FULLMAKT

Varje medlem har en röst. Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de bara en röst tillsammans. Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Fullmakt ges till

att företräda

med lägenhetsnummer i

bostadsrättsförening HSB brf

Underskrift bostadsrättshavare

Ort

Datum

Namn

Underskrift

Fullmakten behöver inte vara bevitnad.



HSB – där möjligheterna bor

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