

Brf Östan



Årsredovisning 2013

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:s Bostadsrättsförening Östan i Nacka

KALLELSE TILL FÖRENINGSTÄMMA

Föreningens årsstämma äger rum onsdag den 21 maj 2014 kl 19.00

Plats: Lokalen Storholmsvägen 76

Dagordning

- § 1 Stämmans öppnande
- § 2 Val av ordförande vid stämman
- § 3 Anmälan av ordförandes val av protokollförare
- § 4 Godkännande av röstlängd
- § 5 Fastställande av dagordning
- § 6 Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet tillika rösträknare
- § 7 Fråga om kallelse behörigen skett
- § 8 Styrelsens årsredovisning
- § 9 Revisorernas berättelse
- § 10 Beslut om fastställande av balans- och resultaträkning
- § 11 Beslut i anledning av föreningens vinst enligt den fastställda balansräkningen
- § 12 Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- § 13 Fråga om arvoden för styrelseledamöter och revisorer
- § 14 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- § 15 Val av revisor och revisorssuppleanter
- § 16 Val av valberedning
- § 17 Val av ledamöter och suppleanter till HSB:s distriktsstämma
- § 18 Övriga anmälda ärenden
- § 19 Stämmans avslutning

- Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de tillsammans en röst.
- Röstberättigad är endast medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.
- Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara ombud.
- Ombud får bara företräda en medlem och ska uppvisa skriftlig fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.
- Medlem får vid föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde.
- Med närstående avses i tredje och femte styckena förutom make eller sambo, förälder syskon eller barn.

Efter mötet serveras snittar med dryck och det finns möjlighet att ställa frågor till styrelsen.

Välkomna
Styrelsen



Org Nr: 716416-4753

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Östan i Nacka

Org.nr: 716416-4753

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

HP

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Östan i Nacka (716415-4753) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01--2013-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2013

Fastighet

Föreningen äger fastigheterna Mensättra 7:1 och 7:2. Antalet lägenheter uppgår till 70 och upplåts med nyttjanderätt. Utöver lägenheterna finns en samlingslokal med bastu, solarium, gym och tvättstuga.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 23 maj 2013. På stämman deltog 27 röstberättigande medlemmar.

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter

Fram till föreningsstämma 2013

Richard Duncan Ordförande
Åke Ekstrand kassör/vice ordförande
Christina Öhlund sekreterare
Björn Henelius ledamot
Jonathan Fernandes ledamot
Anders Utas ledamot
Walter Tryggvason utsedd av HSB

Från föreningsstämma 2013

Christina Öhlund Ordförande
Åke Ekstrand kassör/vice ordförande
Lena O`Donnell Sekreterare
Björn Henelius ledamot
Richard Duncan ledamot
Anders Utas ledamot
Jonathan Fernandes ledamot
Walter Tryggvason utsedd av HSB

Suppleant

Lena O`Donnell

Suppleant

Anneli Leina

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Anneli Leina som valdes på 1 år. Anders Utas lämnade styrelsen juni 2013. Jonathan Fernandes och Björn Henelius har lämnat styrelsen årsskiftet 2013 / 2014 med anledning av att de flyttat från föreningen.

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Suzanne Holmgren ordinarie 1 år, samt en revisor från Boo Revision av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSB:s distriktsstämma

Föreningsstämman beslutade välja till distriktsstämman Åke Ekstrand som ordinarie ombud och Christina Öhlund som suppleant.

Valberedning

Föreningsstämman beslutade om omval av Jan Sjödahl nr 50 och Ingrid Jenzen nr 36 till valberedningen.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Stockholm. För den tekniska förvaltningen har under året styrelsen upphandlat tjänst från HSB förvaltning. För VVS har föreningen avtal med Tore Otterstål. För telefoni, bredband och TV har föreningen gruppavtal med Com Hem, avtalet är bundet till 2014-06-30. För snöröjning har föreningen avtal med Vivaldi AB. För snöskottning av tak har föreningen avtal med MZ-plåt. För hämtning av källsorteringsavfall har föreningen avtal med Sita Sverige. För el har föreningen avtal med Nynäshamns El-energi. Q-park svarar för parkeringsövervakning på gästparkeringen och vändplanen. Föreningens försäkringsbolag är Trygg Hansa. Tvättstugans avloppssilar och fläktar görs rent av föreningens medlem Johan Brandt. Städning av tvättstugan och lokalen görs av medlemmarna i föreningen.

Ekonomi

För att behålla en god ekonomi att täcka framtida kostnader för takarbeten samt drift och underhåll av föreningens fastigheter har avgiften höjts med 6 % från 1 januari 2013. Avgiften för parkeringsplatserna på parkeringsdäcket och i garagen höjdes med 100 % från den 1 januari. Styrelsen har också under året tillsammans med HSB fortsatt arbetet med att få ut del av kostnader för vattenskador 2012. Under året har styrelsen sett över föreningens banklån och placerat om lån från Östgöta Enskilda Bank till Swedbank och fått ned räntekostnaden från 4,25 till 2,59 procent fast ränta. Fastighetsskatten för bostad ersattes den 1 januari 2008 av en kommunal avgift per lägenhet. Fastighetsskatten för lokal är 1 % av taxeringsvärdet.

Fastigheterna

Föreningen fick under året krav från kommunen på obligatorisk ventilationskontroll. Föreningen gjorde under hösten en upphandling av OVK och ventilationsfirman Reventor fick uppdraget. Styrelsen har också gett uppdrag till HSB att ta in anbud på målning och kittning av fönster samt målning och byte av träpanel på fasader. Styrelsen har under året givit HSB en beställning om förändring av stadgar och andelstal. Under året har föreningen fått många nya medlemmar som flyttat in efter överlåtelse av bostadsrättslägenheterna nr 14, 78, 82, 84, 102, 130 och 136.

Yttre och inre miljön

Föreningen har också under året i maj och i oktober haft 2 städhelger. På städhelgerna lottas ut biobiljetter vilket är uppskattat hos medlemmarna.

Under året anlidade föreningen en arborist som har ansat träd på gårdarna och buskar utefter parkeringsdäckets garagevägg.

Styrelsen har också under året uppdaterat föreningens hemsida och Östanpärmerna.

Föreningen har också en aktiv pensionärsklubb som ordnar olika aktiviteter som utflykter och träffas flera gånger om året i lokalen för fika samt ordnas julbord. Alla pensionärer bjuds in och är välkomna.

Styrelsen har under året besökt och hälsat välkommen till nya medlemmar och bjudit in dem till lokalen för information om bostadsrättsföreningen Östan.

Till åtagandena hör administration och uthyrning av föreningslokal. Föreningslokalen är sliten och behov av upprustning. I föreningslokalen finns bastu, gym och solarium.

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserad förlust	- 1 773 962
Årets resultat	888 917
	<hr/>
	- 885 045

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur yttre underhållsfond	-
Överföring till yttre underhållsfond	591 000
Balanserad förlust	- 1 476 045
	<hr/>
	- 885 045

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

Slutord

Små föreningar har inte ekonomiska resurser att anställa personal som fixar alla praktiska problem. Vi måste därför vara beredda att utifrån våra egna kunskaper och färdigheter själva klara våra olika arbetsuppgifter för att hålla nere avgifterna.

AK

I föreningen finns medlemmar som gör värdefulla insatser med bl.a. snöskottning på vintern och gräsklippning på vår och sommar. Alla insatser från våra medlemmar är därför mycket viktiga. Meddela gärna styrelsen om du har kunskaper och färdigheter som du tror kan vara till nytta för vår förening. Föreningen har stort behov av förstärkning till fastighetsgruppen och miljö- och trivselgruppen.

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





Org Nr: 716416-4753

HSB Bostadsrättförening Östan i Nacka

Resultaträkning		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Nettoomsättning	Not 1	4 287 396	3 909 712
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-2 219 000	-2 777 852
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-92 800	-99 700
Avskrivningar	Not 3	<u>-278 517</u>	<u>-274 824</u>
Summa fastighetskostnader		<u>-2 590 317</u>	<u>-3 152 376</u>
Bruttoresultat		1 697 079	757 336
Jämförelsestörande poster	Not 4	0	-1 070
Rörelseresultat		1 697 079	756 266
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	4 186	22 091
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-812 348</u>	<u>-865 471</u>
Summa finansiella poster		<u>-808 162</u>	<u>-843 380</u>
Årets resultat		888 917	-87 114

MP



Org Nr: 716416-4753

HSB Bostadsrättförening Östan i Nacka**Balansräkning****2013-12-31****2012-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 7 16 108 138 16 344 993

Mark och markanläggningar

Not 8 3 632 777 3 651 744

Inventarier

Not 9 114 736 137 431

19 855 651 20 134 168*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 10 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

19 856 151 20 134 668**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

458 6

Avräkningskonto HSB Stockholm

2 032 389 1 680 671

Övriga fordringar

Not 11 81 151 2 407

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 142 446 76 553

2 256 444 1 759 637

Kassa och bank

Not 13 33 380 16 428

Summa omsättningstillgångar

2 289 824 1 776 064**Summa tillgångar****22 145 975** **21 910 732**

MP



Org Nr: 716416-4753

HSB Bostadsrättförening Östan i Nacka**Balansräkning****2013-12-31****2012-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 14

Bundet eget kapital

Insatser

2 605 700

2 605 700

Underhållsfond

1 013 389

381 389

3 619 0892 987 089*Fritt eget kapital/ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-1 773 962

-1 054 848

Årets resultat

888 917

-87 114

-885 045-1 141 962

Summa eget kapital

2 734 0441 845 127**Skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 15

18 494 445

18 982 349

Leverantörsskulder

220 227

276 336

Skatteskulder

1 093

8 326

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

696 166

798 594

Summa skulder

19 411 93120 065 605**Summa eget kapital och skulder****22 145 975****21 910 732****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

20 686 000

20 686 000

Fastighetsinteckningar totalt uttagna

20 686 000

20 686 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

pp



Org Nr: 716416-4753

HSB Bostadsrättförening Östan i Nacka

Kassaflödesanalys	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	888 917	-87 114
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	278 517	274 824
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 167 434	187 710
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-145 089	38 596
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-165 770	-224 259
Kassaflöde från löpande verksamhet	856 575	2 047
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-487 904	111 175
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-487 904	111 175
Årets kassaflöde	368 671	113 222
Likvida medel vid årets början	1 697 098	1 583 877
Likvida medel vid årets slut	2 065 769	1 697 098

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



Org Nr: 716416-4753

HSB Bostadsrättförening Östan i Nacka

Redovisningsprinciper m.m.

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilket innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och planerat underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Avskrivning på byggnader

Avskrivning sker med 1 % och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning med 10 år.

Avskrivning på markanläggningar

Avskrivning sker plan enligt med en avskrivningstid baserad på anläggningens livslängd cirka 10 år.

Avskrivning på inventarier

Avskrivning sker plan enligt med en avskrivningstid baserad på inventariernas livslängd cirka 10 år.

Fond för yttre underhåll

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

Inkomstskatt och underskottsavdrag

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

Föreningens skattemässiga underskott är oförändrat ifrån föregående år och uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 17 571 227.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2013-01-01	2012-01-01
	2013-12-31	2012-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden styrelse	155 750	150 500
Sociala kostnader	38 243	42 448
	<u>193 993</u>	<u>192 948</u>
Revisorer		
Föreningsvald	5 785	5 564
Övriga förtroendevalda/anställda		
Löner och ersättningar	22 250	21 400
Sociala kostnader	6 991	6 724
Konferens	6 695	6 695
Pensionskostnader och förpliktelser	450	450
Utbildning	3 000	1 250
	<u>39 386</u>	<u>36 519</u>
Totalt	<u>239 164</u>	<u>235 031</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

me

**HSB Bostadsrättförening Östan i Nacka**

Noter	2013-01-01	2012-01-01
	2013-12-31	2012-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 988 608	3 763 056
Hyror	272 600	136 900
Övriga intäkter	52 588	21 582
Bruttoomsättning	<u>4 313 796</u>	<u>3 921 538</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-26 400	-11 800
Hyresförluster	0	-26
	4 287 396	3 909 712
Not 2 Drift		
Personalkostnader	239 164	235 031
Fastighetsskötsel och lokalvård	32 945	133 574
Reparationer	58 956	652 550
El	110 284	113 011
Uppvärmning	841 890	835 749
Vatten	319 655	172 488
Sophämtning	75 967	118 203
Fastighetsförsäkring	56 169	40 127
Kabel-TV	152 175	149 523
Förvaltningsarvoden	175 374	139 906
Övriga driftskostnader	156 421	187 690
	2 219 000	2 777 852
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader	192 643	192 638
Om- och tillbyggnad	44 212	44 212
Markanläggningar	18 967	18 967
Inventarier	22 695	19 007
	278 517	274 824
Not 4 Jämförelsestörande poster		
Nedskrivning fakturafordringar	0	1 070
	0	1 070
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 723	1 489
Ränteintäkter skattekonto	18	0
Ränteintäkter HSB specialinlåning	0	20 175
Övriga ränteintäkter	445	427
	4 186	22 091
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	812 348	863 248
Övriga räntekostnader	0	2 224
	812 348	865 471



Org Nr: 716416-4753

HSB Bostadsrättförening Östan i Nacka

Noter	2013-12-31	2012-12-31
Not 7 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	19 943 651	19 943 651
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 943 651	19 943 651
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 598 658	-3 361 808
Årets avskrivningar	-236 855	-236 850
Utgående avskrivningar	-3 835 513	-3 598 658
Bokfört värde	16 108 138	16 344 993
Taxeringsvärde		
Byggnader	46 810 000	39 415 000
Mark	20 800 000	16 400 000
	67 610 000	55 815 000
Not 8 Mark och markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde mark	3 500 000	3 500 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	249 194	249 194
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 749 194	3 749 194
Ingående ackumulerade avskrivningar	-97 450	-78 483
Årets avskrivningar	-18 967	-18 967
Utgående avskrivningar	-116 417	-97 450
Bokfört värde	3 632 777	3 651 744
Not 9 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	505 765	505 765
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	505 765	505 765
Ingående avskrivningar	-368 334	-349 327
Årets avskrivningar	-22 695	-19 007
Utgående avskrivningar	-391 029	-368 334
Bokfört värde	114 736	137 431
Not 10 Aktier, andelar och värdepapper		
Andel i HSB	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500

MK



Org Nr: 716416-4753

HSB Bostadsrättförening Östan i Nacka**Noter** **2013-12-31** **2012-12-31****Not 11 Övriga kortfristiga fordringar**

Skattekonto	2 433	2 407
Danske Bank lånefordran	78 718	0
	81 151	2 407

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Fastighetsförsäkring	64 599	0
Kabel TV	37 944	37 719
Förvaltningskostnader	39 484	38 834
Övriga förutbetalda kostnader	419	0
	142 446	76 553

Not 13 Kassa och bank

Swedbank penningmarknadskonto	29 331	12 859
Pensionärsklubben	3 054	3 054
Handkassa	995	515
	33 380	16 428

Not 14 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 605 700	0	381 389	-1 054 848	-87 114
Resultatdisp enl. stämmobeslut			632 000	-719 114	87 114
Årets resultat					888 917
Belopp vid årets slut	2 605 700	0	1 013 389	-1 773 962	888 917

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr. dag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2652129939	4,19%	2015-06-25	6 674 078	73 040
Swedbank	2652129947	2,89%	2017-09-27	5 920 367	73 559
Swedbank hypotek	2854341423	2,59%	2016-10-27	5 900 000	0
				18 494 445	146 599

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 18 347 846Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 17 761 450*JP*



Org Nr: 716416-4753

HSB Bostadsrättförening Östan i Nacka

Noter

2013-12-31

2012-12-31

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	38 899	41 996
Förutbetalda hyror och avgifter	336 108	345 539
Upplupna arvoden och sociala avgifter	201 147	199 672
Fjärrvärme	84 858	103 037
Elavgifter fastighet	10 721	12 109
Elavgifter övriga	19 808	0
Övriga upplupna kostnader	4 625	96 241
	696 166	798 594

Stockholm, den

5/4 2014

Björn Henelius

Christina Ohlund

Jonathan Fernandez Gonzalez

Lena Quiuan-O donnell

Richard Duncan

Walter Tryggvason

Åke Ekstrand

Vår revisionsberättelse har 14-04-25 lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

Alexander Forslöf

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Östan i Nacka för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god redovisningssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2013-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Östan i Nacka för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god redovisningssed i Sverige.

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

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 20/3 - 2014 25/4-14

Av föreningen vald
revisor

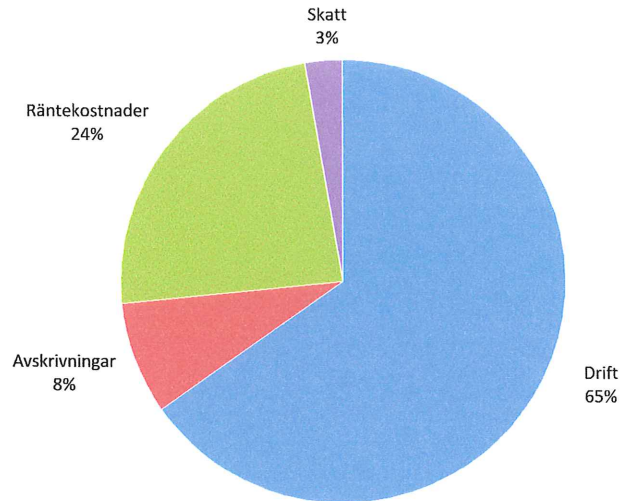
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Alexander Forslöf

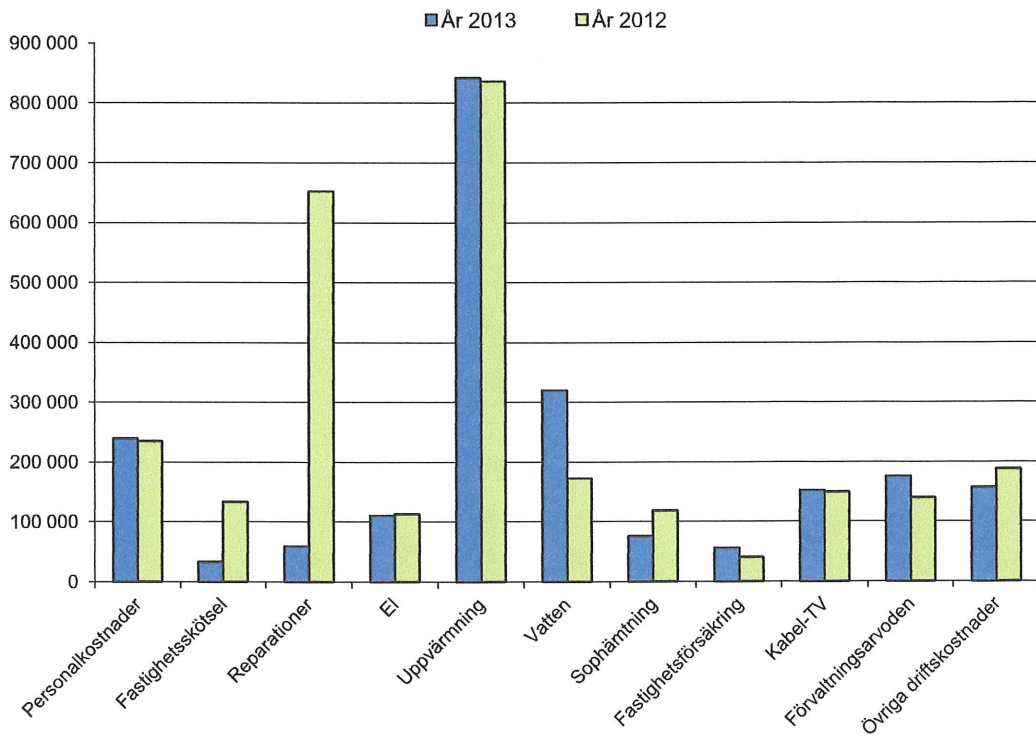


HSB Bostadsrättsförening Östan i Nacka

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader





Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

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

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namntäckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i *text* förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

Anläggningstillgångar är tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta

redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda pant avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

