



# HSB BRF COLOSSEUM ÅRSREDOVISNING 2013



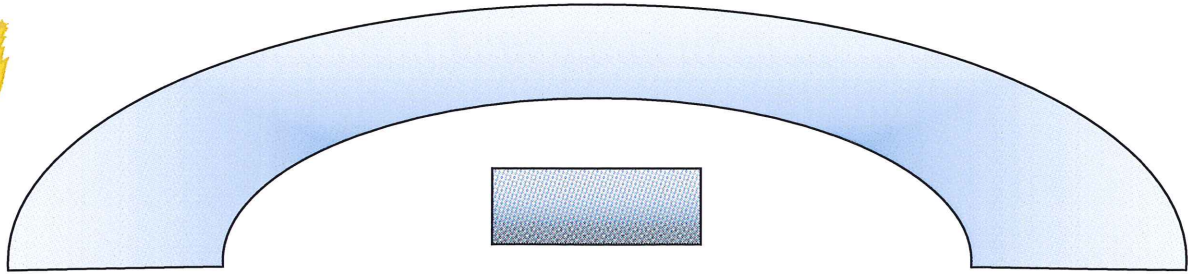
HSB – där möjligheterna bor

# Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, ”hyran” gånger 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt ”äger” du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en ”i tiden obegränsad nyttjanderätt” till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

**Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.**

*På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.*



## Kallelse till Föreningsstämma

### HSB bostadsrättsförening Colosseum i Nacka

Måndagen den 12 maj 2014 kl 19.00  
Plats: Restaurang Brown Bull, Nacka Forum

#### DAGORDNING

- 1 Stämman öppnas
- 2 Val av stämмоordförande
- 3 Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 4 Godkännande av röstlängd
- 5 Fastställande av dagordning
- 6 Val av två personer att jämte stämмоordförande justera protokollet samt val av rösträknare
- 7 Fråga om kallelse behörigen skett
- 8 Styrelsen årsredovisning
- 9 Revisorernas berättelse
- 10 Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 11 Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
- 12 Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöter
- 13 Fråga om arvoden för styrelseledamöter och revisorer för mandatperioden till nästa ordinarie stämma samt principer för andra ekonomiska ersättningar till styrelseledamöter
- 14 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15 Val av revisor/er samt suppleant
- 16 Val av valberedning
- 17 Erforderliga val till representation i HSB
- 18 Motioner
- 19 Stämman avslutas

Styrelsen för  
HSB bostadsrättsföreningen Colosseum i Nacka

Org.nr:769615-7192

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under verksamhetsåret

20130101 -20131231

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s bostadsrättsförening Colosseum i Nacka, organisationsnummer 769615-7192 får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 20130101-20131231.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Bostadsrättsföreningen bildades den 21 november 2006 och registrerades den 14 december 2006. Föreningen bildades i syfte att äga och förvalta fastigheten Sicklaön 151:30 i Nacka kommun. Bostadsrättsföreningen innehåller 85 lägenheter med en totalyta om 7 172,5 kvm.

### ÖVERLÅTELSE

Under verksamhetsåret har 10 bostadsrätter bytt ägare.

### FÖRENINGSPÅGÅR

Vid ordinarie föreningsstämma den 21 maj 2013 deltog 18 röstberättigade medlemmar.

### STYRELSE

Samtliga styrelseledamöter omvaldes vid ordinarie föreningsstämma. Efter konstituerande möte har styrelsen haft följande sammansättning:

Ordförande	Anette Ekstrand
Vice ordförande	Oscar Norberg
Sekreterare	Peter Lundin
Ekonomiansvarig	Mats Höglund
Ledamot	Ulla Lindblad
Ledamot	Gun Sellén
Ledamot HSB	Maria Sahlén

### FIRMATECKNARE

Bostadsrättsföreningens firma har efter årsstämman 2013 tecknats av Anette Ekstrand, Ulla Lindblad, Mats Höglund och Oscar Norberg, två i förening.

### REVISORER

Revisorer har varit Helena Hjelmberg med Göran Hultström som suppleant, valda på föreningsstämman, samt en revisor hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

### SAMMANTRÄDEN

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## FÖRVALTNINGSAVTAL

Bostadsrättsföreningen har avtal med HSB Stockholm avseende Ekonomisk-, Administrativ- samt Teknisk förvaltning av föreningen och dess fastighet. Trädgårdsskötsel och snöröjning/halkbekämpning sköts enligt avtal av AB Idrotts- & Trädgårdsanläggningar.

## FÖRSÄKRINGAR

Bostadsrättsföreningens fastighet och verksamhet samt kollektivt bostadsrättstillägg omfattande samtliga bostadsrätter finns försäkrat i Trygg-Hansa. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad.

## FINANSIERING

Föreningen har under året amorterat sina lån med sammanlagt 1,2 mkr och omsatt ett lån på 18,9 mkr med en löptid på 2 år. Överskottslikviditet har placerats hos HSB Stockholm.

## FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Styrelsen planerar för genomförandet av en femårsbesiktning innan sommaren 2014.

Enligt gällande föreskrifter från Boverket skall flerfamiljsfastigheter utföra Obligatorisk Ventilations Kontroll (OVK) vart sjätte år. Styrelsen planerar för att upphandla och genomföra OVK under 2014.

## EKONOMI

### RESULTAT OCH STÄLLNING

tkr	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	5 636	5 702	5 805	5 730	4 138
Resultat före finansiella poster	2 100	2146	2374	2134	1661
Rörelseresultat	457	308	750	329	319
Balansomslutning	280 032	281 037	280 764	280 862	280 628
Årsavgiftsnivå, kr per kvm	660	660	660	660	660
Fond för yttre underhåll	893	703	513	323	0

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

## ARVODEN

Vid föreningsstämman fattades beslut om att styrelsearvode skall utgå med sammanlagt ett och ett halvt prisbasbelopp, 66 750 kronor exklusive sociala avgifter, att fritt fördela inom styrelsen. Styrelsen beslutade att till ordförande utbetala 16 000 kr och till övriga ledamöter 10 150 kr. HSB-Ledamoten arvoderas av HSB Stockholm. Styrelseledamot kan också ersättas för förlorad arbetsinkomst med maximalt 1 000 kronor per dag.

Stämman beslutade att arvode till den föreningsvalde revisorn skall utgå med 4 000 kronor.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Styrelsen har under verksamhetsåret fortsatt sitt arbete med att omförhandla avtal som föreningen tidigare ingått. Under året har elavtalet och avtalen med HSB omförhandlats med lägre kostnader som följd. Styrelsen anser att samtliga avtal måste omförhandlas och konkurrensutsättas med jämna mellanrum för att kostnaderna inte skall öka oproportionerligt.

Ett omfattande arbete med kvarvarande garantiåtgärder har genomförts under året. Huvuddelen av fel och brister i bostadsrätterna enligt 2-års besiktning är åtgärdade. Fortfarande kvarstår också en del åtgärder i föreningens allmänna utrymmen vilka kommer att åtgärdas under våren 2014 av HSB Bostad AB.

Styrelsen har även drivit att HSB Bostad AB skall utföra åtgärder på de knappt tjugotal balkongdörrar som reklamerats under året. Åtgärderna är genomförda med gott resultat.

Tillsammans med centrumledningen i Unibail-Rodamco har styrelsen arbetat med de lukter föreningens hissar, trapphus och bostadsrätter varit utsatta för. Opartiska utredningar ligger till grund för genomförda tätningar i föreningens samtliga hisschakt. Uppdraget har utförts som ett garantiarbete för Unibail-Rodamco.

Styrelsen beslutade att kodlåsen skulle återinföras under dagtid. Detta i kombination med porttelefonerna. Åtgärderna har inte lett till någon ny skadegörelse, men medfört att en del olägenheter för de boende försvunnit.

## SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

Bostadsrättsföreningen är medlem i Forum Nacka Samfällighetsförening som består av två gemensamhetsanläggningar med bilplatser på parkeringsdäck, öppna parkeringsplatser, bärande konstruktioner, torg mm. Uthyrning av bilplatser är momspliktiga. Trots att avgifterna inte höjts har samfällighetens resultat ökat till ett överskott, totalt uppgående till 672 tkr jämfört med 531 tkr föregående år, beroende på lägre snöröjnings- och elkostnader. Bostadsrättsföreningens andel av överskottet framgår av not 1 och 2, totalt en utdelning på 251 881 kr.

Anette Ekstrand och Mats Höglund har ingått i samfällighetens styrelse.

## VALBEREDNING

Valberedningen har bestått av Helena Lundin, Jan Malmkvist och Krister Svartsjö med Helena Lundin som sammankallande.

## RESULTATDISPOSITION

Styrelsen föreslår att de till föreningsstämmans förfogande vinstmedlen i form av:

Balanserat resultat	882 862 kronor
Årets resultat	457 184 kronor
<b>Sammanlagt</b>	<b>1 340 046 kronor</b>

disponeras enligt följande:

Överföring till underhållsfond	190 000 kronor
Balanserat resultat	1 150 046 kronor
<b>Sammanlagt</b>	<b>1 340 046 kronor</b>



**HSB bostadsrättsförening Colosseum i Nacka**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2013-01-01 2013-12-31</b>	<b>2012-01-01 2012-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>5 636 119</b>	<b>5 701 973</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-3 179 498	-3 204 064
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-32 521	-36 956
Avskrivningar	Not 3	-324 310	-313 754
Summa fastighetskostnader		-3 536 329	-3 554 774
<b>Bruttoresultat</b>		<b>2 099 790</b>	<b>2 147 199</b>
Jämförelsestörande poster	Not 4	0	-1 070
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 099 790</b>	<b>2 146 129</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteutgifter och liknande resultatposter	Not 5	38 568	29 752
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 681 174	-1 867 815
Summa finansiella poster		-1 642 606	-1 838 063
<b>Årets resultat</b>		<b>457 184</b>	<b>308 066</b>

**HSB bostadsrättsförening Colosseum i Nacka****Balansräkning****2013-12-31****2012-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 7 220 980 561 221 304 871

Mark och markanläggningar

Not 8 56 077 000 56 077 000

---

277 057 561 277 381 871*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 9 500 500

---

500 500

Summa anläggningstillgångar

---

277 058 061 277 382 371**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

3 809 0

Avräkningskonto HSB Stockholm

860 563 185 240

Placeringskonto HSB Stockholm

442 327 1 528 889

Övriga fordringar

Not 10 10 849 9 133

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 651 457 761 886

---

1 969 005 2 485 148

Kortfristiga placeringar

Not 12 1 000 000 1 000 000

Kassa och bank

Not 13 4 939 169 542

Summa omsättningstillgångar

---

2 973 943 3 654 690**Summa tillgångar**

---

**280 032 004 281 037 061**

**HSB bostadsrättsförening Colosseum i Nacka**

<b>Balansräkning</b>		<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		236 690 000	236 690 000
Underhållsfond		892 800	702 800
		<u>237 582 800</u>	<u>237 392 800</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		882 862	764 797
Årets resultat		457 184	308 066
		<u>1 340 046</u>	<u>1 072 862</u>
Summa eget kapital		<u>238 922 846</u>	<u>238 465 662</u>
<b>Skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	39 772 350	40 986 700
Leverantörsskulder		225 304	269 533
Skatteskulder		0	40 032
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 111 504	1 275 134
Summa skulder		<u>41 109 158</u>	<u>42 571 399</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b><u>280 032 004</u></b>	<b><u>281 037 061</u></b>
<b>Poster inom linjen</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		41 987 000	41 987 000
Fastighetsinteckningar totalt uttagna		41 987 000	41 987 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

**HSB bostadsrättsförening Colosseum i Nacka**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2013-01-01 2013-12-31</b>	<b>2012-01-01 2012-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	457 184	308 066
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	324 310	313 754
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>781 494</u>	<u>621 820</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	104 904	40 387
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-247 891</u>	<u>250 652</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>638 507</u>	<u>912 858</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-1 214 350</u>	<u>-285 800</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-1 214 350</u>	<u>-285 800</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-575 843</b>	<b>627 058</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 883 671</b>	<b>2 256 613</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 307 828</b>	<b>2 883 671</b>

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

**HSB bostadsrättsförening Colosseum 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 enligt en 100-årig annuitetsplan och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd.

**Avskrivning på inventarier**

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserad på inventariernas livslängd cirka 5 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 ränteutgifter 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 3 622 749. Underskottet avser kapitalförluster på Swapavtal.

**Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2013-01-01	2012-01-01
<b>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>	2013-12-31	2012-12-31
Arvoden styrelse	66 000	66 000
Sociala kostnader	19 659	21 994
	<u>85 659</u>	<u>87 994</u>
<b>Revisorer</b>		
Föreningsvald	4 000	4 000
<b>Övriga förtroendevalda/anställda</b>		
Löner och ersättningar	680	1 000
Sociala kostnader	214	314
Utbildning förtroendevalda	3 000	0
	<u>3 894</u>	<u>1 314</u>
<b>Totalt</b>	<u>93 553</u>	<u>93 308</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

**HSB bostadsrättsförening Colosseum i Nacka**

<b>Noter</b>	<b>2013-01-01 2013-12-31</b>	<b>2012-01-01 2012-12-31</b>
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	4 739 648	4 734 972
El, enhetsmätning	403 160	421 902
Övriga intäkter	493 335	545 100
Bruttoomsättning	<u>5 636 143</u>	<u>5 701 974</u>
Hysesförluster	-24	-1
	<b>5 636 119</b>	<b>5 701 973</b>
<b>Not 2 Drift</b>		
Personalkostnader	93 553	97 558
Fastighetskötsel och lokalvård	515 693	549 392
Reparationer	338 992	350 336
El	564 833	601 615
Uppvärmning	676 153	718 346
Vatten	250 079	232 592
Sophämtning	118 696	110 745
Fastighetsförsäkring	59 697	51 910
Kabel-TV	65 508	63 620
Övriga avgifter	150 693	135 974
Förvaltningsarvoden	267 094	214 623
Övriga driftskostnader	78 507	77 353
	<b>3 179 498</b>	<b>3 204 064</b>
<b>Not 3 Avskrivningar</b>		
Byggnader	<u>324 310</u>	<u>313 754</u>
	<b>324 310</b>	<b>313 754</b>
<b>Not 4 Jämförelsestörande poster</b>		
Avskrivning kundfordran	<u>0</u>	<u>1 070</u>
	<b>0</b>	<b>1 070</b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	864	2 527
Ränteintäkter HSB placeringskonto	13 438	26 855
Ränteintäkter skattekonto	31	0
Ränteintäkter HSB specialinlåning	23 983	74
Övriga ränteintäkter	252	296
	<b>38 568</b>	<b>29 752</b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 225 141	1 339 663
Ränteswap kostnader	455 308	527 842
Övriga räntekostnader	725	310
	<b>1 681 174</b>	<b>1 867 815</b>

G

**HSB bostadsrättsförening Colosseum i Nacka**

<b>Noter</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>			
<b>Not 7 Byggnader och ombyggnader</b>					
Ingående anskaffningsvärde	222 600 000	222 600 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	222 600 000	222 600 000			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 295 129	-981 375			
Årets avskrivningar	-324 310	-313 754			
Utgående avskrivningar	-1 619 439	-1 295 129			
Bokfört värde	<b>220 980 561</b>	<b>221 304 871</b>			
<b>Taxeringsvärde</b>					
Byggnader	99 000 000	91 695 652			
Mark	41 000 000	26 000 000			
	<b>140 000 000</b>	<b>117 695 652</b>			
<b>Not 8 Mark och markanläggningar</b>					
Ingående anskaffningsvärde mark	56 077 000	56 077 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 077 000	56 077 000			
Bokfört värde	<b>56 077 000</b>	<b>56 077 000</b>			
<b>Not 9 Aktier, andelar och värdepapper</b>					
Ingående anskaffningsvärde	500	500			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>			
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattefordringar	3 046	1 536			
Skattekonto	7 803	7 597			
	<b>10 849</b>	<b>9 133</b>			
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader	89 376	201 871			
Upplupna intäkter	562 081	560 015			
	<b>651 457</b>	<b>761 886</b>			
<b>Not 12 Kortfristiga placeringar</b>					
Specialinlåning 3-mån HSB Stockholm	1 000 000	0			
Specialinlåning 6-mån HSB Stockholm	0	1 000 000			
	<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>			
<b>Not 13 Kassa och bank</b>					
Handelsbanken	4 939	169 542			
	<b>4 939</b>	<b>169 542</b>			
<b>Not 14 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	236 690 000	0	702 800	764 797	308 066
Resultatdisp enl. stämmobeslut			190 000	118 066	-308 066
Årets resultat					457 184
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>236 690 000</b>	<b>0</b>	<b>892 800</b>	<b>882 862</b>	<b>457 184</b>

**HSB bostadsrättsförening Colosseum i Nacka**

Noter	2013-12-31	2012-12-31
<b>Not 15</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>	

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr. dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	784704	4,05%	2014-03-30	10 500 000	0
Stadshypotek	814340	2,53%	2014-01-11	10 343 950	0
Stadshypotek	957097	2,76%	2015-09-01	18 928 400	0
				<b>39 772 350</b>	<b>0</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 39 772 350

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 39 772 350

Handelsbanken 1289664 4,67% 2015-04-01 10 500 000

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
Upplupna räntekostnader	261 565	343 229
Förutbetalda hyror och avgifter	381 195	364 007
AB Fortum Värme	85 392	122 093
Nacka Energi	10 108	9 949
HSB Stockholm	3 706	2 619
Skellefteå Kraft AB	36 954	48 901
Arvode förtroendevalda inkl sociala avgifter	89 873	91 994
Kostnader från Samfälligheten	209 364	262 867
Revision	8 775	9 000
Övriga upplupna kostnader	24 572	20 475
		<b>1 111 504</b>
		<b>1 275 134</b>

Stockholm, den 11 MARS 2014

Anette Ekstrand

Gun Sellden

Maria Sahlén

Mats Höglund

Oscar Norberg

Peter Lundin

Ulla Lindblad

Vår revisionsberättelse har 27/3 2014 lämnats beträffande denna årsredovisning

Helena Hjelmberg

Av föreningen vald revisor

Hans Kypengren

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor





## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening Colosseum i Nacka, org.nr. 769615-7192

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Colosseum 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 revisions sed 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 Colosseum 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 revisions sed 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 ledamöters ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 27/3 2014

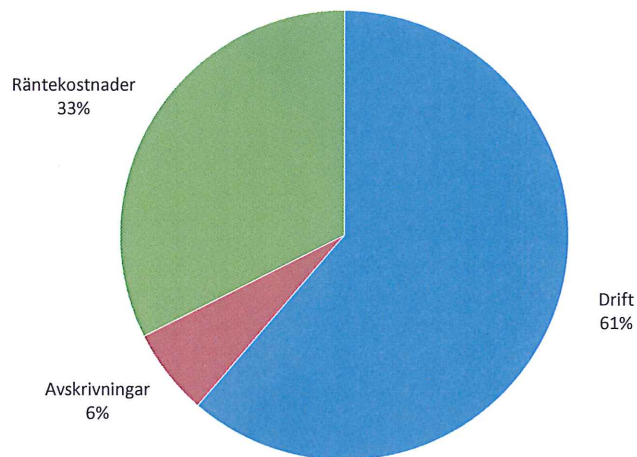
  
Av föreningen vald  
revisor

  
Hans Kypengren  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
förordnad revisor

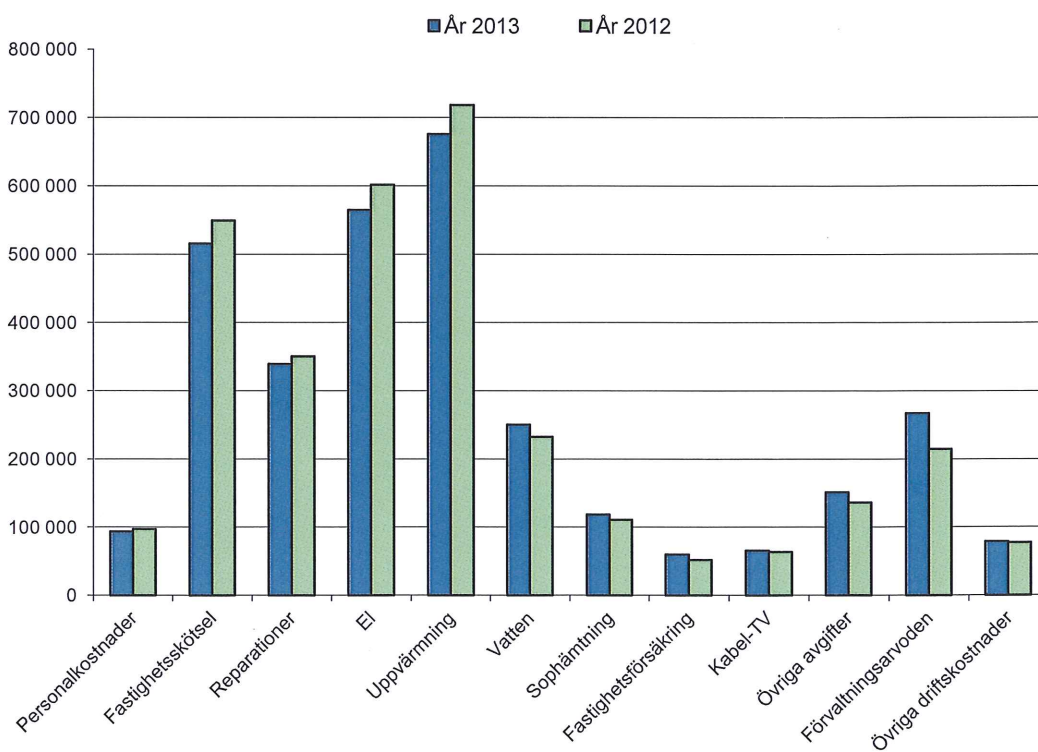


## HSB bostadsrättsförening Colosseum i Nacka

### Totala kostnader



### Fördelning driftkostnader



Cap

# Motioner

## Motion 1.

Motion lämnad av Sebastian Schelin, lgh 47 – port 42

### Förslag till uppgradering av gård

- a) Det skulle vara trevligt om barnen hade lite mer att leka med på gården. Förslag är en gungställning med fyra gungor, två bebisgungor och två vanliga. Lokalisering på den röda gummimattan.
- b) Föreslår också en något större klätterställning med rutschkana att placeras på någon av gräsmattorna, antingen vid sidan om sandlådan eller bortanför björnarna.
- c) För att säkra gården är förslaget att man vid de två ingångarna sätter upp grindar som enkelt kan öppnas och stängas. Detta för att säkra att de mindre barnen inte springer iväg från gården.

### Styrelsens svar;

- a) Att styrelsen ges i uppdrag att se över lekytan på den röda gummimattan. Om möjlighet finns att utveckla den ytterligare enligt gällande regelverk.

### Styrelsen föreslår bifall till motionen.

- b) Styrelsen anser att grönyrtorna bör bevaras för större barnens lekar och som yta för vuxna att spela spel, sola, fika osv.

### Styrelsen föreslår att motionen avslås.

- c) Styrelsen ser problem med grindar till gården. Försvårar tillgängligheten till gården med tvång att öppna och stänga grindar. Gäller även för boende med barnvagn, rullator, rullstol, cyklar osv.

### Styrelsen föreslår att motionen avslås.



# 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.

