



# HSB BRF COLOSSEUM ÅRSREDOVISNING 2014



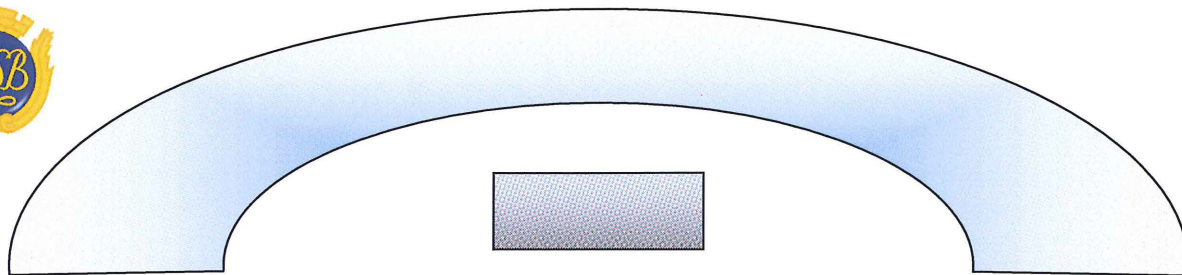
HSB – där möjligheterna bor

# Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

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

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

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



## Kallelse till Föreningsstämma

### HSB bostadsrättsförening Colosseum i Nacka

Tisdagen den 12 maj 2015 kl 19.00

Plats: Restaurang Melanders, 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 Övriga i kallelsen anmälda ärenden
  - a. Andra läsningen av HSB Normalstadgar
- 19 Stämman avslutas

Årsredovisning finns tillgänglig via föreningens hemsida senast den 4 maj 2015;  
<http://brfcolosseum.se/>

---

Styrelsen för  
HSB bostadsrättsföreningen Colosseum i Nacka

Org.nr:769615-7192

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under verksamhetsåret

2014-01-01 – 2014-12-31

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s bostadsrättsförening Colosseum i Nacka, organisationsnummer 769615-7192 får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 20140101-20141231.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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.

#### STYRELSE

Efter föreningsstämman den 12 maj 2014 fick styrelsen följande sammansättning:

Ordförande	Anette Ekstrand
Vice ordförande	Oscar Norberg
Sekreterare	Peter Lundin
Ekonomiansvarig	Mats Höglund
Ledamot	Ulla Lindblad
Ledamot	Christoffer Johander
Ledamot	Maria Sahlén HSB
Suppleant	Sören Andersson

#### FIRMATECKNARE

Bostadsrättsföreningens firma har efter årsstämman 2014 tecknats av Anette Ekstrand, Ulla Lindblad, Mats Höglund och Oscar Norberg, två i förening.

#### REVISORER

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

## SAMMANTRÄDEN

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## ARVODEN

Vid föreningsstämman fattades beslut om att styrelsearvode skall utgå med sammanlagt ett och ett halvt prisbasbelopp (66 600 kronor), exklusive sociala avgifter, att fritt fördela inom styrelsen. Styrelsen beslöt att till ordförande betala 12 600 kronor, till övriga ordinarie ledamöter och suppleanten utbetala, förutom den av HSB utsedde, 9 000 kronor vardera. För styrelseledamot som inte närvarat på styrelsemöte görs avdrag med 600 kronor per möte, beloppet fördelas bland de närvarande. Styrelseledamot ska också kunna ersättas för förlorad arbetsinkomst med maximalt 1 000 kronor per dag.

Samtidigt fattades beslut om att arvodet till den föreningsvalde revisorn skall utgå med 4 000 kronor.

## VALBEREDNING

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

## **Väsentliga händelser under verksamhetsåret**

### EXTRA FÖRENINGSTÄMMA

En extra föreningsstämma hölls den 14 december 2014 där nya stadgar antogs. För att stadgarna skall bli gällande fordras att den ordinarie stämman 2015 bekräftar den extra stämmans beslut.

### VERKSAMHETSRAPPORT

Styrelsen har under verksamhetsåret fortsatt sitt arbete med att omförhandla avtal som föreningen tidigare ingått. Under året har avtalen med HSB omförhandlats och förlängts till att gälla för ytterligare 3 år till i stort sett oförändrad kostnad. Styrelsen anser att samtliga avtal måste sägas upp och konkurrensutsättas med jämna mellanrum för att kostnaderna ej skall öka oproportionerligt.

Styrelsen beslutade under året att införskaffa blomkrukor utanför entréportarna 34 till 40 mot Forumvägen för att minska risken att lastbilar kör sönder entréportarnas glastak. Blomkrukor införskaffades och sedan dess har föreningen varit förskonad från krossade glastak.

Under året har styrelsen uppdaterat bredbandsavtalet med bredbandsbolaget och kostnadsfritt ökat hastigheten på föreningens bredbandsuppkoppling från 100/10 Mbit till 100/100 Mbit.

Ett omfattande arbete har nedlagts för att genomföra femårsbesiktningen. Många fel och brister i lägenheterna och fastigheten har åtgärdats men fortfarande återstår garantiåtgärder att utföras av HSB Bostad och Skanska.

Styrelsen beslutade att genomföra en OVK-besiktning. Upphandling genomfördes under året men själva besiktningen och åtgärder som en följd av denna har skett under 2015. En stamspolning beslutades också under 2014 men genomfördes i februari 2015.

#### SAMFÄLLIGHETSFÖRENING.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Forum Nacka Samfällighetsförening som består av två gemensamhetsanläggningar med bilplatser på parkeringsdäck, öppna parkeringsplatser, bärande konstruktioner, torg mm. Samfällighetens resultat ökade till ett överskott totalt uppgående till 896 KKR jämfört med 692 KKR ett år tidigare, beroende på lägre snöröjnings- och elkostnader. Bostadsrättsföreningens andel av överskottet efter fondavsättning framgår av not 1 och 2, totalt en utdelning på 325 447 kr.

Anette Ekstrand och Mats Höglund har ingått i samfällighetens styrelse.

#### 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. Bostadsrättsföreningen har också ett antal andra avtal avseende bland annat fjärrvärme, el, städning och bredband.

#### FÖRSÄKRINGAR

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

#### FINANSIERING

Föreningen har under året omsatt ett lån på 10,5 Mkr med en löptid på 3 år. Överskottslikviditet har placerats hos HSB Stockholm.

#### **Viktiga händelser under 2015**

Under året har OVK-besiktningen och stamspolning genomförts och en omförhandling av avtalen med AB Idrotts & Trädgårdsanläggningar har inletts. 

## Ekonomi

### NYA REDOVISNINGSGREGLER

Under 2014 trädde nya redovisningsregler avseende avskrivningar i kraft. Det är nu inte längre möjligt för bostadsrättsföreningar att tillämpa progressiv avskrivning, utan all avskrivning måste vara linjär. Detta medför att de flesta relativt nya föreningarna kommer att redovisa förluster och negativt eget kapital till skillnad mot fastighetsbolag som kontinuerligt marknadsvärderar sina fastigheter. Om vi i Colosseum skulle kunna låta marknadsvärdet, baserat på gjorda bostadsrättsöverlåtelser under 2014, påverka redovisningen skulle vår fastighet ha ett bokfört värde på cirka 325 miljoner istället för 275 miljoner. Detta innebär att vi har en dold reserv på 50 miljoner.

För en bostadsrättsförening blir därför det egna kapitalet av underordnad betydelse och de viktigaste punkterna är att:

- Föreningen har en väl genomarbetad underhållsplan.
- Avsättningar görs till underhållsfond.
- Positivt kassaflöde från löpande verksamhet.
- Likviditet och kreditvärdighet är god.

Styrelsen arbetar i enlighet med ovanstående och det redovisade resultatet för verksamheten år 2014 är en förlust på 910 444 kronor jämfört med en vinst på 457 184 kronor för år 2013. Kassaflödet för 2014 visar ett överskott på 1 032 407 kronor och föreningen planerar att amortera lån med 1 miljon kronor under 2015.

Några avgiftshöjningar är inte planerade.

### Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning tkr	5 726	5 636	5 702	5 805	5 730
Resultat efter finansiella poster tkr	-917	457	308	750	329
Eget kapital tkr	238 006	238 923	238 466	238 158	237 407
Taxeringsvärde tkr	140 000	140 000	117 696	117 696	114 000
varav byggnadsvärde tkr	99 000	99 000	91 696	91 696	88 000
Soliditet %	85	85	85	85	85
Årsavgift kr/kvm	660	660	660	660	660
Bankskuld kr/kvm	5 545	5 545	5 714	5 754	5 794
Belåningsgrad (skuld/taxeringsvärde)	28	28	35	35	36
Avsättning underhållsfond/kvm	151	124	98	71	45
Avskrivning/kvm	270	45	44	42	41



## Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att de till föreningsstämmans förfogande vinstmedlen i form av

Balanserat resultat	1 150 066 kronor
Årets resultat	- 910 444 kronor
<b>Sammanlagt</b>	<b>239 622 kronor</b>

disponeras enligt följande:

Överföring till underhållsfond	190 000 kronor
Balanserat resultat	49 622 kronor
<b>Sammanlagt</b>	<b>239 622 kronor</b>



**HSB bostadsrättsförening Colosseum i Nacka**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2014-01-01 2014-12-31</b>	<b>2013-01-01 2013-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	5 725 627	5 636 119
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-3 079 830	-3 072 494
Övriga externa kostnader	Not 3	-78 377	-45 972
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-90 297	-93 553
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 935 652</u>	<u>-324 310</u>
Summa rörelsekostnader		-5 184 157	-3 536 329
<b>Rörelseresultat</b>		<b>541 471</b>	<b>2 099 790</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	24 844	38 568
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-1 476 758</u>	<u>-1 681 174</u>
Summa finansiella poster		-1 451 914	-1 642 606
<b>Årets resultat</b>		<b>-910 444</b>	<b>457 184</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

**HSB bostadsrättsförening Colosseum i Nacka**

<b>Balansräkning</b>		<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>275 121 909</u>	<u>277 057 561</u>
		275 121 909	277 057 561
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>275 122 409</u>	<u>277 058 061</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		2 952	3 809
Övriga fordringar	Not 9	2 232 360	1 313 739
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>661 348</u>	<u>651 457</u>
		2 896 660	1 969 005
Kortfristiga placeringar	Not 11	1 000 000	1 000 000
Kassa och bank	Not 12	118 799	4 939
Summa omsättningstillgångar		<u>4 015 459</u>	<u>2 973 943</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>279 137 868</b></u>	<u><b>280 032 004</b></u>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and the letters 'CW' and 'AN'.

**HSB bostadsrättsförening Colosseum i Nacka**

<b>Balansräkning</b>		<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		236 690 000	236 690 000
Yttre underhållsfond		1 082 800	892 800
		<u>237 772 800</u>	<u>237 582 800</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 150 046	882 862
Årets resultat		-910 444	457 184
		<u>239 603</u>	<u>1 340 046</u>
Summa eget kapital		<u>238 012 403</u>	<u>238 922 846</u>
<b>Skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	39 772 350	39 772 350
Leverantörsskulder		199 636	225 304
Övriga skulder	Not 15	250	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 153 229	1 111 504
Summa skulder		<u>41 125 465</u>	<u>41 109 158</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b><u>279 137 868</u></b>	<b><u>280 032 004</u></b>
<b>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		41 987 000	41 987 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>41 987 000</b>	<b>41 987 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

*Handwritten signature and initials*

**HSB bostadsrättsförening Colosseum i Nacka**

	<b>2014-01-01</b>	<b>2013-01-01</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-910 444	457 184
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 935 652	324 310
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 025 208</u>	<u>781 494</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-9 109	103 368
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	16 307	-246 355
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 032 407</u>	<u>638 507</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	0	-1 214 350
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-1 214 350</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 032 407</b>	<b>-575 843</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 307 828</b>	<b>2 883 671</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 340 235</b>	<b>2 307 828</b>

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

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*



## HSB bostadsrättsförening Colosseum i Nacka

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

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

#### Avskrivning fastighet

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

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

#### 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 stämman.

#### 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 %. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens skattemässiga underskott är oförändrat ifrån föregående år och uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 3 167 441 kr. Underskottet avser kapitalförluster på Swapavtal.

**HSB bostadsrättsförening Colosseum i Nacka**

<b>Noter</b>	<b>2014-01-01 2014-12-31</b>	<b>2013-01-01 2013-12-31</b>
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	4 732 634	4 739 648
Årsavgifter el	393 860	403 160
Övriga intäkter	599 133	493 335
Bruttoomsättning	<u>5 725 627</u>	<u>5 636 143</u>
Hyresförluster	0	-24
	<b>5 725 627</b>	<b>5 636 119</b>
<b>Not 2 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	615 546	515 693
Reparationer	388 717	338 992
El	496 018	564 833
Uppvärmning	624 514	676 153
Vatten	327 383	250 079
Sophämtning	133 371	118 696
Fastighetsförsäkring	68 652	59 697
Kabel-TV och bredband	176 067	216 201
Fastighetsskatt	32 521	32 521
Förvaltningsarvoden	182 072	267 094
Övriga driftskostnader	34 969	32 535
	<u>3 079 830</u>	<u>3 072 494</u>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	24 642	9 741
Administrationskostnader	30 123	16 956
Extern revision	9 113	8 775
Medlemsavgifter	14 500	10 500
	<u>78 377</u>	<u>45 972</u>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	66 750	66 000
Revisionsarvode	4 000	4 000
Övriga arvoden	500	680
Löner och övriga ersättningar	1 000	0
Sociala avgifter	18 047	19 873
Övriga personalkostnader	0	3 000
	<u>90 297</u>	<u>93 553</u>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 373	864
Ränteintäkter HSB placeringskonto	3 869	13 438
Ränteintäkter skattekonto	75	31
Ränteintäkter HSB bunden placering	19 103	23 983
Övriga ränteintäkter	424	252
	<u>24 844</u>	<u>38 568</u>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 061 820	1 225 141
Ränteswap kostnader	414 938	455 308
Övriga räntekostnader	0	725
	<u>1 476 758</u>	<u>1 681 174</u>



## HSB bostadsrättsförening Colosseum i Nacka

Noter	2014-12-31	2013-12-31			
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>					
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
Anskaffningsvärde byggnader	222 600 000	222 600 000			
Anskaffningsvärde mark	56 077 000	56 077 000			
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>278 677 000</b>	<b>278 677 000</b>			
Ingående avskrivningar	-1 619 439	-1 295 129			
Årets avskrivningar	-1 935 652	-324 310			
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 555 091</b>	<b>-1 619 439</b>			
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>275 121 909</b>	<b>277 057 561</b>			
<b>Taxeringsvärde</b>					
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	99 000 000	99 000 000			
Taxeringsvärde mark - bostäder	41 000 000	41 000 000			
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>140 000 000</b>	<b>140 000 000</b>			
<b>Not 8 Aktier, andelar och värdepapper</b>					
Ingående anskaffningsvärde	500	500			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500			
Andel i HSB Stockholm	500	500			
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattefodran	3 042	3 046			
Skattekonto	7 882	7 803			
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 775 240	860 563			
Placeringskonto HSB Stockholm	446 196	442 327			
	<b>2 232 360</b>	<b>1 313 739</b>			
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader	42 371	89 376			
Upplupna intäkter	618 977	562 081			
	<b>661 348</b>	<b>651 457</b>			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
<b>Not 11 Kortfristiga placeringar</b>					
Bunden placering 3-mån HSB Stockholm	1 000 000	1 000 000			
	<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>			
<b>Not 12 Kassa och bank</b>					
Handelsbanken	118 799	4 939			
	<b>118 799</b>	<b>4 939</b>			
<b>Not 13 Förändring av eget kapital</b>					
	Medlemsinsatser	Yttre uh	Balanserat	Årets resultat	
	Insatser	Uppl avgifter	fond	resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	236 690 000	0	892 800	882 862	457 184
Resultatdisposition			190 000	267 184	-457 184
Årets resultat					-910 444
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>236 690 000</b>	<b>0</b>	<b>1 082 800</b>	<b>1 150 046</b>	<b>-910 444</b>



**HSB bostadsrättsförening Colosseum i Nacka**

Noter		2014-12-31	2013-12-31		
<b>Not 14 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag		
Stadshypotek	814340	2,28%	2015-01-01		
Stadshypotek	957097	2,76%	2015-09-01		
Stadshypotek	993371	2,52%	2017-03-30		
			Belopp		
			Nästa års amortering		
			10 343 950	0	
			18 928 400	0	
			10 500 000	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	
Ränteswap					
Handelsbanken	1289664	4,67%	2015-04-01	10 500 000	
<b>Not 15 Övriga skulder</b>					
Depositioner				250	0
				<b>250</b>	<b>0</b>
<b>Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Upplupna räntekostnader				235 837	261 565
Förutbetalda hyror och avgifter				411 133	381 195
Övriga upplupna kostnader				506 259	468 744
				<b>1 153 229</b>	<b>1 111 504</b>

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

Stockholm, den

14/4 2015

Anette Ekstrand

Karl Sören Andersson  
Christoffer Johander

Maria Sahlén

Mats Höglund

Oscar Norberg

Peter Lundin

Ulla Lindblad

Vår revisionsberättelse har 2015-04-28 lämnats beträffande denna årsredovisning

Helena Hjelmberg

Av föreningen vald revisor

Gunth Wonen  
Auktoriserad revisor

Av HSB Riksförbund förordnad 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 2014-01-01 - 2014-12-31.

#### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed. För revisorn *Gunilla Norman* 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 2014-12-31 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 2014-01-01 - 2014-12-31.

#### Styrelsens ansvar

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

#### Revisorns ansvar

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

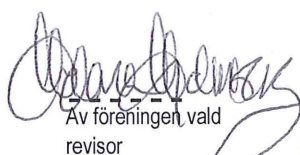
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

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

#### Uttalanden

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

Stockholm den 28/4 2015

  
Av föreningen, vald  
revisor

  
Auktoriserad revisor  
Av HSB Riksförbund  
förordnad revisor

Brf Colosseum Årsstämma 2015-05-12

### **Valberedningens förslag till styrelse**

Ledamöter och suppleant väljs för en period om 2 år

Styrelse 2014

Ledamöter: Anette Ekstrand

Mats Höglund

Ulla Lindblad

Peter Lundin

Oscar Norberg

Christoffer Johander

HSB representant Maria Sahlén

Suppleant Sören Andersson

Ulla Lindblad och Mats Höglund avslutar sina valperioder. Ulla Lindblad har avböjt fortsatt styrelsearbete

### **Valberedningens förslag till styrelse 2015-04-16**

Ledamöter Anette Ekstrand (1 år kvar )

Mats Höglund (omval 2 år)

Oscar Norberg (1 år kvar)

Christoffer Johander (1 år kvar)

Peter Lundin (1 år kvar)

Sana Safai (nyval 2 år)

Suppleant Sören Andersson (ett år kvar)

HSB representant

### **Valberedningens förslag till föreningsrevisorer**

Revisorer 2014

Helena Hjelmberg, revisor

Patrik Hedin, revisorssuppleant

### **Förslag till föreningsrevisorer 2015**

Helena Hjelmberg, revisor

Patrik Hedin, revisorssuppleant

### **Valberedningens förslag till representation i HSB 2015**

Valberedningen föreslår att i likhet med tidigare år, styrelsen inom sig utser representation i HSB.

Valberedning för årsstämma 2015

Krister Svartsjö, Jan Malmqvist, Helena Lundin (sammankallande)



# 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 pantar** avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

