



# HSB BRF COLOSSEUM ÅRSREDOVISNING 2015



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.*



Org Nr: 769615-7192

# Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Colosseum i Nacka

Org.nr: 769615-7192

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s bostadsrättsförening Colosseum i Nacka, organisationsnummer 769615-7192 får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 20150101-20151231.

## 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 6 bostadsrätter bytt ägare.

### STYRELSE

Efter föreningsstämman den 12 maj 2015 fick styrelsen följande sammansättning:

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

## FIRMATECKNARE

Bostadsrättsföreningens firma har efter årsstämman 2015 tecknats av Anette Ekstrand, Christoffer Johander, Mats Höglund och Oscar Norberg, två i förening.

## REVISORER

Föreningsvalde revisorn, vilken omvaldes på ordinarie årsstämma har under räkenskapsåret flyttat från föreningen varför revisorssuppleant Patrik Hedin, tillträtt som ordinarie revisor. En revisor hos BoRevision AB har utsetts av HSB Riksförbund.

## SAMMANTRÄDEN

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## ARVODEN

Vid föreningsstämman fattades beslut om att styrelsearvode skall utgå med sammanlagt två prisbasbelopp (89 000 kronor), exklusive sociala avgifter, att fritt fördela inom styrelsen. Styrelsen beslöt att ordföranden får 17 000 kronor och övriga ordinarie ledamöter och suppleanten får, förutom den av HSB utsedde, 12 000 kronor vardera. För styrelseledamot som ej närvarat på styrelsemöte görs avdrag med 600 kronor per gång och 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 5 000 kronor.

## VALBEREDNING

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

## Väsentliga händelser under verksamhetsåret

### VERKSAMHETSRAPPORT

Styrelsen har under verksamhetsåret fortsatt sitt arbete med att omförhandla avtal som föreningen tidigare ingått. Under året har avtalet med AB Idrotts- och Trädgårdsanläggningar omförhandlats och förlängts till att gälla för ytterligare 3 år till lägre årskostnad. Elavtalet med Skellefteå Kraft har omförhandlats för en tid av fem år med effekt från 1 oktober 2016, till lägre pris än nu gällande. Driftsavtal gällande föreningens hissar har upphandlats, även detta till en lägre kostnad än tidigare avtal. Styrelsen anser att samtliga avtal måste sägas upp och konkurrensutsättas med jämna mellanrum för att kostnaderna inte skall öka oproportionerligt.

Ett omfattande arbete har nedlagts för att slutföra femårsbesiktningen. Många fel och brister i lägenheterna och fastigheten har åtgärdats men fortfarande återstår garantiåtgärder att utföras av HSB Bostad och Skanska. Styrelsen kan också konstatera att föreningen och bostadsrättsinnehavarna underdrabbats av ett antal vattenskador, skadegörelse samt en stöld av tvättstugeutrustning genom att någon med nyckel skaffat sig tillträde till tvättstugan.

Styrelsen beslutade under 2014 att genomföra en OVK-besiktning. Upphandlingen genomfördes under 2014 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. Föreningen har bytt försäkringsbolag till Protector för föreningens försäkringar inkluderande så kallad bostadsrättstillägg.

Vid andra läsningen av stadgar godkändes dessa på ordinarie årsstämma.

### 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 medför en utdelning på 342 732 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 bostadrätter finns försäkrat i Protector. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad.

## FINANSIERING

Föreningen har under året omsatt två lån på sammanlagt 18,9 Mkr med en löptid om 1 respektive 4 år. I samband med att lånen förnyades amorterades de med 1,0 Mkr. Sammanlagt har föreningen lån uppgående till 38,8 Mkr med en genomsnittlig ränta på 1,45 %. Överskottslikviditet har placerats hos HSB Stockholm.

## Viktiga händelser under 2016

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

## 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 2015, påverka redovisningen skulle vår fastighet ha ett bokfört värde på cirka 325 miljoner istället för 273 miljoner. Detta innebär att vi har en dold reserv på drygt 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 gör till en underhållsfond.
- Likviditet och kreditvärdighet är god.

Styrelsen arbetar i enlighet med ovanstående och det redovisade resultatet för verksamheten år 2015 är en förlust på -938 729 kronor jämfört med en förlust på -910 444 kronor för år 2014. Kassaflödet för föreningens löpande verksamhet avseende år 2015 visar ett överskott om 759 103 kronor och föreningen har under 2015 amorterat lån med 1 miljon kronor.

Några avgiftshöjningar är inte planerade.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Nettoomsättning tkr	5 543	5 726	5 636	5 702	5 805
Resultat efter finansiella poster tkr	-938	-910	457	308	750
Eget Kapital tkr	237 074	238 012	238 923	238 466	238 158
Taxeringsvärde tkr	140 000	140 000	140 000	117 696	117 696
Varav byggnadsvärde tkr	99 000	99 000	99 000	91 696	91 696
Soliditet %	86	85	85	85	85
Årsavgift kr/kvm	660	660	660	660	660
Bankskuld kr/kvm	5 267	5 545	5 545	5 714	5 754
Belåningsgrad(skuld/ taxeringsvärde )	28	28	28	35	35
Avsättning underhållsfond/kvm	177	151	124	98	71
Avskrivning/kvm	270	270	45	44	42



## Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att de till föreningsstämmans förfogande vinstmedlen i form av

Balanserat resultat	49 603
Årets resultat	- 938 729
<b>Sammanlagt</b>	<b>-889 126</b>

Disponeras enligt följande:

Överföring till underhållsfond	- 190 000
Avlyft från underhållsfonden	73 750
Balanserat resultat	-772 876
<b>Sammanlagt</b>	<b>-889 126</b>

**HSB bostadsrättsförening Colosseum i Nacka**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2015-01-01 2015-12-31</b>	<b>2014-01-01 2014-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	5 543 490	5 725 627
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-3 460 974	-3 079 830
Övriga externa kostnader	Not 3	-70 881	-78 377
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-92 875	-90 297
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 935 652	-1 935 652
Summa rörelsekostnader		-5 560 383	-5 184 157
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-16 892</b>	<b>541 471</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	11 014	24 844
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-932 850	-1 476 758
Summa finansiella poster		-921 837	-1 451 914
<b>Årets resultat</b>		<b>-938 729</b>	<b>-910 444</b>

**HSB bostadsrättsförening Colosseum i Nacka**

<b>Balansräkning</b>		<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>273 186 257</u>	<u>275 121 909</u>
		273 186 257	275 121 909
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>273 186 757</u>	<u>275 122 409</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		80 271	2 952
Övriga fordringar	Not 9	1 988 063	2 232 360
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>558 080</u>	<u>661 348</u>
		2 626 414	2 896 660
Kortfristiga placeringar	Not 11	1 000 000	1 000 000
Kassa och bank	Not 12	119 182	118 799
Summa omsättningstillgångar		<u>3 745 596</u>	<u>4 015 459</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>276 932 353</u></b>	<b><u>279 137 868</u></b>

**HSB bostadsrättsförening Colosseum i Nacka**

<b>Balansräkning</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</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	1 272 800	1 082 800
	<u>237 962 800</u>	<u>237 772 800</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	49 603	1 150 046
Årets resultat	-938 729	-910 444
	<u>-889 126</u>	<u>239 603</u>
Summa eget kapital	<u>237 073 674</u>	<u>238 012 403</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	
	<u>38 772 350</u>	<u>39 772 350</u>
	38 772 350	39 772 350
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	218 452	199 636
Aktuell skatteskuld	49 786	0
Övriga skulder	Not 15	250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	
	<u>788 966</u>	<u>1 153 229</u>
	1 086 329	1 353 115
Summa skulder	<u>39 858 679</u>	<u>41 125 465</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>276 932 353</u></b>	<b><u>279 137 868</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>	Inga	Inga



## **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 ekonomiska föreningar (K2). Föreningen följer BFNAR 2009:1.

#### **Avskrivning fastighet**

Principen för K2 är att endast om- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade 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 resultatdisposition 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**

Noter	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	4 732 634	4 732 634
Årsavgifter el	384 916	393 860
Övriga intäkter	426 112	599 133
Bruttoomsättning	<u>5 543 662</u>	<u>5 725 627</u>
Hyresförluster	-172	0
	<b>5 543 490</b>	<b>5 725 627</b>
<b>Not 2 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	562 902	615 546
Reparationer	494 121	388 717
El	518 543	496 018
Uppvärmning	706 764	624 514
Vatten	358 846	327 383
Sophämtning	169 001	133 371
Fastighetsförsäkring	82 378	68 652
Kabel-TV och bredband	197 912	176 067
Fastighetsskatt	85 349	32 521
Förvaltningsarvoden	182 763	182 072
Övriga driftskostnader	28 645	34 969
Planerat underhåll	73 750	0
	<b>3 460 974</b>	<b>3 079 830</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	21 435	24 642
Administrationskostnader	25 658	30 123
Extern revision	9 288	9 113
Medlemsavgifter	14 500	14 500
	<b>70 881</b>	<b>78 377</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	66 600	66 750
Revisionsarvode	4 000	4 000
Övriga arvoden	2 400	500
Löner och övriga ersättningar	0	1 000
Sociala avgifter	17 125	18 047
Övriga personalkostnader	2 750	0
	<b>92 875</b>	<b>90 297</b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	525	1 373
Ränteintäkter HSB placeringskonto	621	3 869
Ränteintäkter skattekonto	25	75
Ränteintäkter HSB bunden placering	9 733	19 103
Övriga ränteintäkter	110	424
	<b>11 014</b>	<b>24 844</b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	816 101	1 061 820
Ränteswap kostnader	114 216	414 938
Övriga räntekostnader	2 533	0
	<b>932 850</b>	<b>1 476 758</b>

**HSB bostadsrättsförening Colosseum i Nacka**

<b>Noter</b>		<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>			
<b>Not 7</b>	<b>Byggnader och mark</b>					
	<b>Ackumulerade 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	-3 555 091	-1 619 439			
	Årets avskrivningar	-1 935 652	-1 935 652			
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 490 743</b>	<b>-3 555 091</b>			
	<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>273 186 257</b>	<b>275 121 909</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</b>	<b>Aktier, andelar och värdepapper</b>					
	Ingående anskaffningsvärde	500	500			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>			
	Andel i HSB Stockholm	500	500			
<b>Not 9</b>	<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>					
	Skattekonto	7 907	7 882			
	Skattefordran	0	3 042			
	Avräkningskonto HSB Stockholm	1 533 340	1 775 240			
	Placeringskonto HSB Stockholm	446 817	446 196			
		<b>1 988 063</b>	<b>2 232 360</b>			
<b>Not 10</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
	Förutbetalda kostnader	120 067	42 371			
	Upplupna intäkter	438 013	618 977			
		<b>558 080</b>	<b>661 348</b>			
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
<b>Not 11</b>	<b>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</b>	<b>Kassa och bank</b>					
	Handelsbanken	119 182	118 799			
		<b>119 182</b>	<b>118 799</b>			
<b>Not 13</b>	<b>Förändring av eget kapital</b>					
		Medlemsinsatser	Yttre uh	Balanserat		
		Insatser	Uppl avgifter	fond	resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	236 690 000	0	1 082 800	1 150 046	-910 444
	Resultatdisposition			190 000	-1 100 444	910 444
	Årets resultat					-938 729
	<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>236 690 000</b>	<b>0</b>	<b>1 272 800</b>	<b>49 603</b>	<b>-938 729</b>



## HSB bostadsrättsförening Colosseum i Nacka

Noter 2015-12-31 2014-12-31**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	105362	1,07%	2019-09-01	9 500 000	0
Stadshypotek	105363	0,70%	2016-09-01	9 428 400	0
Stadshypotek	73014	1,36%	2020-03-30	9 343 950	0
Stadshypotek	993371	2,52%	2017-03-30	10 500 000	0
				<b>38 772 350</b>	<b>0</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 38 772 350Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 38 772 350**Not 15 Övriga skulder**

Depositioner	250	250
Momsskuld	6 975	0
Källskatt	21 900	0
	<b>29 125</b>	<b>250</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	83 674	235 837
Förutbetalda hyror och avgifter	420 693	411 133
Övriga upplupna kostnader	284 599	506 259
	<b>788 966</b>	<b>1 153 229</b>

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

Stockholm, den 22 APRIL 2016

Anette Ekstrand

Christopher Johander

Maria Sahlén

Mats Höglund

Oscar Norberg

Peter Lundin

Sana Safar

Vår revisionsberättelse har 2 - 5 - 2016 lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor  
Marcus Petersson  
Auktoriserad 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 2015-01-01 - 2015-12-31.

#### 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 revisionsssed. För revisorn utsedd av HSB Riksförbund innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed 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 2015-12-31 och av dess finansiella resultat 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 2015-01-01 - 2015-12-31.

#### 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 revisionsssed 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.

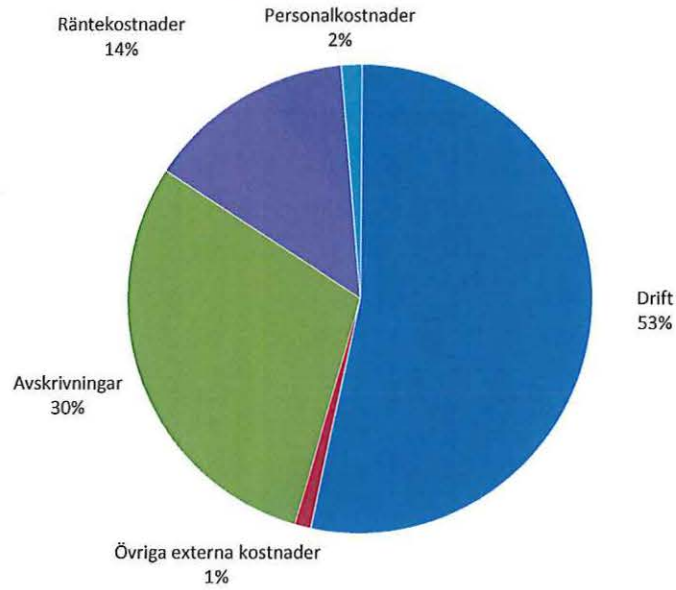
Stockholm den 215

  
Av föreningen vald  
revisor

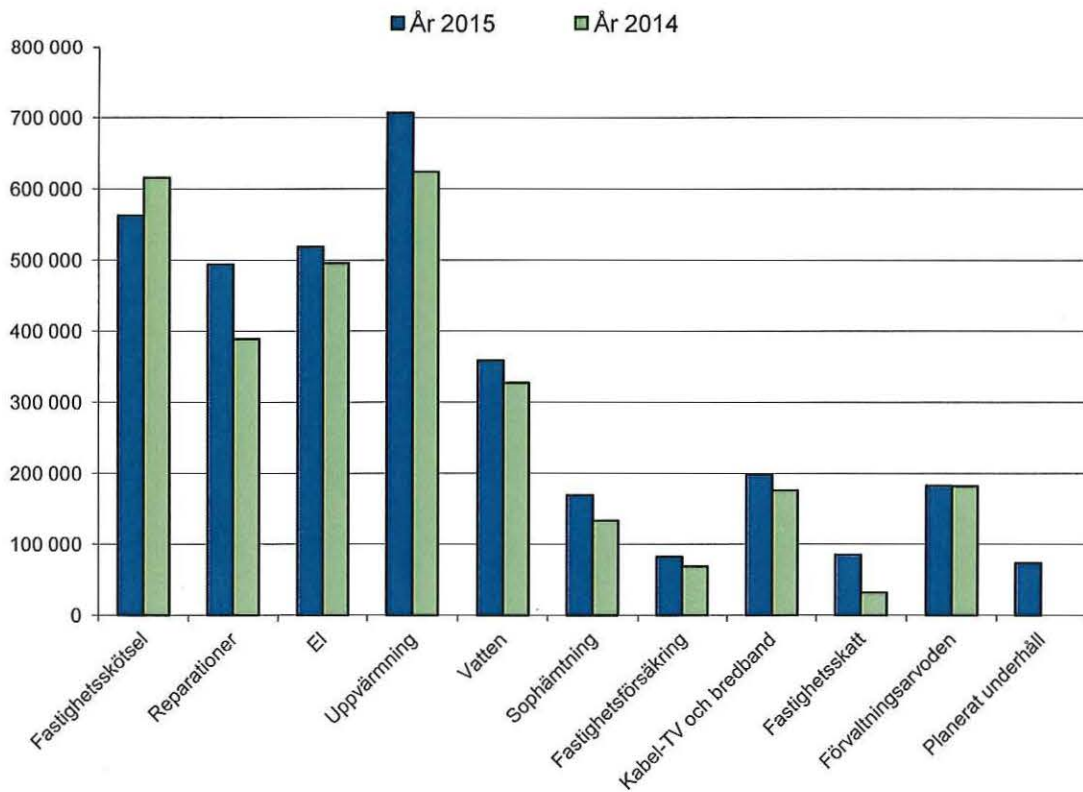
  
Av HSB Riksförbund  
förordnad revisor  
Marcus Pettersson  
Auktionsand revisor

**HSB bostadsrättsförening Colosseum i Nacka**

**Totala kostnader**



**Fördelning driftkostnader**



**HSB bostadsrättsförening Colosseum i Nacka**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2015-01-01 2015-12-31</b>	<b>2014-01-01 2014-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-938 729	-910 444
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 935 652	1 935 652
Kassaflöde från löpande verksamhet	996 923	1 025 208
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	28 966	-9 109
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-266 786	16 307
Kassaflöde från löpande verksamhet	759 103	1 032 407
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-1 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 000 000	0
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-240 897</b>	<b>1 032 407</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 340 235</b>	<b>2 307 828</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 099 338</b>	<b>3 340 235</b>

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

## **Valberedningens förslag vid årsstämma Brf Colosseum 2016 05 16**

Styrelse 2015                      Anette Ekstrand  
   Mats Höglund  
   Peter Lundin  
   Sören Andersson  
   Oscar Norberg  
   Christoffer Johander  
   Sana Safai  
   HSB representant

Anette Ekstrand, Peter Lundin, Oscar Norberg, Christoffer Johander och Sören Andersson avslutar sina mandat.  
Oscar Norberg och Christoffer Johander har valt att inte kandidera till fortsatt styrelsearbete.

### **Valberedningens förslag till styrelse Brf Colosseum 2016**

Anette Ekstrand 2 år  
Mats Höglund 1 år kvar  
Peter Lundin 2 år  
Sören Andersson 2 år  
Sana Safai 1 år kvar  
Mikael Rydell 2 år  
Av HSB utsedd representant

Styrelsen utser inom sig ordförande, vice ordförande och sekreterare.

Föreningsrevisorer 2015 Helena Hjelmberg, revisor  
Patrik Hedin, revisorssuppleant

### **Valberedningens förslag till föreningsrevisorer 2016**

Patrik Hedin, revisor 1 år  
Krister Svartsjö, revisorssuppleant 1 år

### **Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB**

Valberedningen föreslår att styrelsen inom sig utser representanter.

Valberedning 2016  
Krister Svartsjö   Ulla Lindblad   Jan Malmkvist   Helena Lundin



# Fullmakt

Varje medlem har en röst.

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

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

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

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

Ombud får bara företräda en medlem.

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

Ort .....

Datum .....

Fullmakt för .....

att företräda bostadsrättshavaren .....

Lägenhetsnummer ..... i brf .....

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande) .....

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

# Ordlista

**Årsredovisning:** Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

