



# HSB BRF COLOSSEUM ÅRSREDOVISNING 2017



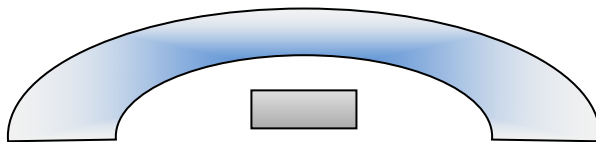
HSB – där möjligheterna bor

# 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 21 maj 2018 kl 18.30**

**Plats: Forumkyrkan, Serenadvägen 25**

### DAGORDNING

- 1 Föreningsstämman 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
- 7 Val av minst två rösträknare
- 8 Fråga om kallelse skett i behörig ordning
- 9 Genomgång av styrelsens årsredovisning
- 10 Genomgång av revisorernas berättelse
- 11 Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 12 Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
- 13 Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- 14 Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman.
- 15 Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
- 16 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 17 Presentation av HSB-ledamot
- 18 Beslut om antal revisorer och suppleant
- 19 Val av revisor/er och suppleant
- 20 Beslut om antal ledamöter i valberedningen
- 21 Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
- 22 Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
- 23 Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
  - 23.1 Första läsningen av stadgeändring
- 24 Föreningsstämmans avslutande

*Årsredovisning finns tillgänglig via föreningens hemsida senast den 14 maj 2018.*

<http://brfcolosseum.se/>



### **Rösträtt, ombud och biträde**

Enligt föreningens stadgar § 18 gäller följande:

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.

Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem.

Medlem får på föreningsstämma medföra ett biträde.



Org Nr: 769615-7192

# Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Colosseum i Nacka

Org.nr: 769615-7192

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive letter 'G' followed by a horizontal line.



## Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Colosseum i Nacka

---

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2017-01-01 - 2017-12-31

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

#### Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Sicklaön 151:30 i Nacka kommun.

Styrelsen har sitt säte i Nacka.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	85	7 173

Föreningens fastighet är byggd 2009. Värdeår är 2009.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i AIG Europé Limited och Protector Försäkring.  
I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

#### Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Forum Nacka Samfällighet  
Samfälligheten bedriver garagverksamhet.  
Föreningens andel är 37 %

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade

#### Genomfört och planerat underhåll

Inga stora underhållsprojekt är planerade.

#### Övriga väsentliga händelser

Kontroll av tvättmaskianslutningar i lägenheterna har gjorts efter några läckage hade förekommit (Garantiarbete)  
Vid omsättning av lån har föreningar amorterat av 2 miljoner.

#### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-11. Vid stämman deltog 36 medlemmar varav 24 var röstberättigade.

#### Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Andreas Andersson	Ledamot
Anette Ekstrand	Vice ordförande
Johanna Olsson	Sekreterare
Karl Sören Andersson	Ordförande
Kenneth Andersson	Ledamot
Louise Englund	Ledamot
Maria Sahlén	HSB-ledamot
Peter Lundin	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Anette Ekstrand, Peter Lundin och Sören Andersson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten



## Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Colosseum i Nacka

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Anette Ekstrand, Johanna Olson, Kenneth Andersson och Sören Andersson. Teckning sker två i förening.

### Revisorer

Krister Svartsjö Föreningsvald ordinarie  
Peter Hedin Föreningsvald suppleant  
Joakim Mattsson Av HSB Riksförbund utsedd revisor

### Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäkte har varit Peter Lundin.

### Valberedning

Valberedningen består av Helena Lundin, Sara Sanchez och Mats Höglund

### Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2017-06-28

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

### Medlemsinformation

#### Medlemmar

Föreningen hade 125 (125) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2017 (2016). Under året har 13 (11) överlåtelser skett.

### Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	5 448	5 429	5 543	5 726	5 636
Resultat efter finansiella poster	-143	-421	-939	-910	457
Årsavgift*, kr/kvm	660	661	660	660	661
Drift**, kr/kvm	421	438	472	429	428
Belåning, kr/kvm***	4 987	5 266	5 406	5 545	5 545
Soliditet	87%	86%	86%	85%	85%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

\*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

\*\*Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

\*\*\* Belåning kr/kvm fördelas på kvm-ytan bostäder och lokaler.

### Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		5 448 209
Rörelsekostnader	-	-5 172 860
Finansiella poster	-	-417 912
<b>Årets resultat</b>		<b>-142 563</b>
Planerat underhåll	+	52 250
Avskrivningar	+	1 935 652
<b>Årets sparande</b>		<b>1 845 339</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>		<b>257</b>

### Förändring eget kapital



**Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Colosseum i Nacka**

	<b>Insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Yttre uh fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	236 690 000	0	1 674 050	-1 290 376	-420 514
Reservering till fond 2017			279 000	-279 000	
Ianspråkstagande av fond 2017			-52 250	52 250	
Balanserad i ny räkning				-420 514	420 514
Årets resultat					-142 563
Belopp vid årets slut	236 690 000	0	1 900 800	-1 937 640	-142 563

**Förslag till disposition av årets resultat**

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	-1 710 890
Årets resultat	-142 563
Reservering till underhållsfond	-279 000
Ianspråkstagande av underhållsfond	52 250
Summa till stämmans förfogande	<b>-2 080 203</b>

**Stämman har att ta ställning till:**

Balanseras i ny räkning	<b>-2 080 203</b>
-------------------------	-------------------

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





**HSB bostadsrättsförening Colosseum i Nacka**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2017-01-01 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	5 448 209	5 429 160
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-3 071 853	-3 144 455
Övriga externa kostnader	Not 3	-50 003	-64 147
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-115 352	-157 209
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 935 652	-1 935 652
Summa rörelsekostnader		-5 172 860	-5 301 463
<b>Rörelseresultat</b>		<b>275 349</b>	<b>127 697</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	9 120	7 937
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-427 032	-556 148
Summa finansiella poster		-417 912	-548 211
<b>Årets resultat</b>		<b>-142 563</b>	<b>-420 514</b>

**HSB bostadsrättsförening Colosseum i Nacka****Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	269 314 953	271 250 605
	<u>269 314 953</u>	<u>271 250 605</u>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

<u>269 315 453</u>	<u>271 251 105</u>
--------------------	--------------------

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

45 053	49 486
--------	--------

Övriga fordringar

Not 9	1 331 131	2 856 161
-------	-----------	-----------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	491 974	557 363
	<u>1 868 157</u>	<u>3 463 010</u>

Kortfristiga placeringar

Not 11	2 000 000	1 000 000
--------	-----------	-----------

Kassa och bank

Not 12	119 182	119 182
--------	---------	---------

Summa omsättningstillgångar

<u>3 987 339</u>	<u>4 582 191</u>
------------------	------------------

**Summa tillgångar**

<b><u>273 302 792</u></b>	<b><u>275 833 296</u></b>
---------------------------	---------------------------

**HSB bostadsrättsförening Colosseum i Nacka**

<b>Balansräkning</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</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	1 900 800	1 674 050
	<u>238 590 800</u>	<u>238 364 050</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-1 937 640	-1 290 376
Årets resultat	-142 563	-420 514
	<u>-2 080 203</u>	<u>-1 710 890</u>
Summa eget kapital	<u>236 510 597</u>	<u>236 653 160</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	
	<u>35 772 350</u>	<u>37 772 350</u>
	35 772 350	37 772 350
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	142 607	489 066
Skatteskulder	45 573	95 176
Övriga skulder	Not 15	7 225
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	816 319
	<u>1 019 845</u>	<u>1 407 786</u>
Summa skulder	<u>36 792 195</u>	<u>39 180 136</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>273 302 792</u></b>	<b><u>275 833 296</u></b>

**HSB bostadsrättsförening Colosseum i Nacka**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-142 563	-420 514
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 935 652	1 935 652
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 793 089	1 515 138
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	116 524	-55 015
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-387 941	321 457
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 521 672	1 781 580
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-2 000 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 000 000	-1 000 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-478 328</b>	<b>781 580</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 880 918</b>	<b>3 099 338</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 402 590</b>	<b>3 880 918</b>

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



## HSB bostadsrättsförening Colosseum i Nacka

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).  
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.  
Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

#### Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- 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 0,87% 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 styrelsen.

#### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 315 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

#### Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 527 842kr.

**HSB bostadsrättsförening Colosseum i Nacka**

<b>Noter</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>
<b>Not 1    Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	4 734 972	4 739 334
Årsavgifter el	362 616	389 095
Övriga intäkter	350 902	300 731
Bruttoomsättning	<u>5 448 490</u>	<u>5 429 160</u>
Hyresförluster	-281	0
	<b>5 448 209</b>	<b>5 429 160</b>
<b>Not 2    Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	396 377	400 551
Reparationer	287 608	318 919
El	460 296	503 004
Uppvärmning	757 195	783 855
Vatten	360 850	380 028
Sophämtning	159 106	181 687
Fastighetsförsäkring	75 013	73 665
Kabel-TV och bredband	206 029	206 598
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	86 149	84 186
Förvaltningsarvoden	199 665	190 359
Övriga driftkostnader	31 315	21 603
Planerat underhåll	52 250	0
	<b>3 071 853</b>	<b>3 144 455</b>
<b>Not 3    Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	2 900	13 427
Administrationskostnader	19 940	25 107
Extern revision	9 813	11 113
Medlemsavgifter	17 350	14 500
	<b>50 003</b>	<b>64 147</b>
<b>Not 4    Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	88 600	111 600
Revisionsarvode	5 000	6 000
Övriga arvoden	0	600
Sociala avgifter	21 752	33 759
Övriga personalkostnader	0	5 250
	<b>115 352</b>	<b>157 209</b>
<b>Not 5    Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	663	851
Ränteintäkter HSB placeringskonto	290	448
Ränteintäkter HSB bunden placering	7 846	6 247
Övriga ränteintäkter	321	391
	<b>9 120</b>	<b>7 937</b>
<b>Not 6    Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	426 840	553 641
Övriga räntekostnader	192	2 507
	<b>427 032</b>	<b>556 148</b>

**HSB bostadsrättsförening Colosseum i Nacka**

<b>Noter</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>			
<b>Not 7</b>	<b>Byggnader och mark</b>					
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	222 600 000	222 600 000			
	Ingående 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	-7 426 395	-5 490 743			
	Årets avskrivningar	-1 935 652	-1 935 652			
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 362 047</b>	<b>-7 426 395</b>			
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>269 314 953</b>	<b>271 250 605</b>			
	<b>Taxeringsvärde</b>					
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	98 000 000	98 000 000			
	Taxeringsvärde mark - bostäder	39 000 000	39 000 000			
	<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>137 000 000</b>	<b>137 000 000</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	47 722	94 424			
	Avräkningskonto HSB Stockholm	1 283 118	2 314 472			
	Placeringskonto HSB Stockholm	290	447 265			
		<b>1 331 131</b>	<b>2 856 161</b>			
<b>Not 10</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
	Förutbetalda kostnader	111 983	180 311			
	Upplupna intäkter	379 991	377 052			
		<b>491 974</b>	<b>557 363</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 månader HSB Stockholm	2 000 000	1 000 000			
		<b>2 000 000</b>	<b>1 000 000</b>			
<b>Not 12</b>	<b>Kassa och bank</b>					
	Handelsbanken	119 182	119 182			
		<b>119 182</b>	<b>119 182</b>			
<b>Not 13</b>	<b>Förändring av eget kapital</b>					
		Medlemsinsatser	Yttre uh	Balanserat	Årets resultat	
		Insatser	Uppl avgifter	fond	resultat	
	Belopp vid årets ingång	236 690 000	0	1 674 050	-1 290 376	-420 514
	Resultatdisposition			226 750	-647 264	420 514
	Årets resultat					-142 563
	<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>236 690 000</b>	<b>0</b>	<b>1 900 800</b>	<b>-1 937 640</b>	<b>-142 563</b>

**HSB bostadsrättsförening Colosseum i Nacka****Noter** **2017-12-31** **2016-12-31****Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	105362	1,07%	2019-09-01	9 500 000	0
Stadshypotek	246017	0,59%	2018-09-03	8 428 400	0
Stadshypotek	251847	0,83%	2018-10-02	8 500 000	0
Stadshypotek	73014	1,36%	2020-03-30	9 343 950	0
				<b>35 772 350</b>	<b>0</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 35 772 350Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 35 772 350**Ställda säkerheter**Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 41 987 000 41 987 000**Not 15 Övriga skulder**

Depositioner	250	250
Momsskuld	0	6 975
	<b>250</b>	<b>7 225</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	68 092	87 417
Förutbetalda hyror och avgifter	406 624	394 168
Övriga upplupna kostnader	356 699	334 734
	<b>831 415</b>	<b>816 319</b>

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

**Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut





Org Nr: 769615-7192

**HSB bostadsrättsförening Colosseum i Nacka**

**Noter**

**2017-12-31 2016-12-31**

Nacka, den 8/5-2018

Andreas Andersson

Karl Sören Andersson

Maria Sahlén

Anette Ekstrand

Kenneth Andersson

Peter Lundin

Johanna Olsson

Louise Englund

Vår revisionsberättelse har 2018-05-10 lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

Joakim Mattsson

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Colosseum i Nacka för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

#### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Colosseum i Nacka för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Övriga upplysningar

Vid avlämnandet av denna revisionsberättelse saknades underskrift av styrelseledamöterna Andreas Andersson och Johanna Olsson.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 10/5 2018



Joakim Mattsson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



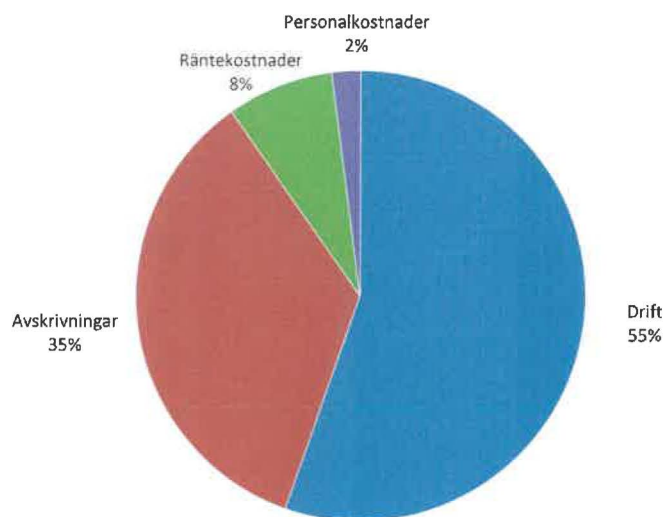
Krister Svartsjö

Av föreningen vald revisor

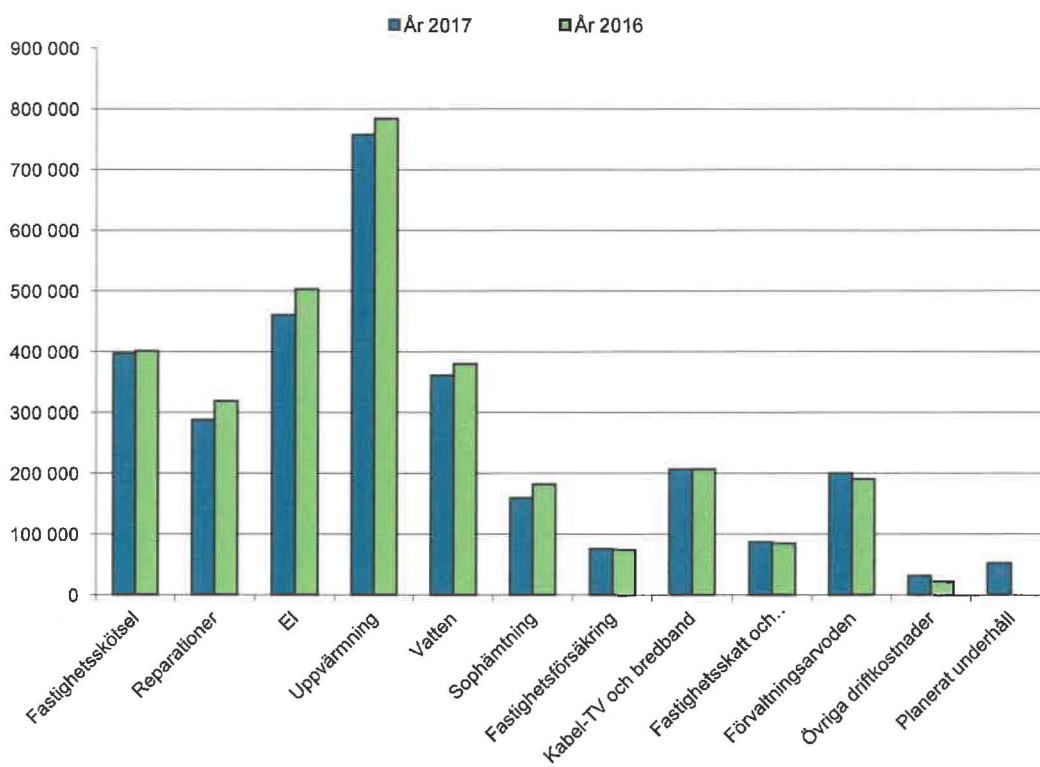


## HSB bostadsrättsförening Colosseum i Nacka

### Totala kostnader



### Fördelning driftkostnader





# Fullmakt

Varje medlem har en röst.

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

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

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

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

Ombud får bara företräda en medlem.

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

Ort .....

Datum .....

Fullmakt för .....

att företräda bostadsrättshavaren .....

Lägenhetsnummer ..... i brf .....

Bostadsrättshavarens egenhändiga 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.



**HSB – där möjligheterna bor**