



HSB BRF DOCKLAND

ÅRSREDOVISNING 2014-2015



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.

Ordinarie föreningsstämma hålls tisdagen den 6 oktober 2015 klockan 19.00

Plats. Övervåningen på Restaurang Docklands, Finnboda Varv.

Vi bjuder på macka och kaffe/te.

DAGORDNING

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande vid stämman.
3. Anmälan av ordförandens val av protokollförare.
4. Godkännande av röstlängd.
5. Fastställande av dagordningen
6. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
7. Val av minst två rösträknare
8. Fråga om kallelse behörigen skett
9. Genomgång av styrelsens årsredovisning 2014
10. Genomgång av revisorernas berättelse 2014
11. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning 2014
12. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
13. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen 2014
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/Val av samarbetskommitté
18. Beslut om antal revisorer och suppleanter
19. Val av revisor/er och suppleanter
20. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
21. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
22. Val av distriktsrepresentant 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
24. Avslutning

VÄLKOMNA!

REGLER FÖR RÖSTRÄTTEN

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sin förpliktelser mot föreningen.

Annan medlem än juridisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens maka/make, sambo eller annan medlem får vara ombud. Ombud får bara företräda en medlem. Ombud skall förete skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Medlem får vid föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens maka/make, sambo eller annan medlem får vara biträde.

Välkomna till stämman!

STYRELSEN



Org Nr: 769622-0941

Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Finnboda Dockland i Nacka

Org.nr: 769622-0941

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

ÅRSREDOVISNING

HSB bostadsrättsförening Finnboda Dockland i Nacka, organisationsnummer 769622-0941.

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Finnboda Dockland i Nacka får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under det första räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2014.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2014

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen bildades den 18 juni 2019 och registrerades hos Bolagsverket den 21 september 2010. Föreningen är bildad för att äga och förvalta fastighet inom Finnboda Varv, Nacka kommun.

Medlemmar

Vid årets utgång utgjordes föreningens medlemmar av HSB Stockholm och sju övriga medlemmar.

Styrelse

Bostadsrättsföreningens styrelse hade inledningsvis följande sammansättning:

Ordförande:	Thomas Karlsson
Vice ordförande:	Tomas Hansson
Sekreterare:	Camilla Brännfors
Ledamot:	Ulrika Gustavsson

Suppleant:	Hanna Bladsjö
Suppleant:	Anne Lindholm
Suppleant:	Jonas Andréasson

Efter ordinarie stämma den 22 augusti fick styrelsen nedan sammansättning:

Ordförande:	Thomas Karlsson
Vice ordförande:	Tomas Hansson
Sekreterare:	Hanna Bladsjö
Ledamot:	Tomas Berggren
Ledamot:	Camilla Brännfors

Suppleant:	Anne Lindholm
Suppleant:	Jonas Andréasson

Firmatecknare



Föreningens firma har tecknats av Thomas Karlsson, Tomas Hansson, Camilla Brännfors och Ulrika Gustavsson, två i förening.

Efter föreningsstämman har firman tecknats av Thomas Karlsson, Hanna Bladsjö, Camilla Brännfors och Tomas Hansson, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Kenneth Strömberg med Kerstin Thufvesson som suppleant, valda av föreningen, samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Sammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda styrelsesammanträden. Den 22 augusti hölls stämma för verksamhetsåret 2014.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRET

Avskrivning byggnad

Avskrivning sker inte år 2014 utan när byggnaden är klar göras enligt K2, rak plan, 120 år.

Ekonomi och finansiering

I november beslutade styrelsen att förtidsbinda räntan. 9 893 000 kronor bands på två år och 9 893 000 kronor bands på fyra år. Lånen beräknas utbetalas den 30 oktober 2015 och den genomsnittliga räntan är 2,17 %. Därtill kommer ett rörligt lån på 9 893 000 kronor att utbetalas.

Produktionen

Under året har produktionen av bostäderna påbörjats och pågått. Första spadtag firades den 14 februari. Vid färdigställandet under 2015 kommer bostadsrättsföreningen att bestå av 40 lägenheter.

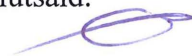
Det har varit en del diskussioner med kommunens antikvariatskt sakkunniga, framförallt vad gäller fönsternas utseende.

Nya stadgar

På stämman i augusti antogs nya stadgar. Då samtliga medlemmar närvarade behövdes bara beslut på en stämma.

Försäljning

Sista förhandsavtalet tecknade kring årsskiftet 2014/2015 och projektet var därmed slutsåld.



Fastighetsöverlåtelse

Styrelsen påtecknade köpekontrakt för fastigheten i september. På grund av ett föreläggande i fastighetsregistret drog överlåtelsen ut på tiden och handlingarna för att bevilja bostadsrättsföreningen lagfart skickades till Lantmäteriverket först i april 2015. Köpeskillingen för fastigheten ingår i produktionskostnaden för projektet.

Minskad yta

Under hösten upptäcktes en stor traversbalk i den befintliga byggnaden. Den går vid fönstren vilket ger ett extra djupt fönster, men samtidigt mindre lägenhetsyta. Det är sex lägenheter som berörs av detta och det innebär att andelstalen måste räknas om till den ekonomiska planen.

MEDLEMSINFORMATION

Gemensamhetsanläggning/samfällighetsföreningar/servitut

Ga Hamngaraget

Garaget som ligger under HSB brf Finnboda Hamnplan, det så kallade Hamngaraget, ingår i en gemensamhetsanläggning. Det innebär att det är flera delägare som delar på garaget, både vad gäller skötsel, kostnader, intäkter och ansvar. En av dessa delägare är Dockland.

En gemensamhetsanläggning inrättas genom en lantmäteriförrättning hos Lantmäterimyndigheten. I beslutet fastställs hur styrningen av garaget ska ske samt hur kostnaderna och intäkterna ska fördelas. Denna fördelning görs genom andelstal/andelar som Lantmäteriverket fastställer. Anläggningsbeslutet för Hamngaraget förutsätter att Hamngaraget är en delägarförvaltning. Det betyder att samtliga som ingår i gemensamhetsanläggningen måste vara överens om alla beslut som tas.

Hamngaraget delas av HSB bostadsrättsföreningar Finnboda Hamnplan, Finnboda Dockland och Finnboda Pirar. Tills de boende flyttar in i HSB brf Finnboda Dockland och HSB brf Finnboda Pirar är det HSB Bostad som ansvarar för deras platser, och de hyrs idag främst ut till boende i HSB brf Finnboda Hamnplan.

Därtill så är Finnboda Industrilokaler HB involverade då de har rätt låta icke-boende hyresgäster, men som jobbar i området, att parkera i garaget dagtid. Detta är avtalsmässigt reglerat. Finnboda Industrilokaler HB är det företag som har hand om alla kommersiella lokaler i Finnboda, t.ex. gymmet och den kommande mataffären.

Anledningen till att man gjort den här konstellationen är för att kunna uppfylla behovet av parkeringsplatser både till de boende och de som jobbar området. Det ger även delägarna en positiv ekonomisk effekt då det ger en hög beläggning i garaget dygnet runt.

För att underlätta hanteringen av garaget är hela garaget uthyrt till Core Park AB. Det är de som sköter köhanteringen, avtal, bevakning och debitering av hyrorna.

Förutom garaget kommer Dockland ingå i ett antal gemensamhetsanläggningar. Nedan är de gemensamhetsanläggningar som är kända i dagsläget. Hur många gemensamhetsanläggningar det kommer att bli samt slutlig omfattning är under arbete, och kommer att beslutas under förrättningen hos Lantmäteriet.



Finnboda övriga, med kommunalt deltagande: I denna gemensamhetsanläggning ingår samtliga fastighetsägare samt Nacka kommun. I gemensamhetsanläggningen ingår bland annat Finnboda Varvsväg med skyltanordningar, körytor intill kaj- och gångytor längs Finnboda Varvsväg med tillhörande skyltar, träd, planteringar och bergsslänter. Finnboda Kajväg med tillhörande skyltar. Körytor intill kaj, köryta intill Finnberget och gångytor längs Finnboda Kajväg med tillhörande skyltanordningar, torgyta vid Finnboda Hamnplan, träd, parkbänkar och bergsslänter. Kulturpromenad med tillhörande skyltar och föremål. Gatu- och torgbelysning med tillhörande anordningar. Skyddsrum med tillhörande anordningar.

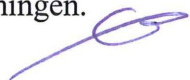
Finnboda Övriga Media försörjning: I denna gemensamhetsanläggning ingår samtliga fastighetsägare i området. I gemensamhetsanläggningen ingår två teknikhus med tillhörande anordningar. Yttre underhåll av två stycken transformatorstationer fiber- och koaxialnät för kommunikation. Huvudledningar för kall- spill och dagvattenledningar (med undantag för den kommunala dagvattenledningen). Pumpstation vid HSB bostadsrättsförening Finnboda Hamnplan. Vattenmätarbrunn för kallvatten. Brandposter med tillhörande anordningar.

Ytparkeringar Varvsvägen: I denna gemensamhetsanläggning ingår förutom HSB brf Finnboda Dockland även HSB bostadsrättsföreningar Finnboda Port-Hage-Dunge-Allé-Hamnplan samt de kommersiella fastigheterna i området. Anläggningen omfattar ytparkeringar längs Varvsvägen samt på Hamnplan.

Grönområden Finnboda Hamnplan: Deltagande fastigheter är HSB brf Finnboda Dockland, HSB brf Finnboda Hamnkontor, HSB brf Finnboda Hamnplan, brf Saltsjö Vy och HSB brf Finnboda Pirar. Gemensamhetsanläggningen omfattar körvägar, gångvägar, torgyta vid Finnboda Torg och trappor med tillhörande skyltanordningar, grönytor Finnboda Hamnplan och Finnboda Stapelbädd, trappa och mur vid Finnboda Stapelbädd, sittmöbler, papperskorgar, julgransfot, lekutrustning, gårdsbelysning med tillhörande anordningar, dräneringsledningar med tillhörande anordningar som nyttjas av mer än en fastighet. Gemensamhetsanläggningen kommer att förvaltas av samma samfällighetsförening som ovan.

IT-leverantör

Styrelsen har under året beslutat att Com Hem ska leverera IT, telefoni och TV till bostadsrättsföreningen.



RESULTATDISPOSITION

Förslag till resultatdisposition:

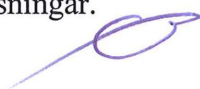
Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	15 kronor
Årets resultat	<u>2 937 kronor</u>
	2 952 kronor

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>2 952 kronor</u>
	2 952 kronor

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



**HSB Bostadsrättsförening Finnroda Dockland i Nacka**

Resultaträkning	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter		
Rörelsekostnader		
Summa rörelsekostnader	0	0
Rörelseresultat	0	0
Finansiella poster		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 1 3 766	15
Summa finansiella poster	3 766	15
Resultat efter finansiella poster	3 766	15
Inkomstskatt	-829	0
Årets resultat	2 937	15

**HSB Bostadsrättsförening Finnboda Dockland i Nacka**

Balansräkning		2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 2	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>500</u>	<u>500</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		100 000	830 000
Övriga fordringar	Not 3	<u>75 863 398</u>	<u>19 280 814</u>
		75 963 398	20 110 814
Summa omsättningstillgångar		<u>75 963 398</u>	<u>20 110 814</u>
Summa tillgångar		<u>75 963 898</u>	<u>20 111 314</u>

**HSB Bostadsrättsförening Finnboda Dockland i Nacka**

Balansräkning		2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 4		
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		15	0
Årets resultat		2 937	15
		<u>2 952</u>	<u>15</u>
Summa eget kapital		<u>2 952</u>	<u>15</u>
Skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 5	71 999 617	18 710 799
Aktuell skatteskuld		829	0
Övriga skulder	Not 6	<u>3 960 500</u>	<u>1 400 500</u>
Summa skulder		<u>75 960 946</u>	<u>20 111 299</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>75 963 898</u>	<u>20 111 314</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

inga

inga

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

**HSB Bostadsrättsförening Finnboda Dockland i Nacka**

	2014-01-01	2013-01-01
Kassaflödesanalys	2014-12-31	2013-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	3 766	15
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Inkomstskatt	-829	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 937	15
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-52 589 718	-19 660 799
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	55 849 647	20 110 799
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 262 866	450 015
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
Årets kassaflöde	3 262 866	450 015
Likvida medel vid årets början	450 015	0
Likvida medel vid årets slut	3 712 881	450 015

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



HSB Bostadsrättsförening Finnboda Dockland 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.

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).



HSB Bostadsrättsförening Finnboda Dockland i Nacka

Noter	2014-01-01	2013-01-01
	2014-12-31	2013-12-31

Not 1 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm

3 766	15
<u>3 766</u>	<u>15</u>

**HSB Bostadsrättsförening Finnboda Dockland i Nacka**

Noter		2014-12-31	2013-12-31		
Not 2 Aktier, andelar och värdepapper					
Ingående anskaffningsvärde		500	500		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		<u>500</u>	<u>500</u>		
Andel i HSB Stockholm		500	500		
Not 3 Övriga kortfristiga fordringar					
Avräkningskonto HSB Stockholm		3 712 881	450 015		
HSB Bostad, ej redovisat kreditivlyft		71 999 617	18 710 799		
HSB Bostad förskottbetalningar		<u>150 900</u>	<u>120 000</u>		
		75 863 398	19 280 814		
Not 4 Förändring av eget kapital					
	Medlemsinsatser	Yttre uh	Balanserat		
	Insatser	Uppl avgifter	fond	resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	0	0	0	15
Resultatdisposition			0	15	-15
Årets resultat					2 937
Belopp vid årets slut	0	0	0	15	2 937
Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut					
Byggnadskreditiv				71 999 617	18 710 799
Not 6 Övriga skulder					
Förskott insats				3 960 000	1 400 000
HSB Stockholm				<u>500</u>	<u>500</u>
				3 960 500	1 400 500



HSB Bostadsrättsförening Finnboda Dockland i Nacka

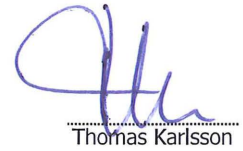
Noter

2014-12-31 2013-12-31

Stockholm, den 25/8-2015


Camilla Brännfors


Hanna Bladsjö


Thomas Karlsson


Tomas Berggren

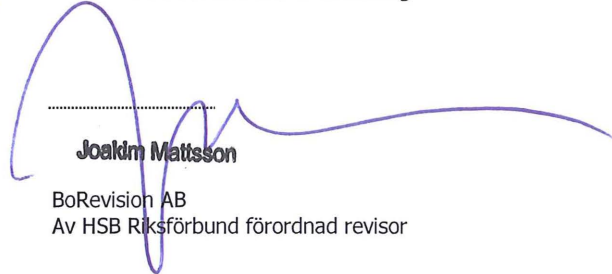

Tomas Hansson

Vår revisionsberättelse har 2015-09-09 lämnats beträffande denna årsredovisning



Av föreningen vald revisor

Kenneth Strömberg
Smådalarövägen 19
137 70 Dalarö


Joakim Mattsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund förordnad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Finnboda Dockland i Nacka, org.nr. 769622-0941

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Finnboda Dockland 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 från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsmed 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 Finnboda Dockland 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 revisionsmed i Sverige.

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

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

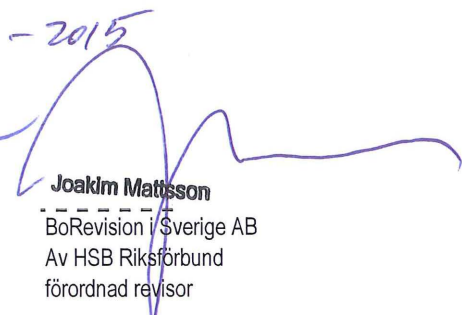
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 9/9 - 2015


Av föreningen vald
revisor
Kenneth Strömberg
Smådalarövägen 19
137 70 Dalarö


Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor



Fullmakt

Varje medlem har en röst.

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

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

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

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

Ombud får bara företräda en medlem.

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

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namntäckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

