



HSB BRF LILLÄNGSBACKEN ÅRSREDOVISNING 2016



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.

Bostadsrättsföreningen Lillängsbacken i Nacka

KALLELSE TILL FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hålls den 17 maj 2017 kl. 18.30

Plats: Lavalhallen, Järla sjö

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 ordförande justera protokollet samt vid behov fungera som rösträknare
7. Fråga om kallelse behörigen skett
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen
11. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen
12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Fråga om arvoden
14. Val av styrelseledamöter
15. Val av revisor och suppleant
16. Val av valberedning
17. Erforderliga val till representation i HSB
18. Övriga ärenden/motioner
19. Stadgeändring enligt ändrad lagstiftning
20. Övriga, ej anmälda ärenden
21. Avslutning

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

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

Välkomna till årsstämman!

Styrelsen



Org Nr: 769605-5891

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka

Org.nr: 769605-5891

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka org.nummer 769605-5891, får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31.

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

Förvaltningsberättelse för Brf Lillängsbacken 2016

Bildande

Föreningen bildades 27 mars 2000 och registrerades 6 april 2000.

Mark och byggnader

Föreningen äger och förvaltar mark och byggnader på fastigheten Sicklaön 145:4 i Nacka. Föreningen består från år 2016 av 60 bostadsrätter. Efter att vi den 29 augusti sålde föreningens sista hyresrätt. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Sju av föreningens bostadsrättshavare har tillhörande parkeringsplatser. Övriga 53 saknar fast parkeringsplats, men boendeparkering och garageplatser finns att tillgå i Samfällighetens regi.

Medlemmar och överlåtelser

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2016-05-19. Närvarande på stämman var 11 medlemmar, varav 10 var röstberättigade. Ingen med fullmakt deltog. Föreningen hade vid årets slut 93 medlemmar varav HSB ekonomisk förening är en medlem. Under 2016 har 5 bostadsrättsöverlåtelser skett samt en försäljning av 1 hyreslägenhet.

Styrelsen

Styrelsens har efter ordinarie stämma 2016 haft följande sammansättning:

Styrelsen	
Elisabeth Norlin	Ordförande
Per Andersson	Sekreterare & Vice Ordförande
Johannes Vock	Ledamot
Christian Sabo	Ledamot
Lars-Erik Bengtsson	Ledamot
Christian Blom	Ledamot
Annelie Senise	Ledamot
Anne Källman	Ledamot utsedd av HSB Stockholm

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna, Lars-Erik Bengtsson, Annelie Senise, Christian Blom samt Elisabeth Norlin. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda styrelsemöten, ett protokollfört stämmomöte samt ett konstituerande möte.

Firmatecknare

Sedan föreningsstämman 2016-05-19 har firman tecknats av Christian Sabo, Johannes Vock, Elisabeth Norlin, Per Andersson, två i förening.

Revisorer

Föreningens internrevisor har från och med föreningsstämman 2015-05-19 varit Annica Hägbom. Av HSB Riksförbund har extern revisor utsetts.

Valberedning

Valberedning har sedan föreningsstämman 2015-05-19 varit Lars-Inge Svensson, Elisabeth Nilsson och Kenneth Hägbom.

Representanter i HSB:s distriktsstämma

Föreningens representant till HSB Stockholms distriktsstämma i Nacka Värmdö har varit vakant.

Förvaltning

Föreningen har haft avtal med Rubin/Jidek AB gällande fastighetsskötsel. Ekonomisk och administrativ förvaltning har handhåfts av HSB ekonomisk förvaltning. För vinterunderhåll på mark och tak har Rubin/Jidek AB anlåtats för vinterperioderna. Föreningens medlemmar ansvarar själva för underhåll av gemensamma markytor och planteringar mm. Under året 2016 anlätade föreningen en trädgårdsmästare för beskärning av fruktträd, prydnadsträd samt även buskar. Föreningen har haft två "trädgårdsdagar", den 24 april samt den 2 oktober. För trappstädning och inre renhållning anlitar föreningen Rubin Facilitetsservice. Rengöring av föreningens sopkärl sker vanligtvis två gånger per år och beställs av styrelsen.

Sammanställning fasta avtal:

Uppgift	Entreprenör
Fastighetsskötsel	Rubin/Jidek AB
Administrativ/ Ekonomisk förvaltning	HSB Stockholm
Städning	Rubin Facilitetsservice AB
Vinterunderhåll	Rubin/Jidek AB

Sammanställning av uppgifter ombesörjda utan fast avtal, där kostnaden istället är beroende av nyttjandet:

Uppgift	Entreprenör
Takskottning mot avrop	Rubin/Jidek AB
Markskötsel	Boende i föreningen samt trädgårdsmästare
Hissunderhåll samt service vid behov	Schindlers Hiss AB

Om ett problem eller fråga uppstår så kan man vända sig till de i styrelsen som innehar nycklar till alla tekniska utrymmen och som även kan rådfrågas vid vissa tekniska problem. I första hand har dessa varit Per Andersson, Turbinvägen 15, Christian Sabo, Järla sjöväg 12 samt Elisabeth Norlin, Karbidgränd 2. När det har gällt ventilation och värme har Lars-Erik Bengtsson, Turbinvägen 13 kunnat bistå.

Vid felanmälan vänder man sig direkt till Rubin/Jidek AB. Även vid åtgärder inne i den egna bostaden. Felanmälan till jouren finns att vända sig till utöver ordinarie arbetstid.

Styrelsens arbete och projekt

Styrelsen har möte en gång i månaden kl 18:30 i områdeskontorets lokaler, med undantag för ett sommaruppehåll under juli. Datumen för styrelsens möten finns angivna på föreningens hemsida. Under det gångna året har styrelsens medlemmar fördelat arbete enligt nedanstående uppställning:

Ansvarsområde	Ansvarig	Innehåll
Ordförande	Elisabeth (EN)	Övergripande struktur och planering Lägenhetssyn tillsammans med någon mer från styrelsen.
Sekreterare V.ordförande	Per (PA)	Protokoll, avtalspärm, adresslistor
Ekonomi	Elisabeth (EN)	Ekonomi, kontakter med ekonomisk förvaltare, Föreningens lån
Medhjälpare	Christian B (CB)	
Teknik – Fastighet	Per (PA) Lars-Erik (LB) Christian S (CS) Johannes (JV)	Fastigheten, kontakter med entreprenörer Brandskyddsansvarig
Juridiska frågor	Elisabeth (EN) HSB	Avtalstolkning, juridisk korrekthet i det skrivna
Mark	Christian S (CS) Elisabeth (EN)	Yttre miljö
Information och kommunikation via mail	Christian S (CS)	Administration av Hemsida samt distribution av informationsmail. Även huvudansvarig för passning av föreningens e-postlåda.
Medhjälpare	Christian B (CB)	
Nycklar	Per (PA)	Nycklar, kontakter med Nacka Lås och Larm
Porttelefoner	Rubin/Jidek AB	Namnskyltar, porttelefoner och tidningskorg
Porttavlor	Annelie (AS)	Porttavlor vid entréer
Nätverket	Johannes (JV) Per (PA) Christian S (CS)	Möten med nätverket och samfälligheten
IT/TV	Per (PA)	Gemensam arbetsyta Uppgradering av TV-nät

Enligt stämmobeslut ska styrelsearvodet uppgå till 1,5 pbb och till revisorerna 0,1 pbb båda exklusive sociala avgifter. Arvodena fördelas inom styrelsen.

Här följer en kort redogörelse av olika projekt och händelser från verksamhetsåret 2016.

Byte av portkoder

Byte av portkoder sker två gånger under året. Det sker i nära samband med föreningens höst- och vårstädning. För enkelhetens skull så har vi samma kod till föreningens alla sju portar. Medlemmarna meddelas den nya koden via deras uppgivna mailadress och till dem som inte har någon sådan lämnas meddelandet i brevlådan. Koderna är endast giltiga under dagtid, under kvällen och natten måste man öppna med sin nyckel.

Posten har sin egen portkod som de kan använda dagtid på vardagar.
Tidningsbudet använder sig av IR-öppnare.

Brandsäkerhet

Som fastighetsägare ansvarar styrelsen för brandsäkerheten i fastigheten. Vi är skyldiga enligt lag att ha en brandsäkerhetsplan som vi varje år uppdaterar och ska efterleva. En sådan plan togs fram med extern hjälp av en brandingenjör som vi anlidade för några år sedan. Informationen skickades ut till alla boende och i planen för brandskydd ingår att vi löpande inspekterar att dessa regler efterlevs. Informationen finns även tillgå på föreningens hemsida. Vi kan konstatera att reglerna inte till fullo efterlevs i den utsträckning som vore önskvärt. Vi kan däremot konstatera att efterlevnaden har blivit mycket bättre. Styrelsen har under året lämnat påpekanden till de hushåll som haft saker förvarade utanför sin dörr eller på övriga ställen i trapphusen. Ingenting får förvaras utanför den egna dörren varken cyklar eller barnvagnar är tillåtna där. Inte heller får man förvara någonting under trapporna på nedre plan. Brandsäkerheten är mycket väsentlig för oss alla.

Fastighetsförvaltare

Tillsammans med vår förvaltare från HSB och föreningens fastighetsskötare så gör styrelsen en årlig genomgång av våra fastigheter både ut- och invändigt. Vi får sedan ett protokoll från förvaltaren efter genomgången på sådant som styrelsen och fastighetsskötarna därefter måste se till att få åtgärdat. Även vid dessa tillfällen får styrelsen varje år nedslag på att det förvaras både barnvagnar och övrigt i trapphusen. Vilket man ser mycket allvarligt på.

Soprum och cykelrum

Sopkärnen och soprummen har tvättats under det gångna året. Föreningen har matavfalls-sortering vilket innebär att bruna mindre sopkärn ska användas till det. Meningen är att alla ska sortera sina sopor. De bruna kärnen är avgiftsfria för föreningen medan de gröna blir dyrare för varje år. Önskvärt att vi kan minska antalet gröna kärn och öka antalet bruna. Även finns i området olika kärn för sopsortering av kartonger, glas, plast mm. Alla föreningar i Järla sjö är med och betalar för denna sopsortering, så dit ska vi lämna sådant som vi själv inte som förening hanterar.

I våra fyra cykelrum är det trångt och där förvaras inte alltid enbart cyklar som utrymmena är avsedda för. Cykelrummen är avsedda för två cyklar per lägenhet och har alltså ett begränsat utrymme. Varje bostad har sitt eget förråd som ska användas för skidor och pulkor mm.

Underhållsplan

Styrelsen har under året uppdaterat och justerat den digitala underhållsplanen utifrån uppskattad framtida renoveringsbehov. Den fyller en mycket viktig funktion vid den årliga budgeten och ger oss prognoser för många år framöver. Underhållsplanen sträcker sig över en tid av 30 år och med det som underlag beräknas den årliga avsättningen till underhållsfonden. Under år 2016 har 245 127: -använts ur fonden vilket är våra sedan tidigare planerade åtgärder.

Kreditupplysningar

Styrelsen tar alltid kreditupplysning på alla som ansöker om medlemskap i föreningen. Försenade betalningar av årsavgiften är inte acceptabelt och det förorsakar föreningen extra kostnader vilket måste anses onödiga och får ej förekomma. Styrelsen följer alltid upp att betalningar kommer i tid och om en försening sker så får vederbörande en skrivelse med ett påpekande om det olämpliga i förfaringsstättet. Upprepade förseningar kan innebära uppsägning av medlemskap.

Avgiftshöjning

Under 2016 förekom ingen avgiftshöjning. Inte heller för år 2017 har det budgeterats för någon höjning av avgiften. Under åren som gått har styrelsen arbetat hårt för att vi ska sänka våra omkostnader. Det är ett pågående och viktigt arbete. Många kostnader har dock ökat men vår installerade bergvärme gör att kostnaderna inte slagit igenom på avgifterna. Idag har vi låga räntekostnader vilket bidrar till att hålla kostnaderna nere.

Föreningens lån

Föreningen har totalt 5 lån till ett sammanlagt värde av 42 259 925:- per den 31 december 2016.

Under året har vi totalt amorterat 660 000:- på lånen. Alla lån är bundna till en förhållandevis bra ränta.

- Föreningens fem lån är bundna och vid årsskiftet var dessa lån på:
- 12 169 925:- med ränta 3 % och bundet till 2017-12-30
- 9 090 000:- med ränta 1,22% och bundet till 2020-02-17
- 9 760 000:- med ränta 1,43% och bundet till 2019-06-17
- 9 740 000:- med ränta 1,9% och bundet till 2017-05-17
- 1 500 000:- med ränta 1,55% och bundet till 2018-10-17

Vid 2016 års utgång har föreningen totalt betalat 868 821:- i ränta på drygt 42 miljoner i lån. På ett av lånen gjorde vi en extrainbetalning med 500 000:- vid omsättningen och samtidigt ändrades den räntan till 1,22% från 2,85% och är nu bundet i fyra år framöver.

Vid årets slut 2016 var föreningens totala lån 42 259 925:- och föreningens totala boendeyta är kvm 5693. Det innebär att en normalstor bostad på 85 kvm hade vid årets slut en låneskuld i föreningen med 630 967:- och under 2016 betalat 12 972:- i räntor. Därutöver kommer de lån som den enskilde har hos sin egen bank.

Ordnings- och trivselregler

Föreningen har ordnings- och trivselregler som finns sparade som ett styrelsedokument. De finns även upplagda på föreningens hemsida. Alla boende har där möjlighet att se vad som gäller i just vår förening och förväntas läsa och efterleva dem. Under 2015 uppdaterades dokumentet en aning och skickades samtidigt ut till samtliga medlemmar.

Hyresrätter

Under 2016 sades föreningens kvarvarande hyresrätt upp av den boende. Inför en kommande försäljning av den behövdes en del arbeten utföras i bostaden, vilket även gjordes. Försäljningen handhades av en mäklare med god kunskap om Järla sjö, och den 29 september 2016 övergick lägenheten till att bli en bostadsrätt. Så numera består vår förening av enbart bostadsrätter.

Vattenskada

Under 2016 har föreningen inte drabbats av några vattenskador. Föreningens åtagande vid en vattenskada är att riva ut och avfukta samt återställa fram till ytskikt. Återställandekostnader får den boende själv bekosta samt olägenheten av att bostaden inte kan fungera fullt ut under den tiden som avfuktning och arbetet pågår med återställandet.

Bergvärme

Efter många och långa turer så driftsatte vi vår bergvärme i december 2014. Vi har nu haft den under två år och vi kan säga att det har fungerat bättre än vi hade vågat hoppats på och det redan från start. Den totala investeringen blev 2 500 000 kr och vi fick ta ett lån på en del av investeringen med 1 500 000 kr. Under 2016 fick vi en total värmekostnad på 157 886:- vilket innebar en sänkning gentemot 2014 med 303 451:- från 459 295:-. Det mesta av kostnaderna under 2016 har varit våra fasta kostnader till Fortum. Under 2016 har vi omförhandlat vårt avtal med Fortum vilket borde visa sig på värmekostnaderna under 2017. Elkostnaderna har däremot blivit högre eftersom bergvärmens åstadkommer en förhöjd elförbrukning. Men det har vi nu sett över och delvis kunnat åtgärda. Injusteringar och fintrimning av anläggningen har skett och kommer att fortlöpande ske för att nå en så optimal och lättskött drift som är möjligt. Vi arbetar hårt för att förbättra ljudisoleringen från undercentralen så inga ljud eller vibrationer ska kunna tränga ut därifrån och störa de kringboende.

Övriga åtgärder gjorda under 2016

Styrelsen har skyldighet att se till att föreningen följer de brandskyddsregler som finns. Då någon inte har efterföljt reglerna så har dessa blivit kontaktade för åtgärd. Det här arbetet pågår kontinuerligt genom årliga genomlysningar av fastigheterna vilket vi gör några gånger per år.

Till styrelsemötet i mars bjöds valberedning in för att tillsammans med styrelsen planera sammansättningen av föreningens styrelse inför kommande mandatperiod. Den perioden börjar i samband med Årsstämman, som vi brukar ha i maj, och sträcker sig ett år framåt. Den som är intresserad av att delta i styrelsearbetet kan alltid kontakta valberedningen som kan svara på era frågor.

Under 2016 har vi som föregående år anlitat ett företag som gör och har gjort beskärning och urgallring av våra träd och buskar. Det har skett under olika perioder under året eftersom detta ska ske under olika tidpunkter beroende på vilket sorts träd eller buske det rör sig om. Vi har blivit nöjda med det arbete som de utfört och de kommer att få fortsätta även under 2017.

Vi har haft våra återkommande vår- och höststädningar, alltid lika roliga, och ett stort tack till alla dem som har haft möjlighet att delta. Det är ett bra tillfälle att lära känna igen föreningens medlemmar så kom med då nästa tillfälle uppstår. Efter genomfört arbete sker grillning med avsmakning av många olika sorters korvar. Alltid lika uppskattat speciellt av barnen som deltar i arbetet med liv och lust.

Sedan några år så gör styrelsen en syn av bostäder inför en försäljning. Det har fungerat väl och varit till allas belåtenhet. Det är inte så många bostäder som det rör sig om under ett år. Vi har en mycket låg omsättning i vår förening vilket vi tolkar som att man trivs med att bo här. Vid försäljning så är det oftast de mindre lägenheterna som man flyttar ifrån.

Under 2015 så påbörjades en OVK kontroll hos oss. Men det företag som vi slutit avtal med gick upp i ett annat företag, vilket innebar att det uppköpande företaget åtog sig att utföra arbetet till samma kostnad som det första. De övertog alltså det gamla avtalet. Efter att ingenting hände så fick vi veta att det nya övertagande företaget också gått i konkurs. Det innebar att vi fick anlita ett tredje företag. Så arbetet har dragit ut på tiden. Men i slutet av 2016 blev kontrollen slutligen genomförd. Under den tid som allt stod stilla åtgärdade vi vad som numera krävs enligt nya bestämmelser då det gäller säkerhetsanordningar på tak.

Information

Under verksamhetsåret har **hemsidan uppdaterats** under rubriken **Nyheter**. För att uppmärksamma att hemsidan uppdaterats används en utskickslista där alla hushåll med tillgång till e-post finns representerade. De hushåll som inte lämnat sin e-post adress uppmanas att göra det eftersom vår mesta information lämnas den vägen. Till nyinflyttade lämnar vi en skriven information i samband med inflyttningen där de delges en del praktiska vetanden som kan behövas då man kommer som ny.

Föreningens e-postadress lillangsbacken@jarlasjo.se är den huvudsakliga kanalen för kommunikation med styrelsen. Vänd er till den eller gå in på föreningens hemsida.

Nätverk och Samfällighet i Järla sjö

I det forum som är Nätverket Järla sjö är alla bostadsrättsföreningar representerade och för Lillängsbacken har denna representation huvudsakligen roterat mellan två eller tre av styrelsens medlemmar. Forumet diskuterar och driver frågor som är gemensamma för oss som bor i Järla sjö. Gruppen framför även förslag till Samfällighetens styrelse (där även några av deltagarna från nätverket sitter som representanter). Det här är en bra kanal för vår förening att kunna påverka och utbyta erfarenheter med andra bostadsrättsföreningar i området. Även används forumet som en referenskanal vid offertförfrågningar av föreningarna, gemensamma uppköp kan förekomma vid behov.

TV

I årsavgiften ingår ComHem:s basutbud och styrelsen skickar ut den information, som vi får från dem, till föreningens alla medlemmar.

Bredband

Föreningen är ansluten till bredband med Ownit AB som leverantör. Tjänsten levereras via det gemensamma fibernätverk som finns i Järla sjöområdet och som alla föreningar tillsammans har finansierat projektering för. Avtalet för bredbandet bygger på s.k. gruppanslutningsavtal dvs Brf:en betalar för alla hushåll. Bredbandskostnaden ingår i de boendes årsavgift och när fler föreningar ansluter sig så sänks kostnaden per anslutet hushåll. Men det enskilda hushållet behöver ändå själva skriva ett avtal med Ownit.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	76 435 000	2 040 905	2 614 784	2 750 293	-564 306
Reservering till fond 2015			300 000	-864 305	
Ianspråktagande av fond 2015			-31 969	31 969	
Upplåtelse lägenheter	250 000	2 485 000	0	0	564 306
Årets resultat					247 154
Belopp vid årets slut	76 685 000	4 525 905	2 882 815	1 917 957	247 154

Ekonomi

Resultat och balans

	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning (tkr)	4 448	4 468	4 550	4 494	4 323	4 064
Rörelseresultat (tkr)	1 094	513	444	2 089	1 725	1 029
Resultat efter finansiella poster (tkr)	247	-564	-804	697	324	-334
Soliditet	67%	66%	65%	66%	66%	66%
Balansomslutning (tkr)	129 192	126 944	128 019	127 362	127 129	126 904

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 917 957
Årets resultat	247 154
Summa	2 165 111

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-245 127
Överföring till fond för yttre underhåll enligt budget	400 000
Balanserat resultat	2 010 238
Summa	2 165 111

Kommentarer till årets resultat

Resultatet för 2016 är 811 459 kr bättre än för 2015.

Följande förändringar mellan 2015 och 2016 kan lyftas fram:

1. Minskade intäkter: -19 471 kr Lägre hyresintäkt
2. Drift: 9 234 kr Lägre än föregående år.
3. Planerat underhåll: 653 092 kr Minskning av underhållskostnader
4. Avskrivningar 0 kr Samma som föregående år
5. Fastighetsskatt: 0 kr Ingen förändring
6. Ränteintäkter: 381 kr Ökad intäktsränta
7. Räntekostnader: 229 807 kr Minskade räntekostnader
8. Övriga kostnader -61 584 kr Se not 3 och 4

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens ekonomi och bokslut finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Förväntad framtida utveckling

Budget för 2017 visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på -580 591:-. Utav detta ska 300 000:- avsättas till underhållsfondering samt en återföring med 1 000 000:- enligt planerat underhåll. Efter justering för ej resultatpåverkande avskrivningar blir det budgeterade resultatet 759 382:-. De avsättningar som föreningen gör till underhållsplanen baserar sig på framtida planerade åtgärder under en period av 30 år.

Räntan på föreningens lån är för 2017 svåra att beräkna eftersom vi gör en omförhandling av två lån under året.

Styrelsen beslutade att inte göra någon avgiftshöjning för 2017. Föreningen har ackumulerade vinster i form av fritt eget kapital som vi delvis får använda oss av pga höjningen av våra årliga avskrivningar.

100% av föreningens lån ligger vid årsskiftet 2016-2017 bundet vilket styrelsen bedömt som det bästa alternativet eftersom vi fått låga räntor på våra bundna lån. Ett av föreningens lån ska omförhandlas under maj 2017 samtidigt beräknar styrelsen göra en extra amortering med 2 milj. på det lånet. Ytterligare ett lån ska omförhandlas i december 2017. Resterande 3 lån kommer att omförhandlas under 2018, 2019 och 2020.

Föreningen fortsätter att ha fjärrvärmeavtal med Fortum AB för att kunna ta till om någon vinter blir mycket kall. Men inför 2017 har avtalet med dem omförhandlats till det bättre för oss. Bergvärmerna har nu varit i drift sedan december 2014. En betydande sänkning av kostnaden för värmen har vi kunnat se efter att bergvärmerna kom i drift. Däremot har det blivit en viss fördyring av elkostnaden, vilket var väntat, men vi har nu omplacerat eldriften och efter mätningar under 2017 så ser vi att vi kan sänka dessa kostnader till en del. Kostnaderna för uppvärmningen har varit på samma nivå under 2015 och 2016, alltså väsentligt lägre efter att vi installerat bergvärmerna. Men styrelsen fortsätter intrimningen av värmen och elförbrukningen.

I vår förening har vi sedan byggnationen tillämpats progressiv avskrivning liksom de absolut flesta bostadsrättsföreningar som byggts under 2000-talet. I årsredovisningen för 2014 övergick föreningen till en rak avskrivning vilket gör att kostnadssidan markant ökat. Vi får en betydligt snabbare avskrivningstakt. Det är inget beslut som vi själva tagit utan det är något vi enbart måste rätta oss efter. För åren framöver kommer det högre beloppen att gälla som avskrivning om inga andra förändringar sker framöver.

Framtida underhåll

Hänsyn till framtida underhåll har tagits i underhållsplanen där en fondering enligt plan beräknas till 300 000:- för stämman att ta beslut om 2017. Även under kommande år beräknas att en avsättning behöver göras med minst samma storleksordning. Enligt vår underhållsplan ska föreningen utföra underhåll på fastigheten med 1 000 000:- under 2017. En bedömning kommer fortlöpande att ske under året vilka underhåll som vi behöver utföra.

Förvaltningsberättelsen är sammanställd av Elisabeth Norlin tillsammans med styrelsen.

**HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka**

		2016-01-01	2015-01-01
		2016-12-31	2015-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 448 467	4 467 938
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 144 733	-2 807 059
Övriga externa kostnader	Not 3	-135 794	-69 695
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-89 061	-93 576
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-985 049	-985 049
Summa rörelsekostnader		<u>-3 354 637</u>	<u>-3 955 379</u>
Rörelseresultat		1 093 830	512 559
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 552	1 171
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-848 228</u>	<u>-1 078 035</u>
Summa finansiella poster		<u>-846 676</u>	<u>-1 076 864</u>
Årets resultat		247 154	-564 305

**HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka**

Balansräkning		2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	123 446 789	124 431 838
		<u>123 446 789</u>	<u>124 431 838</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>123 447 289</u>	<u>124 432 338</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	10
Övriga fordringar	Not 9	3 043 691	2 408 050
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	48 153	103 537
		<u>3 091 844</u>	<u>2 511 597</u>
Kassa och bank	Not 11	2 652 735	0
Summa omsättningstillgångar		<u>5 744 580</u>	<u>2 511 597</u>
Summa tillgångar		<u>129 191 869</u>	<u>126 943 935</u>

**HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka**

Balansräkning		2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		81 210 905	78 475 905
Yttre underhållsfond		2 882 815	2 614 784
		<u>84 093 720</u>	<u>81 090 689</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 917 957	2 750 293
Årets resultat		247 154	-564 305
		<u>2 165 111</u>	<u>2 185 988</u>
Summa eget kapital		<u>86 258 831</u>	<u>83 276 677</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	42 099 925	42 259 925
		<u>42 099 925</u>	<u>42 259 925</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	160 000	660 000
Leverantörsskulder		0	118 586
Skatteskulder		5 801	4 715
Övriga skulder	Not 15	0	21 358
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	667 312	602 674
		<u>833 113</u>	<u>1 407 333</u>
Summa skulder		<u>42 933 038</u>	<u>43 667 258</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>129 191 869</u>	<u>126 943 935</u>

**HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka**

Kassaflödesanalys	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	247 154	-564 305
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	985 049	985 049
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 232 203	420 744
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	55 392	-5 081
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-74 220	-160 627
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 213 374	255 036
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-288 750
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-288 750
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-660 000	-350 000
Inbetalda insatser	2 735 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 075 000	-350 000
Årets kassaflöde	3 288 374	-383 714
Likvida medel vid årets början	2 406 762	2 790 476
Likvida medel vid årets slut	5 695 136	2 406 762

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



HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken 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.

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 0,9% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 4% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

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.

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 1 268 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga 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 34 910kr.

**HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka**

Noter	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 373 911	4 363 092
Hyror	34 285	81 480
Övriga intäkter	40 274	23 366
Bruttoomsättning	<u>4 448 470</u>	<u>4 467 938</u>
Hysesförluster	-3	0
	4 448 467	4 467 938
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	168 993	182 263
Samfällighetsavgift	197 056	380 896
Reparationer	305 041	167 022
El	307 110	223 096
Uppvärmning	157 886	155 844
Vatten	249 784	277 280
Sophämtning	66 022	69 352
Fastighetsförsäkring	42 206	38 150
Kabel-TV och bredband	116 676	115 711
Fastighetsskatt	76 080	74 580
Förvaltningsarvoden	190 167	196 910
Övriga driftskostnader	22 586	27 736
Planerat underhåll	245 127	898 219
	<u>2 144 733</u>	<u>2 807 059</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	1 882	3 543
Administrationskostnader	112 587	45 589
Extern revision	9 425	8 663
Medlemsavgifter	11 900	11 900
	<u>135 794</u>	<u>69 695</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	66 450	66 750
Revisionsarvode	4 430	4 450
Sociala avgifter	18 181	22 376
	<u>89 061</u>	<u>93 576</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 209	1 019
Övriga ränteintäkter	343	152
	<u>1 552</u>	<u>1 171</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	847 010	1 078 035
Övriga räntekostnader	1 218	0
	<u>848 228</u>	<u>1 078 035</u>

**HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka**

Noter	2016-12-31	2015-12-31			
Not 7 Byggnader och mark					
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	107 087 588	106 444 000			
Ingående anskaffningsvärde mark	23 087 000	23 087 000			
Årets investeringar	0	643 588			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	130 174 588	130 174 588			
Utgående ackumulerade avskrivningar					
Ingående avskrivningar	-5 742 750	-4 757 701			
Årets avskrivningar	-985 049	-985 049			
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 727 799	-5 742 750			
Utgående redovisat värde	123 446 789	124 431 838			
Taxeringsvärde					
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	61 000 000	57 000 000			
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0			
Taxeringsvärde mark - bostäder	34 000 000	31 000 000			
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0			
Summa taxeringsvärde	95 000 000	88 000 000			
Not 8 Aktier, andelar och värdepapper					
Ingående anskaffningsvärde	500	500			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500			
Andel i HSB Stockholm	500	500			
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	1 290	1 288			
Avräkningskonto HSB Stockholm	3 042 401	2 406 762			
	3 043 691	2 408 050			
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	28 530	103 537			
Upplupna intäkter	19 623	0			
	48 153	103 537			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 11 Kassa och bank					
Nordea	2 652 735	0			
	2 652 735	0			
Not 12 Förändring av eget kapital					
	Medlemsinsatser	Yttre uh	Balanserat	Årets resultat	
	Insatser	Uppl avgifter	fond	resultat	
Belopp vid årets ingång	76 435 000	2 040 905	2 614 784	2 750 293	-564 305
Resultatdisposition			268 031	-832 336	564 305
Uppåtelse lägenheter	250 000	2 485 000	0	0	0
Årets resultat					247 154
Belopp vid årets slut	76 685 000	4 525 905	2 882 815	1 917 957	247 154
Not 13 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788538487	1,22%	2020-01-15	9 090 000	40 000
Nordea Hypotek	39788646700	1,90%	2017-05-17	9 740 000	40 000
Nordea Hypotek	39788656072	1,55%	2018-10-17	1 500 000	0
Stadshypotek	712978	3,00%	2017-12-30	12 169 925	40 000

**HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka**

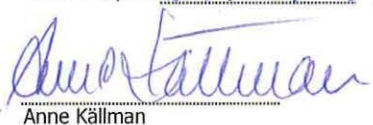
Noter				2016-12-31	2015-12-31
Stadshypotek	859345	1,43%	2019-06-17	9 760 000	40 000
				42 259 925	160 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					42 099 925
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					41 459 925
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				53 596 000	53 596 000
Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld				160 000	660 000
				<u>160 000</u>	<u>660 000</u>
Not 15 Övriga skulder					
Inre fond				0	0
Källskatt				0	21 358
				<u>0</u>	<u>21 358</u>
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				19 628	41 439
Förutbetalda hyror och avgifter				347 761	365 909
Övriga upplupna kostnader				299 923	195 326
				<u>667 312</u>	<u>602 674</u>

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

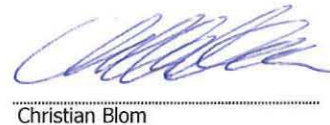
Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 2017-04-04


Anne Källman


Annelie Senise


Christian Blom


Christian Sabo


Elisabeth Norlin


Johannes Vock


Lars-Erik Bengtsson


Per Andersson

Vår revisionsberättelse har 12-4 - 2017 lämnats beträffande denna årsredovisning



Av föreningen vald revisor


Marcus Peterson
Auktionsord revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Lillånsbacken i Nacka, org.nr. 769605-5891

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lillånsbacken i Nacka för år 2016.

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 2016 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 uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas 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 revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsd 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 Lillängsbacken i Nacka för år 2016 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 revisionssed i Sverige. Revisorn 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.

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 betryggande 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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet 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 12/4-2017



Marcus Petersson
Auktoriserad revisor

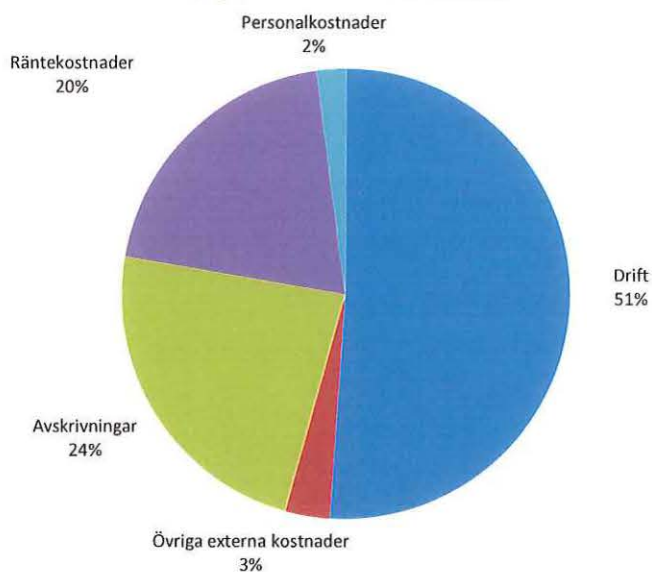
Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

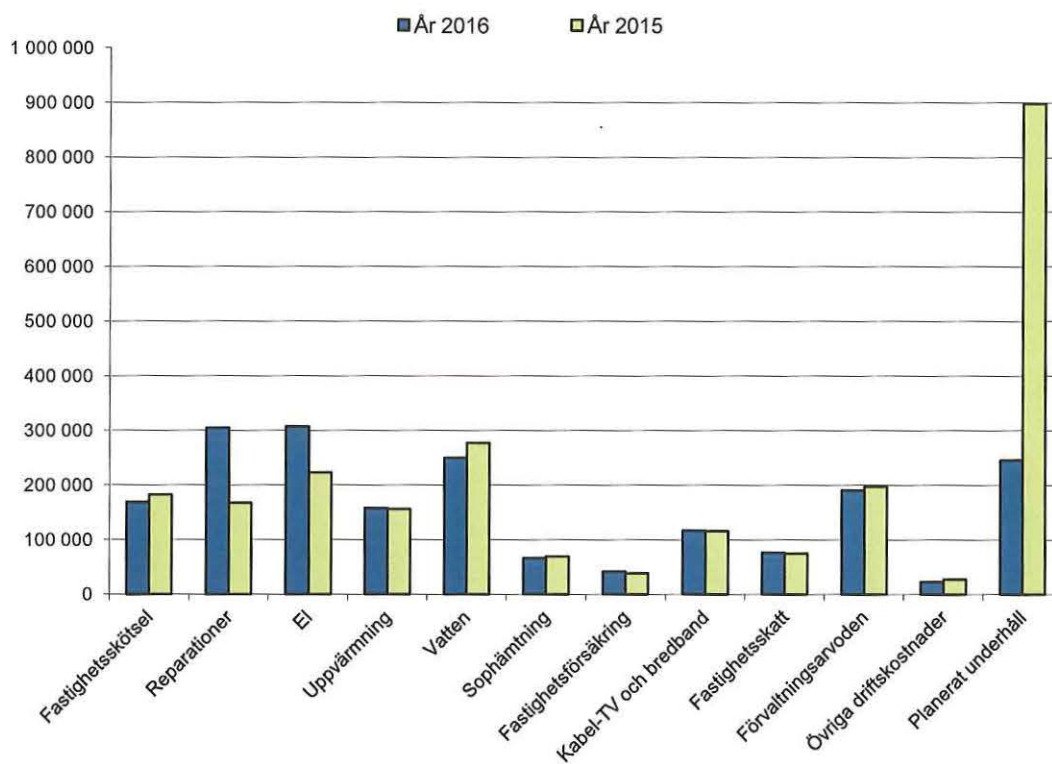


HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka

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