



HSB BRF LILLÄNGSBACKEN ÅRSREDOVISNING 2014



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

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

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

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

Bostadsrättsföreningen Lillängsbacken i Nacka

KALLELSE TILL FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hålls den 21 maj 2015 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. Bergvärme - information
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

2014-01-01 - 2014-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka org.nummer 769605-5891, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 – 2014-12-31.

Förvaltningsberättelse 2014

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 innehåller 60 bostäder varav 59 är upplåtna med bostadsrätt och 1 är hyresrätt. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm.

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

Medlemmar och överlåtelser

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2013-05-23. Närvarande på stämman var 14 medlemmar, varav 13 var röstberättigade. Föreningen hade vid årets slut 94 medlemmar varav HSB ekonomisk förening är en medlem. Under 2014 har tre bostadsrättsöverlåtelser och ett arvskifte skett.

Styrelsen

Styrelsens har efter ordinarie stämma haft följande sammansättning:

Styrelsen	
Elisabeth Norlin	Ordförande
Martin Lindskog	Sekreterare
Per Andersson	Vice Ordförande
Peter Nordin	Ledamot
Lars-Erik Bengtsson	Ledamot
Johannes Vock	Ledamot
Annelie Senise	Ledamot
Anne Källman	Ledamot utsedd av HSB Stockholm

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Peter Nordin, Lars-Erik Bengtsson, Johannes Vock, Martin Lindskog samt Annelie Senise. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda styrelsemöten, ett protokollfört stämmomöte samt ett konstituerande möte.

Firmatecknare

Sedan föreningsstämman 2014-05-15 har firman tecknats av Martin Lindskog, Peter Nordin, Elisabeth Norlin, Per Andersson, två i förening.

Revisorer

Revisorer från och med föreningsstämman 2013-05-15 har varit Jonas Bjerre och suppleant Annica Hägbom. En revisor hos BoRevision AB har utsetts av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har sedan föreningsstämman 2013-05-15 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 Jidek AB gällande fastighetsskötsel. Ekonomisk och administrativ förvaltning har skötts av HSB ekonomisk förvaltning. För vinterunderhåll på mark och tak har Jidek AB anlåtats för perioden 2013-2014. Föreningens egen trädgårdsgrupp har ansvarat för underhåll av gemensamma markytor och planteringar mm. Under våren 2014 anlätade föreningen en trädgårdsmästare för beskärning av fruktträd, prydnadsträd samt även en del nyplanteringar. Trädgårdsgruppen har anordnat två ”trädgårdsdagar”, den 27 april samt den 18 oktober. Trappstädning och inre renhållning har skötts av Rubin Facilitetsservice även den storstädning som utfördes under året.

Sammanställning fasta avtal:

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

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

Uppgift	Entreprenör
Takskottning mot avrop	Jidek AB
Markskötsel	Egen trädgårdsgrupp samt trädgårdsmästare
Hissunderhåll samt service vid behov	Schindlers Hiss AB

Om ett problem eller fråga uppstår så kan man vända sig till styrelsen som innehar nycklar till alla tekniska utrymmen och som även kan rådfrågas vid vissa tekniska problem. I första hand har dessa varit Peter Nordin, Hebbes gränd 15, och Martin Lindskog, Järsla Sjöväg 16, Per Andersson, Turbinvägen 15 samt Elisabeth Norlin, Karbidgränd 2.

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
Sekreterare	Martin (ML)	Protokoll, avtalspärm, adresslistor
Ekonomi	Elisabeth (EN)	Ekonomi, kontakter med ekonomisk förvaltare, Föreningens lån
Teknik – Fastighet	Martin (ML) Per (PA) Lars-Erik (LB) Peter (PN)	Fastigheten, kontakter med entreprenörer Brandskyddsansvarig
Studieansvarig	Annelie (AS)	Info om kommande kurser HSB
Juridiska frågor	Elisabeth (EN) HSB	Avtalstolkning, juridisk korrekthet i det skrivna
Mark	Martin (ML)	Yttre miljö, kontakt med trädgårdsgruppen.
Information och kommunikation via mail	Peter (PN) Annelie (AS)	Administration av Hemsida samt distribution av informationsmail. Även huvudansvariga för passning av föreningens e-postlåda.
Nycklar	Per (PA)	Nycklar, kontakter med Nacka Lås och Larm
Porttelefoner	Jidek AB	Namnskyltar, porttelefoner porttavla och tidningskorg
Nätverket	Johannes (JV) Per (PA)	Möten med nätverket
IT/TV	Martin (ML)	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 2014.

Byte av portkoder

Byte av portkoder sker två gånger under året. Det sker i 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 får man öppna med nyckel. Posten har sin egen portkod som de kan använda dagtid på vardagar.

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 finns framtagen med hjälp av en expert som anlåtats via HSB. Informationen har skickats ut till alla boende och i planen för brandskydd ingår att löpande inspektera att dessa regler efterlevs. Informationen finns att tillgå på föreningens hemsida. Vi kan konstatera att dessa regler inte till fullo efterlevs i den utsträckning som vore önskvärt. Styrelsen har under året lämnat skrivelser 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.

Fastighetsförvaltare

Tillsammans med vår förvaltare från HSB och fastighetsskötaren 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 därefter måste se till att få åtgärdat. Även vid dessa tillfällen får styrelsen nedslag på att de boende förvarar barnvagnar mm i trapphusen.

Soprum och cykelrum

Sopkärnen har tvättats två gånger under året. Föreningen införde under året matavfalls-sortering vilket innebär att bruna mindre sopkärn ska användas till det. Meningen är att alla ska sortera sina sopor. Starka påtryckningar finns från kommunen att så sker. I våra fyra cykelrum är det trångt och där förvaras inte alltid enbart cyklar som utrymmena är avsedda för. 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 stor funktion vid den årliga budgeten och 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 2014 har 1 092 560:- använts ur fonden i samband med vår installation av bergvärme i fastigheterna.

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 2014 förekom ingen avgiftshöjning. Och för år 2015 har inte skett någon budgeterad höjning för föreningen. Vi kan som förening räkna med att de löpande kostnaderna ökar något varje år. Det betyder då att årsavgifterna kan behöva höjas i samma takt som föreningens kostnader ökar. Styrelsen verkar dock för att kostnader ses över och sänks i mån det är möjligt. Alla medlemmar bidrar med sitt agerande till sänkta kostnader genom att hushålla med resurser.

Föreningens lån

Föreningen har totalt 5 lån till ett sammanlagt värde av 43 269 925:- den 31 december 2014. Under året har vi totalt amorterat 160.000:- på lånen. Alla lån är bundna till en förhållandevis bra ränta. Samtidigt har vi under hösten tagit ett lån på 1 500 000:- till kostnader för föreningens bergvärme. Den totala kostnaden för bergvärmerna blir 2 500 000:-.

- Föreningens fem lån är bundna och vid årsskiftet var dessa lån på:
- 12 249 925:- med ränta 3 % och bundet till 2017-12-30
- 9.670.000:- med ränta 2,85% och bundet till 2016-02-17
- 10.070.000:- med ränta 3,25% och bundet till 2015-06-17
- 9.820.000:- med ränta 1,9% och bundet till 2017-05-17
- 1.500.000:- med ränta 1,55% och bundet till 2018-10-17

Vid 2015 års ingång ligger således snitträntan på ca 2,51% för föreningens lån om drygt 43 miljoner. Lånet med den högsta räntan på 3,25% ska omförhandlas under 2015.

Vid årets slut 2014 var föreningens totala lån kr 43.309.925 och föreningens totala boendeyta är kvm 5.693. Det innebär att en normalstorlek på bostad med kvm 85 har en lånekostnad i föreningen med kr 646.644 utöver de lån som den enskilde har hos sin egen bank.

Ordnings- och trivselregler

Styrelsen tog år 2010 fram ordnings- och trivselregler som finns sparade som styrelsedokument. Dessa regler skickades ut till alla boende och finns även på föreningens hemsida. Alla boende har där möjlighet att se vad som gäller i just vår förening och förväntas läsa och efterleva dem.

Hyresrätter

Hyran för vår hyresrätt höjs årligen i enlighet med Hyresgästföreningens och Allmännyttans höjningar i Nacka.

Vattenskada

Under början 2014 upptäcktes en vattenskada i en trappuppgång som berörde tre lägenheter. Den lägenhet som fanns på bottenplan var den som fick de mesta skadorna. Utrivningen, torkning och återställande skedde enligt den utredning som föreningens försäkringsbolag utförde.

Bergvärme

Efter många och långa turer driftsattes bergvärmerna lagom till vinterkylan. Injusteringar och fintrimning av anläggningen har skett och sker löpande för att nå en optimal och lättskött drift. Investeringen var 2 500 000kr och vi kan räkna med en besparing på mellan 150-200 000kr årligen även om det är för tidigt att säga var vi slutligen hamnar. Det kommer vi få veta först om ett år. Men början av 2015 har pekat på en god funktionalitet och ett gott driftutfall från den nya bergvärmeanläggningen.

Övriga åtgärder gjorda under 2014

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 med information.

I början av året infördes i vår förening matavfalls sortering enligt kommunens önskemål. Även de flesta av våra medlemmar såg fram emot att få bidra med sorteringen. Inte alla i föreningen har anslutet sig till denna hantering men vi utgår från att fler börjar göra det. De sopkärl som innehåller matavfall tas omhand separat och ombildas av kommunen till energi och föreningen betalar inga kostnader för den hanteringen. Däremot blir övrig sophantering dyrare och kostnader för det kommer att höjas ytterligare efter hand. Enligt de beräkningar som kommunen har gjort så är 40% av ett hushålls sopor matavfall och kan omvandlas till energi.

Svårigheter med parkering efter Järla sjöväg gjorde att styrelsen kontaktade kommunen om hur en förbättring kunde ske. En förfrågan gick till våra medlemmar om deras åsikt och därefter fick kommunen en skrivelse. Några förbättringar vad gäller parkering är inget som föreningen kan bidra med.

Under senvintern har en beskärning gjorts av äppel- och päronträd. Vid en senare tidpunkt fick buskar och prydnadsträd sin beskärning. Samtidigt planterades marktäckande växter där ogräs brukar bre ut sig.

Vid vårstädningen utfördes även en cykelrensning. Vilket resulterade i att 15 cyklar inte hade någon ägare. En av cyklarna visade sig dessutom vara anmäld som stulen och kunde återhämtas av sin lyckliga ägare.

Vid höststädningen fanns det god tillgång av äpplen i våra träd som de boende glatt plockade och kunde avnjuta. De var mycket goda och det fanns så det räckte till alla som ville ha.

Vi har köpt fler nya trädgårdsredskap under det här året och den nedre gården har fått påfyllning av grus på sina gångvägar.

Efter att styrelsen 2013 tog beslut om att genomföra en syn av de lägenheter som är till försäljning har det fungerat bra. Alla har verkat nöjda med att vi gör så. Säljare, mäklare och köpare har visat sig positiva till att styrelsen gör denna genomgång.

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. Styrelsen har som målsättning att två gånger om året lämna ett skrivet informationsblad i brevlådorna. Till nyinflyttade lämnar vi en personlig information en kort tid efter att de flyttat in.

Föreningens e-postadress lillangsbacken@jarlasjo.se är den huvudsakliga kanalen för kommunikation med styrelsen.

Nätverk och Samfällighet i Järla Sjö

I det forum som finns i Järla Sjö där alla bostadsrättsföreningen är representerade har Lillängsbackens representation huvudsakligen roterat mellan två styrelsemedlemmar. Forumet diskuterar och driver frågor som är gemensamma för oss som bor i Järla Sjö. Gruppen kommer också med förslag mm 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

HSB:s Brf Lillängsbacken
Org.Nr 769605-5891

forumet som en referenskanal vid offertförfrågningar av föreningarna, gemensamma uppköp kan förekomma vid behov.

Under året har många frågor rört restaurangen nere vid sjön. Även har frågorna varit många vad som kommer att ske efter att Modecenter flyttat. Något slutligt resultat har man inte kommit fram till ännu.

TV

I årsavgiften ingår ComHem:s basutbud och styrelsen har under året skickat ut den information som kommit 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 området 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.

Ekonomi

Resultat och balans

	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning (tkr)	4 550	4 494	4 323	4 064	3 877	4 400
Rörelseresultat (tkr)	444	2 089	1 725	1 029	1 520	2 380
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-804	697	324	-334	632	1 065
Soliditet	65%	66%	66%	66%	66%	64%
Balansomslutning (tkr)	128 019	127 362	127 129	126 904	127 417	129 339

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	3 833 920
Årets resultat	-803 674
Summa	3 030 246

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-28 047
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	308 000
Balanserat resultat	2 750 293
Summa	3 030 246

Kommentarer till årets resultat

Resultatet för 2014 är 1 500 572 kr lägre än för 2013.

Följande förändringar mellan 2013 och 2014 kan lyftas fram:

1. Ökade intäkter: 56 613 kr Hyreshöjning o försäkringsersättning
2. Drift: 18 661 kr Lägre än föregående år.
3. Planerat underhåll: -1 069 100 kr Ökning av underhållskostnader
4. Avskrivningar -639 973 kr Högre pga övergång till rak avskrivning
5. Fastighetsskatt: 1 kr Ökad fastighetsskatt.
6. Ränteintäkter: 387 kr Intäktsränta
7. Räntekostnader: 143 752 kr Minskade räntekostnader
8. Övriga kostnader -10 913 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 2015 visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på kronor -945 324. Utav detta ska 395 tkr avsättas till underhållsfondering. Efter justering för ej resultatpåverkande avskrivningar blir det budgeterade resultatet 654 550. De avsättningar som föreningen gör till underhållsplanen baserar sig på framtida planerade åtgärder under en period av 30 år. Räntan på föreningens lån har för 2015 beräknats med en genomsnittsränta på 2,3%. Styrelsen beslutade att inte göra någon avgiftshöjning för 2015. Föreningen har ackumulerade vinster i form av fritt eget kapital som vi delvis får använda för höjningen av årliga avskrivningar.

100% av föreningens lån ligger vid årsskiftet bundet vilket styrelsen bedömt som det bästa alternativet eftersom räntan är låg för tillfället. Ett av föreningens lån ska omförhandlas under juni 2015. De övriga fyra lånen är bundna till år 2016, två till 2017 samt 2018.

Föreningen fortsätter att ha fjärrvärmeavtal med Fortum AB för att kunna ta till om någon vinter blir mycket kall. Driften av bergvärmens togs i drift under slutet av december månad 2014. En betydande sänkning av kostnaden för fjärrvärme kunde vi avläsa för januari 2015 jämfört med januari 2014. Däremot har det blivit en viss fördyring av elkostnaden. För år 2014 har värmekostnaderna understigit den budgeterade kostnaden med 51 000 kr. Vi har haft milda vintrar och en bra intrimning av systemet har gjort att vi kunnat hålla uppvärmningskostnaderna under kontroll.

I vår förening har vi sedan byggnationen tillämpats progressiv avskrivning liksom de absolut flesta bostadsrättsföreningar som byggts under 2000-talet. I årsredovisningen för 2014 har föreningen övergått till en rak avskrivning vilket för året innebär en kostnad på 959 305 kr. Vi får en avskrivningshöjning med 639 973 kr år 2014. För åren framöver kommer det högre beloppet att gälla som avskrivning. Om inga annat sker som förändrar underlag för avskrivningar.

Framtida underhåll

Hänsyn till framtida underhåll har tagits i underhållsplanen där en fondering enligt plan beräknas till 308 000 kr för stämman att ta beslut om 2015. Även under kommande år beräknas att en avsättning behöver göras med ungefär samma storleksordning. Enligt vår underhållsplan ska föreningen utföra underhåll på fastigheten med 87 000 kr under 2015. En bedömning kommer fortlöpande att ske under året vilka underhåll som vi behöver utföra.

Förvaltningsberättelsen är sammanställd av Martin Lindskog, Elisabeth Norlin.

**HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka**

		2014-01-01	2013-01-01
		2014-12-31	2013-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 550 320	4 493 707
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 907 620	-1 926 281
Övriga externa kostnader	Not 3	-55 785	-45 005
Planerat underhåll		-1 092 560	-23 460
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-91 155	-91 022
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-959 305	-319 332
Summa rörelsekostnader		-4 106 425	-2 405 101
Rörelseresultat		443 895	2 088 606
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 763	2 376
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 250 332	-1 394 084
Summa finansiella poster		-1 247 569	-1 391 708
Årets resultat		-803 674	696 898

**HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka**

Balansräkning		2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	124 773 299	125 732 604
Pågående nyanläggningar	Not 8	<u>354 838</u>	<u>0</u>
		125 128 137	125 732 604
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>125 128 637</u>	<u>125 733 104</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	2 000
Övriga fordringar	Not 10	2 791 764	1 530 960
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>98 466</u>	<u>95 335</u>
		2 890 230	1 628 295
Kassa och bank	Not 12	0	105
Summa omsättningstillgångar		<u>2 890 230</u>	<u>1 628 400</u>
Summa tillgångar		<u>128 018 867</u>	<u>127 361 504</u>

**HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka**

Balansräkning		2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		78 475 905	78 475 905
Yttre underhållsfond		2 334 831	1 944 291
		<u>80 810 736</u>	<u>80 420 196</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 833 920	3 527 562
Årets resultat		-803 674	696 898
		<u>3 030 246</u>	<u>4 224 460</u>
Summa eget kapital		<u>83 840 982</u>	<u>84 644 656</u>
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	43 269 925	41 939 925
Leverantörsskulder		157 742	107 868
Aktuell skatteskuld		6 092	5 994
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	744 126	663 061
Summa skulder		<u>44 177 885</u>	<u>42 716 848</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>128 018 867</u>	<u>127 361 504</u>
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		53 596 000	53 596 000
Summa ställda säkerheter		53 596 000	53 596 000
Ansvarsförbindelser		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

**HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka**

	2014-01-01	2013-01-01
Kassaflödesanalys	2014-12-31	2013-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-803 674	696 898
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	959 305	319 332
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>155 631</u>	<u>1 016 230</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 129	25 586
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>131 037</u>	<u>-303 936</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>285 538</u>	<u>737 880</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-354 838	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-354 838</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	1 330 000	-160 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>1 330 000</u>	<u>-160 000</u>
Årets kassaflöde	1 260 700	577 880
Likvida medel vid årets början	1 529 776	951 896
Likvida medel vid årets slut	2 790 476	1 529 776

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att inga nya komponenter aktiveras förutom de som ligger kvar från övergången till K2. Möjlighet finns dock att aktivera kostnadsbesparande del av investering varav i årets bokslut del av Bergvärmeinvestering redovisas som pågående nyanläggning.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,9% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden. Tidigare har byggnaden skrivits av med en progressiv avskrivningsplan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens skattemässiga underskott är oförändrat ifrån föregående år och uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 34 910.

**HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka**

Noter	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 363 056	4 363 056
Hyror	80 268	78 240
Försäkringsersättning	91 110	29 077
Övriga intäkter	15 886	23 336
Bruttoomsättning	<u>4 550 320</u>	<u>4 493 709</u>
Hyresförluster	0	-2
	4 550 320	4 493 707
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	474 295	504 285
Reparationer	218 683	229 974
El	95 370	96 268
Uppvärmning	459 294	524 428
Vatten	184 936	97 718
Sophämtning	52 263	44 120
Fastighetsförsäkring	35 616	27 527
Kabel-TV och bredband	115 279	120 782
Fastighetsskatt	73 012	72 600
Förvaltningsarvoden	183 818	184 775
Övriga driftskostnader	15 054	23 805
	<u>1 907 620</u>	<u>1 926 281</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	0	194
Hyror och arrenden	6 300	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	5 908	5 523
Administrationskostnader	23 065	23 100
Extern revision	8 612	8 288
Medlemsavgifter	11 900	7 900
	<u>55 785</u>	<u>45 005</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	66 750	66 600
Revisionsarvode	4 450	4 440
Sociala avgifter	14 955	18 790
Övriga personalkostnader	5 000	1 192
	<u>91 155</u>	<u>91 022</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 754	2 244
Ränteintäkter skattekonto	0	7
Övriga ränteintäkter	9	125
	<u>2 763</u>	<u>2 376</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 250 331	1 394 084
Övriga räntekostnader	1	0
	<u>1 250 332</u>	<u>1 394 084</u>

**HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka**

Noter	2014-12-31	2013-12-31			
Not 7 Byggnader och mark					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Anskaffningsvärde byggnader	106 444 000	106 444 000			
Anskaffningsvärde mark	23 087 000	23 087 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	129 531 000	129 531 000			
Ingående avskrivningar	-3 798 396	-3 479 064			
Årets avskrivningar	-959 305	-319 332			
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 757 701	-3 798 396			
Utgående bokfört värde	124 773 299	125 732 604			
Taxeringsvärde					
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	57 000 000	57 000 000			
Taxeringsvärde mark - bostäder	31 000 000	31 000 000			
Summa taxeringsvärde	88 000 000	88 000 000			
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott					
Årets investeringar	354 838	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	354 838	0			
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper					
Ingående anskaffningsvärde	500	500			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500			
Andel i HSB Stockholm	500	500			
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	1 288	1 289			
Avräkningskonto HSB Stockholm	2 790 476	1 529 671			
	2 791 764	1 530 960			
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	98 466	95 335			
	98 466	95 335			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 12 Kassa och bank					
Handkassa	0	105			
	0	105			
Not 13 Förändring av eget kapital					
	Medlemsinsatser	Yttre uh	Balanserat		
	Insatser	Uppl avgifter	fond	resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	76 435 000	2 040 905	1 944 291	3 527 562	696 898
Resultatdisposition			390 540	306 358	-696 898
Årets resultat					-803 674
Belopp vid årets slut	76 435 000	2 040 905	2 334 831	3 833 920	-803 674

**HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka****Noter** **2014-12-31** **2013-12-31****Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788538487	2,85%	2016-02-17	9 670 000	40 000
Nordea Hypotek	39788605079	3,25%	2015-06-17	10 030 000	40 000
Nordea Hypotek	39788646700	1,90%	2017-05-17	9 820 000	40 000
Nordea Hypotek	39788656072	1,55%	2018-10-17	1 500 000	0
Stadshypotek	712978	3,00%	2017-12-30	12 249 925	40 000
				43 269 925	160 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 43 109 925Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 42 469 925**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	53 881	109 997
Förutbetalda hyror och avgifter	349 239	347 767
Övriga upplupna kostnader	341 006	205 297
	744 126	663 061

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


Stockholm, den 23/03 2015

 Anne Källman


 Annelie Senise



 Elisabeth Norlin


 Johannes Vock


 Lars-Erik Bengtsson


 Martin Lindskog


 Per Andersson


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

 Av föreningen vald revisor


 Marcus Pettersson
 Auktoriserad revisor
 Av HSB Riksförbund förordnad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka, org.nr. 769605-5891

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken 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 redovisningssed 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 Lillängsbacken 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 redovisningssed i Sverige.

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

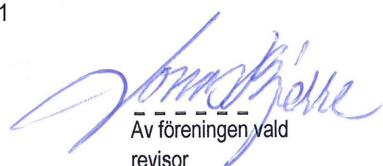
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

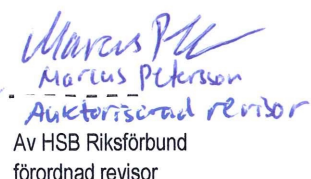
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 28/14-2015

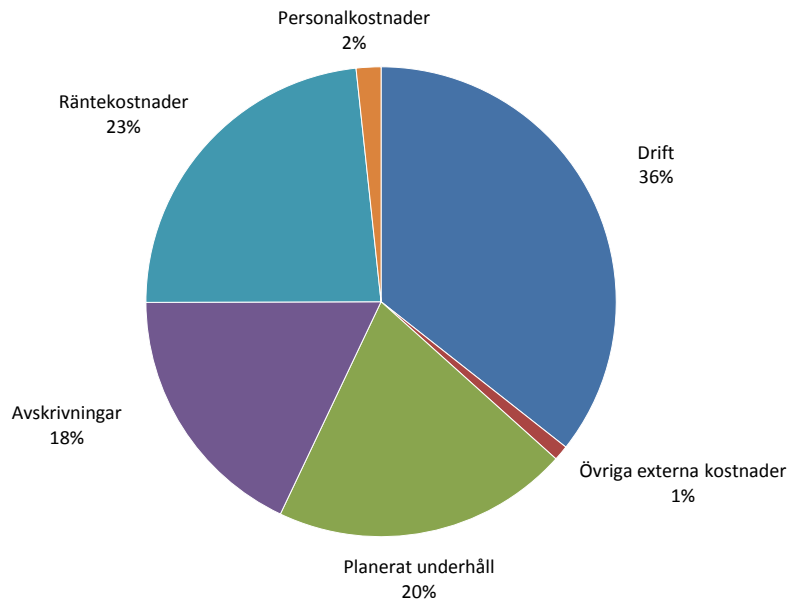

Av föreningen vald
revisor


Marcus Pettersson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

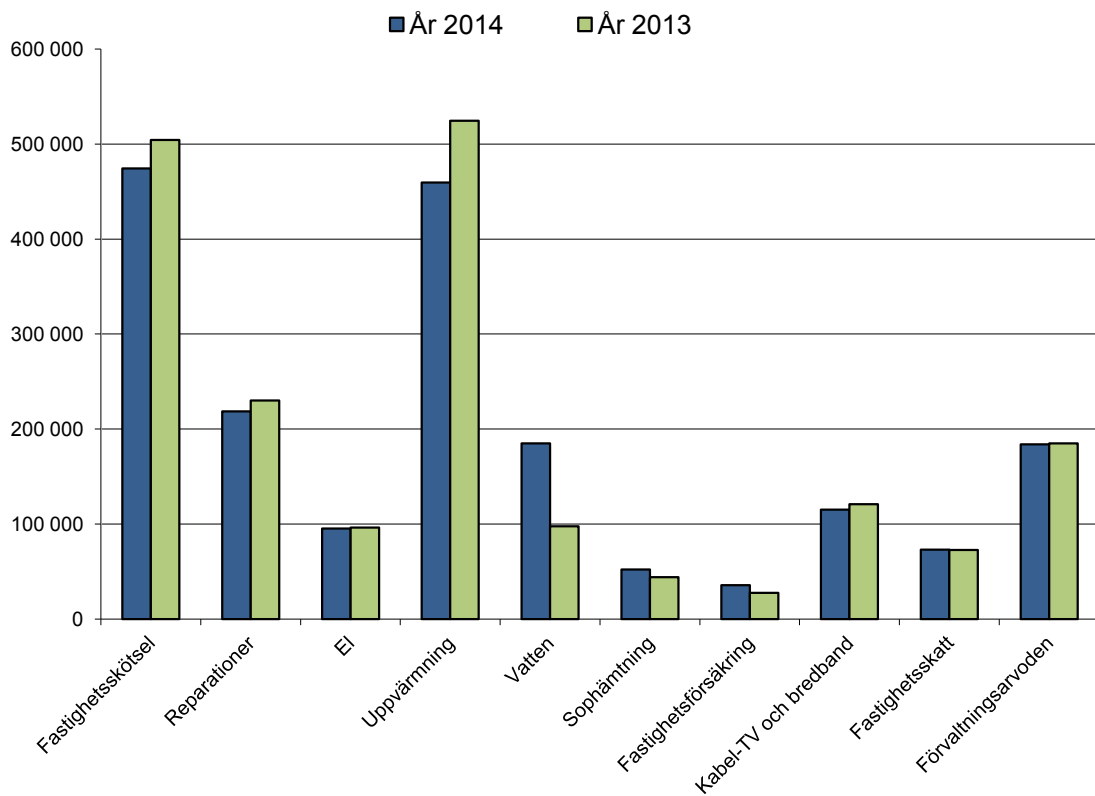


HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka

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 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.

