



# HSB BRF LILLÄNGSBACKEN ÅRSREDOVISNING 2015



HSB – där möjligheterna bor

# Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

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

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

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

Bostadsrättsföreningen Lillängsbacken i Nacka

## **KALLELSE TILL FÖRENINGSSTÄMMA**

**Ordinarie föreningsstämma hålls den 19 maj 2016 kl. 18.30**

**Plats: Lavalhallen, Järila 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. Föreningens andelstal
19. Airbnb-uthyrningar
20. Övriga ärenden/motioner
21. Bergvärme – ev. frågor
22. Övriga, ej anmälda ärenden
23. 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

2015-01-01 - 2015-12-31

/

## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka org.nummer 769605-5891, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.

### Förvaltningsberättelse 2015

#### 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 som bostadsrätter och 1 är hyresrätt. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm.

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 2015-05-21. Närvarande på stämman var 12 medlemmar, varav 12 var röstberättigade. Föreningen hade vid årets slut 92 medlemmar varav HSB ekonomisk förening är en medlem. Under 2015 har sju bostadsrättsöverlåtelser skett.

#### Styrelsen

Styrelsens har efter ordinarie stämma 2015 haft följande sammansättning:

Styrelsen	
Elisabeth Norlin	Ordförande
Martin Lindskog	Sekreterare
Per Andersson	Vice Ordförande
Christian Sabo	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 Christian Sabo, Lars-Erik Bengtsson, Per Andersson, Martin Lindskog samt Elisabeth Norlin. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda styrelsemöten, ett protokollfört stämmomöte samt ett konstituerande möte.

#### Firmatecknare

Sedan föreningsstämman 2015-05-21 har firman tecknats av Martin Lindskog, Johannes Vock, Elisabeth Norlin, Per Andersson, två i förening.

HSB:s Brf Lillängsbacken  
Org.Nr 769605-5891

### Revisorer

Föreningens internrevisor har från och med föreningsstämman 2015-05-21 varit Annica Hägbom. En *extern revisor* har utsetts av HSB Riksförbund.

### Valberedning

Valberedning har sedan föreningsstämman 2015-05-21 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 skötts av HSB ekonomisk förvaltning. För vinterunderhåll på mark och tak har Rubin/Jidek AB anlåtits för vinterperioderna. Föreningens egen trädgårdsgrupp har ansvarat för underhåll av gemensamma markytor och planteringar mm. Under året 2015 anlätade föreningen en trädgårdsmästare för beskärning av fruktträd, prydnadsträd samt även buskar. 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. Rengöring av föreningens sopkärl sker vanligtvis två gånger per år.

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
Takskötsel mot avrop	Rubin/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 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 Peter Nordin, (ej styrelsemedlem) Hebbes gränd 15, och Martin Lindskog, Järla Sjöväg 16, Per Andersson, Turbinvägen 15 samt Elisabeth Norlin, Karbidgränd 2. När det har gällt ventilation och värme har Lars-Erik Bengtsson, Turbinvägen 13 bistått.

### 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	Martin (ML)	Protokoll, avtalspärm, adresslistor
Ekonomi	Elisabeth (EN)	Ekonomi, kontakter med ekonomisk förvaltare, Föreningens lån
Teknik – Fastighet	Martin (ML) Per (PA) Lars-Erik (LB) Johannes (JV)	Fastigheten, kontakter med entreprenörer  Brandskyddsansvarig
Juridiska frågor	Elisabeth (EN) HSB	Avtalstolkning, juridisk korrekthet i det skrivna
Mark	Martin (ML)	Yttre miljö, kontakt med trädgårdsgruppen.
Information och kommunikation via mail	Christian (CS)	Administration av Hemsida samt distribution av informationsmail. Även huvudansvarig för passning av föreningens e-postlåda.
Medhjälpare	Annelie (AS)	
Nycklar	Per (PA)	Nycklar, kontakter med Nacka Lås och Larm
Porttelefoner	Rubin/Jidek AB	Namnskyltar, porttelefoner och tidningskorg
Porttavla	Annelie (AS)	Porttavla vid entréer
Nätverket	Johannes (JV) Per (PA) Christian (CS)	Möten med nätverket och samfälligheten
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 2015.

#### 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.

### 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 brandingenjör som vi anlidade för några år sedan via HSB. Informationen har skickats ut till alla boende och i planen för brandskydd ingår att vi löpande inspekterar att dessa regler efterlevs. Informationen finns att tillgå på föreningens hemsida. Vi kan konstatera att reglerna 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. Brandsäkerheten är mycket väsentlig.

### 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 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 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. Även finns i området olika kärn för sopsortering av kartonger, glas, plast mm. Alla föreningar i Järta sjö är med och betalar för denna sopsortering, så dit ska vi lämna sådant som vi själv inte kan återvinna.

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 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 2015 har 31 969:- använts ur fonden vilket är våra sedan tidigare planerade åtgärder. Kostnaderna för installation av vår bergvärme har upptagits som en direkt kostnad.

### 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 förfaringssättet. Upprepade förseningar kan innebära uppsägning av medlemskap.

### Avgiftshöjning

Under 2015 förekom ingen avgiftshöjning. Inte heller för år 2016 har det budgeterats för någon höjning av avgiften. 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 vi medlemmar bidrar med vårt agerande till att sänka eller höja kostnader genom hur vi hushållar med våra gemensamma resurser. I det fallet måste vi alla bidra.

### Föreningens lån

Föreningen har totalt 5 lån till ett sammanlagt värde av 42 919 925:- per den 31 december 2015.

Under året har vi totalt amorterat 350.000:- på lånen. Alla lån är bundna till en förhållandevis bra ränta.

- Föreningens fem lån är bundna och vid årsskiftet var dessa lån på:
- 12 209 925:- med ränta 3 % och bundet till 2017-12-30
- 9.630.000:- med ränta 2,85% och bundet till 2016-02-17
- 9.800.000:- med ränta 1,43% och bundet till 2019-06-17
- 9.780.000:- 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 utgång har föreningen totalt betalat 1 090 270:- i ränta på närmare 43 miljoner i lån. På ett av lånen gjorde vi en extrainbetalning med 190 000:- vid omsättningen och samtidigt ändrades den räntan till 1,43% från 3,25% och är nu bundet i fyra år framöver.

Vid årets slut 2015 var föreningens totala lån kr 42 919 925 och föreningens totala boendeyta är kvm 5693. Det innebär att en normalstorlek på bostad med kvm 85 har en låneskuld i föreningen med kr 640 821 och under året betalat kr 16 278 i räntor. Därutöver kommer 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. Under 2015 uppdaterades dokumentet en aning och skickades samtidigt ut igen till samtliga.

### Hyresrätter

Hyran för vår hyresrätt höjs årligen i enlighet med Hyresgästföreningens och Allmännyttans höjningar i Nacka. Lägenheten är nu uppsagd till den 31 maj 2016 och ska då säljas som bostadsrätt. Därefter finns inte längre några hyresrätter i vår förening.

### Vattenskada

Under 2015 har vi haft några mindre vattenskador. De har inte varit i den storleksordningen att vi behövt anmäla dem till vårt försäkringsbolag. Föreningen åtagande är vid en vattenskada att riva ur och att avfukta. Återställandekostnader får den boende själv stå för samt olägenheten av att bostaden inte kan fungera fullt ut under en tid.

### Bergvärme

Efter många och långa turer så driftsatte vi vår bergvärme i december 2014. Vi har nu haft den under ett år och kan säga att det har fungera bättre än vi hade vågat hoppats på och det redan från början. 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 2015 fick vi en total värmekostnad på 155 844:- vilket innebar en sänkning från 2014 med 303 451:- från 459 295:-. Det mesta av kostnaderna under 2015 har varit våra fasta kostnader till Fortum. Under 2016 hoppas vi emellertid på att kunna omförhandla vårt avtal med Fortum. Däremot har vi fått en höjning av elkostnaden eftersom bergvärmens åstadkommer en förhöjd elförbrukning men det håller vi på att se över för att kunna sänka även dessa kostnader i den mån det går. 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. Början av 2016 har pekats på en god funktionalitet och ett gott driftutfall från den nya bergvärmeanläggningen trots att det varit ganska kallt under några dagar.

### Övriga åtgärder gjorda under 2015

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.

År 2014 införde vår förening matavfalls sortering enligt kommunens önskemål. Under 2015 har vi behövt utöka kärlden så att det nu finns 3 bruna kärll på den nedre gården. Den övre gården har fortfarande 2 bruna kärll. De sopkärll som innehåller matavfall tas omhand separat och ombildas av kommunen till energi och föreningen har 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 hushållens sopor matavfall och kan då omvandlas till energi. Kan vi öka matavfallet och minska antalet gröna kärll så gör föreningen en rejäl besparing samtidigt som miljön mår bättre av det.

I januari 2015 var styrelsen kallad till Hyresnämnden gällande en upplåtelse i andra hand. Begäran från den boende om fortsatt uthyrning avslogs av nämnden och bostaden såldes senare under året av bostadsrättshavaren.

Till styrelsemötet i mars bjuds 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 2015 har vi anlitat ett nytt 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 2016.

Vi har haft våra återkommande vår- och höststädningar, alltid lika roliga, och ett stort tack till alla dem som hade möjlighet att delta. Under höststädningen samlades 10 övergivna cyklar in. Dem får ett företag sedan ta hand om som reparerar dem eller använder delar från dem. Så det sker en återvinning som känns bra. Vi hade inför höststädningen köpt in en del nya trädgårdsredskap bl a en fruktplockare som blev mycket uppskattad.

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.

Under året så påbörjades en OVK kontroll men det företag som vi slutit avtal med gick upp i ett annat företag, vilket innebar att vi sa upp det gamla avtalet och har nu slutit ett nytt avtal med ett annat företag. Så det här arbetet kommer att dra ut på tiden. Förhoppningsvis kommer det att bli färdig i början 2016. Under tiden har vi åtgärdat enligt de nya säkerhetsanordningar som krävs när det gäller arbeten på tak.

Under våren byttes sanden i de två sandlådor vi har på gårdarna. Samtidigt skedde en del förbättringar där. Vi gjorde även en del förbättringsarbeten i föreningens hyreslägenhet.

Vår förening gick ur Samfällighetens ek. förening per den 31 december 2015. Vid den tiden så fanns enbart Sjökrogen i den ek.för. kvar. Alla föreningar lämnade därefter den ek.för. eftersom där inte längre fanns något annat än kostnader för Sjökrogen. De krogar som funnits i den lokalen har aldrig gått med vinst under åren utan alla föreningar i området har fått subventionera krogarna som funnits där. Nu är den extrakostnaden slutbetald.

#### 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 under 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](mailto: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 Järsla sjö

I det forum som är Nätverket Järsla sjö är alla bostadsrättsföreningar representerade och för Lillängsbackens har denna representation huvudsakligen roterat mellan två eller tre av styrelsemedlemmarna. Forumet diskuterar och driver frågor som är gemensamma för oss som bor i Järsla 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 forumet som en referenskanal vid offertförfrågningar av föreningarna, gemensamma uppköp kan förekomma vid behov.

Under året har många frågor rör restaurangen nere vid sjön, vilken nu är avvecklad. 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 skickar ut den information, som vi får från dem, till föreningens alla medlemmar.

HSB:s Brf Lillängsbacken  
Org.Nr 769605-5891

### 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. Men det enskilda hushållet behöver ändå själva sluta ett avtal med Ownit.

## Ekonomi

### Resultat och balans

	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning (tkr)	4 468	4 550	4 494	4 323	4 064	3 877
Rörelseresultat (tkr)	513	444	2 089	1 725	1 029	1 520
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-564	-804	697	324	-334	632
Soliditet	66%	65%	66%	66%	66%	66%
Balansomslutning (tkr)	126 944	128 019	127 362	127 129	126 904	127 417

### Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	2 750 293
Årets resultat	-564 305
Summa	<b>2 185 988</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-31 969
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	300 000
Balanserat resultat	1 917 957
Summa	<b>2 185 988</b>

### Kommentarer till årets resultat

Resultatet för 2015 är 239 369 kr bättre än för 2014.

Följande förändringar mellan 2014 och 2015 kan lyftas fram:

1. Minskade intäkter: -82 382 kr Ingen extra ersättning
2. Drift: -1 220 kr Högre än föregående år.
3. Planerat underhåll: 194 341 kr Minskning av underhållskostnader
4. Avskrivningar -25 744 kr Högre än föregående år
5. Fastighetsskatt: 0 kr Ingen förändring
6. Ränteintäkter: -1 592 kr Minskad intäktsränta
7. Räntekostnader: 172 297 kr Minskade räntekostnader
8. Övriga kostnader -16 331 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 2016 visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på kronor 247 271:-. Utav detta ska 400 tkr avsättas till underhållsfondering samt en återföring med 330 000:- enligt planerat underhåll. Efter justering för ej resultatpåverkande avskrivningar blir det budgeterade resultatet 817 244:-. 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 2016 är svåra att beräkna eftersom vi gör en omförhandling av ett lån under året.

Styrelsen beslutade att inte göra någon avgiftshöjning för 2016. Föreningen har ackumulerade vinster i form av fritt eget kapital som vi delvis får använda pga höjningen av våra 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 februari 2016 samtidigt sker då en extra amortering med 500 000 kr. Lånet binds till 2020 och till en ränta av 1,22%. Av de övriga fyra lånen ska två omförhandlas under år 2017, ett under 2018 och ett 2019.

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 har vi kunnat se för 2015. Däremot har det blivit en viss fördyring av elkostnaden. Vi har omplacerat eldriften och förväntar oss att kunna sänka dessa kostnader. Vi har haft en någorlunda mild vintrar även om det varit några riktigt kalla dygn ibland. Trots det så har vi under 2015 haft en betydande sänkning av värmekostnaderna. Men intrimningen fortsätter av värmen och även av 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 kr för stämman att ta beslut om 2016. Även under kommande år beräknas att en avsättning behöver göras med ungefär samma storleksordning. Enligt vår underhållsplan ska föreningen utföra underhåll på fastigheten med 330 000 kr under 2016. 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**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2015-01-01 2015-12-31</b>	<b>2014-01-01 2014-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	4 467 938	4 550 320
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-2 807 059	-3 000 180
Övriga externa kostnader	Not 3	-69 695	-55 785
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-93 576	-91 155
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-985 049	-959 305
Summa rörelsekostnader		<u>-3 955 379</u>	<u>-4 106 425</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>512 559</b>	<b>443 895</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 171	2 763
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 078 035	-1 250 332
Summa finansiella poster		<u>-1 076 864</u>	<u>-1 247 569</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-564 305</b>	<b>-803 674</b>



**HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka**

<b>Balansräkning</b>		<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	124 431 838	124 773 299
Pågående nyanläggningar	Not 8	0	354 838
		<u>124 431 838</u>	<u>125 128 137</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>124 432 338</u>	<u>125 128 637</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		10	0
Övriga fordringar	Not 10	2 408 050	2 791 764
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	103 537	98 466
		<u>2 511 597</u>	<u>2 890 230</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 511 597</u>	<u>2 890 230</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>126 943 935</u></b>	<b><u>128 018 867</u></b>

**HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka****Balansräkning** **2015-12-31**    **2014-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 12

*Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

78 475 905    78 475 905

Yttre underhållsfond

2 614 784    2 334 831

---

81 090 689    80 810 736*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

2 750 293    3 833 920

Årets resultat

-564 305    -803 674

---

2 185 988    3 030 246

Summa eget kapital

---

83 276 677    83 840 982**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

42 259 925    43 109 925

---

42 259 925    43 109 925*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

660 000    160 000

Leverantörsskulder

118 586    157 742

Aktuell skatteskuld

4 715    6 092

Övriga skulder

Not 15

21 358    0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

602 674    744 126

---

1 407 333    1 067 960

Summa skulder

---

43 667 258    44 177 885**Summa eget kapital och skulder**

---

**126 943 935**    **128 018 867****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**

Inga

Inga

**HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2015-01-01 2015-12-31</b>	<b>2014-01-01 2014-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-564 305	-803 674
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	985 049	959 305
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>420 744</u>	<u>155 631</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 081	-1 129
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-160 627</u>	<u>131 037</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	255 036	285 538
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	<u>-288 750</u>	<u>-354 838</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-288 750	-354 838
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	<u>-350 000</u>	<u>1 330 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-350 000	1 330 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-383 714</b>	<b>1 260 700</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 790 476</b>	<b>1 529 776</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 406 762</b>	<b>2 790 476</b>

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

#### Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast om- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 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.

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Inkomstskatt och underskottsavdrag

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

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

**HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka**

<b>Noter</b>	<b>2015-01-01 2015-12-31</b>	<b>2014-01-01 2014-12-31</b>
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	4 363 092	4 363 056
Hyror	81 480	80 268
Försäkringsersättning	0	91 110
Övriga intäkter	23 366	15 886
Bruttoomsättning	<u>4 467 938</u>	<u>4 550 320</u>
<b>Not 2 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	182 263	126 966
Samfällighetsavgifter	380 896	347 329
Reparationer	167 022	218 683
El	223 096	95 370
Uppvärmning	155 844	459 294
Vatten	277 280	184 936
Sophämtning	69 352	52 263
Fastighetsförsäkring	38 150	35 616
Kabel-TV och bredband	115 711	115 279
Fastighetsskatt	74 580	73 012
Förvaltningsarvoden	196 910	183 818
Övriga driftskostnader	27 736	15 054
Planerat underhåll	898 219	1 092 560
	<u>2 807 059</u>	<u>3 000 180</u>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Hyror och arrenden	0	6 300
Förbrukningsinventarier och varuinköp	3 543	5 908
Administrationskostnader	45 589	23 065
Extern revision	8 663	8 612
Medlemsavgifter	11 900	11 900
	<u>69 695</u>	<u>55 785</u>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	66 750	66 750
Revisionsarvode	4 450	4 450
Sociala avgifter	22 376	14 955
Övriga personalkostnader	0	5 000
	<u>93 576</u>	<u>91 155</u>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 019	2 754
Övriga ränteintäkter	152	9
	<u>1 171</u>	<u>2 763</u>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 078 035	1 250 331
Övriga räntekostnader	0	1
	<u>1 078 035</u>	<u>1 250 332</u>

**HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka**

<b>Noter</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	106 444 000	106 444 000
Anskaffningsvärde mark	23 087 000	23 087 000
Årets investeringar	643 588	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>130 174 588</b>	<b>129 531 000</b>
<b>Utgående avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-4 757 701	-3 798 396
Årets avskrivningar	-985 049	-959 305
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 742 750</b>	<b>-4 757 701</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>124 431 838</b>	<b>124 773 299</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	57 000 000	57 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	31 000 000	31 000 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>88 000 000</b>	<b>88 000 000</b>
<b>Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	354 838	0
Årets investeringar	-354 838	354 838
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>354 838</b>
<b>Not 9 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	1 288	1 288
Avräkningskonto HSB Stockholm	2 406 762	2 790 476
	<b>2 408 050</b>	<b>2 791 764</b>

**HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka****Noter** **2015-12-31**   **2014-12-31****Not 11   Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader	103 537	98 466
	<b>103 537</b>	<b>98 466</b>

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

**Not 12   Förändring av eget kapital**

	Medlemsinsatser		Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Insatser	Uppl avgifter			
Belopp vid årets ingång	76 435 000	2 040 905	2 334 831	3 833 920	-803 674
Resultatdisposition			279 953	-1 083 627	803 674
Årets resultat					-564 305
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>76 435 000</b>	<b>2 040 905</b>	<b>2 614 784</b>	<b>2 750 293</b>	<b>-564 305</b>

**Not 13   Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788538487	2,85%	2016-02-17	9 630 000	540 000
Nordea Hypotek	39788646700	1,90%	2017-05-17	9 780 000	40 000
Nordea Hypotek	39788656072	1,55%	2018-10-17	1 500 000	0
Stadshypotek	712978	3,00%	2017-12-30	12 209 925	40 000
Stadshypotek	859345	1,43%	2019-06-17	9 800 000	40 000
				<b>42 919 925</b>	<b>660 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 42 259 925

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 39 619 925

**Not 14   Övriga skulder till kreditinstitut**

Kortfristig del av långfristig skuld	660 000	160 000
--------------------------------------	---------	---------

**Not 15   Övriga skulder**

Källskatt	21 358	0
	<b>21 358</b>	<b>0</b>

**Not 16   Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	41 439	53 881
Förutbetalda hyror och avgifter	365 909	349 239
Övriga upplupna kostnader	195 326	341 006
	<b>602 674</b>	<b>744 126</b>

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



**HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka**

**Noter**

**2015-12-31    2014-12-31**

Stockholm, den 2016-04-11

  
Anne Källman

  
Annelie Senise

  
Christian Sabo

  
Elisabeth Norlin

  
Johannes Vock


  
Lars-Erik Bengtsson

  
Martin Lindskog

  
Per Andersson

Vår revisionsberättelse har 21 - 4 - 2016 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
Av föreningen vald revisor  
Annica Hägbom

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

#### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed. För revisorn utsedd av HSB Riksförbund innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsd i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

#### Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2015-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd 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 4/4-2016

  
Av föreningen vald  
revisor

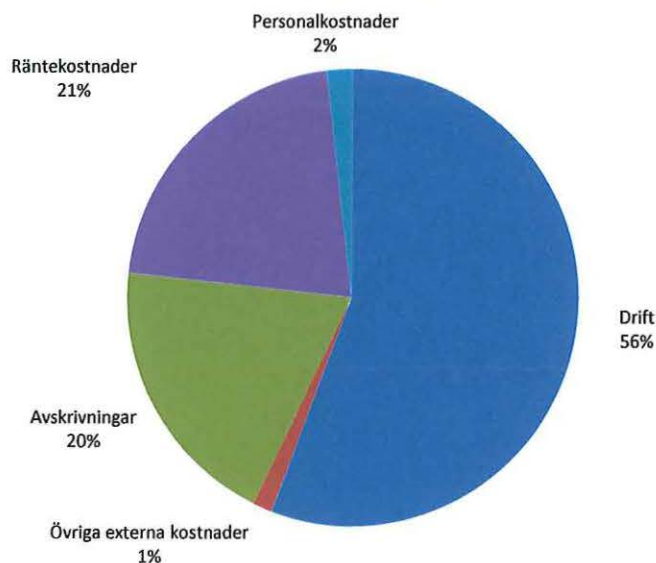
Annica Hägbom

  
Av HSB Riksförbund  
förordnad revisor  
Marcus Pettersson  
Auktionsred revisor

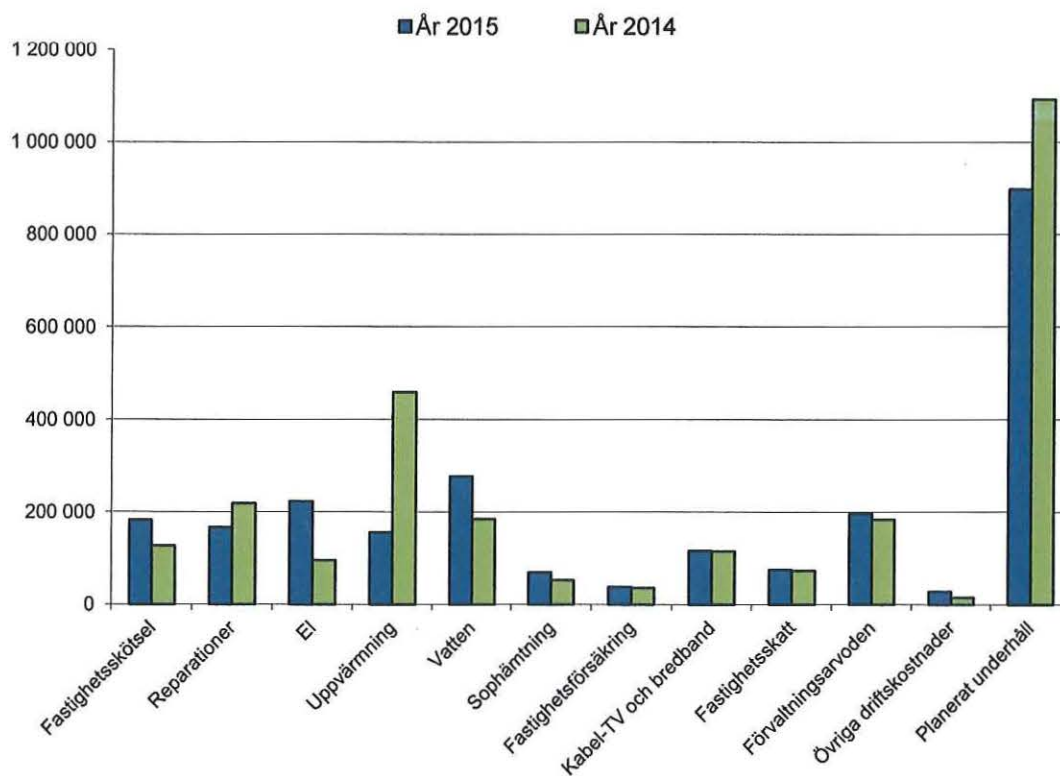


### HSB Bostadsrättsförening Lillängsbacken i Nacka

## 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.

