



HSB BRF EKTORPSHÖJDEN ÅRSREDOVISNING 2013



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.



Org Nr: 769607-4256

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Ektorpshöjden i Nacka

Org.nr: 769607-4256

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

Årsredovisning för 2013

Styrelsen för Brf. Ektorpshöjden i Nacka avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 till och med 2013-12-31.

Förvaltningsberättelse för räkenskapsåret 2013

Fastigheter

Brf. Ektorpshöjden äger fastigheterna Edinsvägen 2, 6 och 8. Fastigheterna är suterränghus och har nio plan. De uppfördes år 1961 och är fullförsäkrade i Trygg Hansa AB. Stadseenlig underhållsplan finns.

Föreningen

Den 31 december 2013 hade föreningen 103 bostadsrätter. Övriga lägenheter, 16 stycken, var hyresrätter.

Edinsvägen 2: 29 bostadsrätter och 8 hyresrätter (37 lägenheter)

Edinsvägen 6: 36 bostadsrätter och 4 hyresrätter (40 lägenheter)

Edinsvägen 8: 38 bostadsrätter och 4 hyresrätter (42 lägenheter)

Totalt: 119 lägenheter

Under verksamhetsåret har 10 st lägenheter överlåtits.

Lägenheterna

Lägenheterna fördelar sig enligt följande:

<i>Antal</i>	<i>Storlek</i>	<i>Yta</i>
25	1 rum och kök	29,5–58 m ²
2	1 rum och kök	31,5–47,5 m ²
44	2 rum och kök	58–59 m ²
48	3 rum och kök	73–74,5 m ²

Lokaler

Totalt har föreningen 9 uthyrda + 1 outhyrt objekt (förråd på Edinsvägen 6 -3 tr.)

Uthyrda objekt på Edinsvägen 2:

Lekis för fröna hyr 1 lokal + 1 förråd (gamla soprummet)

Uthyrda objekt på Edinsvägen 6:

Rope Redovisning, Euro Stenmontage + 1 förråd (skyddsrum) och 1 mindre lokal (-2 tr.)

Uthyrda objekt på Edinsvägen 8:

3 förråd (-3 tr.) varav det ena delas med Civilförsvaret



Garage och parkeringsplatser

Föreningen innehar 8 garage och 47 parkeringsplatser, varav en är gästparkering.

Styrelsen

Brf. Ektorpshöjdens styrelse har under år 2013 haft följande sammansättning:

Anette Nylund, ordförande
Marianne Westerdal, vice ordförande
Els-Margrehte Rosendal, ekonomiansvarig
Fam Ottosson, sekreterare
Olle Wallin (ledamot)
Mathias Holm (ledamot)
Kay Johansson (utsedd av HSB Stockholm)

Styrelsen har under år 2013 hållit 10 protokollförda möten.

Revisorer

Revisionen har skötts av Bo Revision. Föreningens ordinarie revisor har varit Gabriel Nellkrans.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Robert Svensk, Andreas Deimert samt Fanny Lundberg.

Representanter vid HSB:s riksstämma

Ingen har representerat föreningen vid denna stämma.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 29:e Maj 2013.

Arvoden

Till styrelsen har utbetalats ett sammanlagt arvode på 3 basbelopp, dvs. 3 X 44 500 kronor.
Till föreningens revisor betalas 5 000 kr samt 3 000 kr som inte blivit utbetalda 2012.

Förvaltning

Föreningens avtal under 2013: HSB, Åkerlunds Fastighetsservice, Tarjas Städ, Trädgårdsbyggarna, RenoNorden/Liselott Lööf AB, Veterankraft, Snöskottningsjouren och Tele2 Vision.

Väsentliga händelser under år 2013

- a) Föreningen har sålt 2 st hyresrätter
 - b) 2st städdagar har genomförts
- Nya Ekbladet (viktig och aktuell info.) skrivs och distribueras till boende i föreningen.

Aktiviteter

Vårstädning
Glöggafton för samtliga boende.
Höststädning



Avgifter och hyror

Hyresförhandlingarna avseende 2013 års hyresnivå för föreningens hyresgästinnehavare blev en hyreshöjning på 2% att gälla från och med 1 april 2013 tills vidare. Föreningen har ambitionen att upprätthålla en korrekt marknadshyra och styrelsen har därför beslutat att, med hjälp av HSB, genomföra hyresförhandlingar varje år vilket talar för en hyreshöjning även nästa år. Ingen avgiftshöjning för bostadsrättsinnehavare är planerad i dagsläget.

Inventarier

Brf. Ektorpshöjden äger följande inventarier:

- 1 dator
- 1 kopieringsmaskin
- 1 skrivare
- 3 värmeelement
- 4 sängar
- Diverse möbler
- Köksutrustning
- 1 gräsklippare
- Trädgårdsredskap
- DYMO (Märkutrustning)
- Digitalkamera
- Värmetermometer
- Högtryckstvätt
- Lamineringsmaskin

Föreningens ekonomiska berättelse 2013 och förväntad framtida utveckling

Tidigare amorteringstakt har avstannat och vi spar i kortfristig räntebärande placering hos HSB (3 690 000:-) för kommande kostsamma renoveringar av fastigheterna.

Under 2014 kommer undersökningarna och arbete med fastighetens skick att fortsätta. I vilken utsträckning ekonomin påverkas är för tidigt att säga då styrelsen inte har tillräcklig information ännu. Styrelsen väljer att bibehålla avsättningstakten om 387.500 till vår fond för yttre underhåll.

Utöver föreningens enskilda ekonomi har den fastställda amorteringsplanen för de lån som finns på den samägda samfälligheten påbörjats.

Styrelsen tankar inför framtiden

Genomgången av föreningens fasader, balkonger samt fönster påvisar att ett omfattande renoveringsbehov föreligger och ärendet har mycket hög prioritet. Flera andra åtgärder får vänta tills styrelsen har en klar uppfattning om hur pass omfattande renoveringen kommer att bli, vilka alternativ som finns och vad det kommer att kosta.

Ekonomi

Resultat och ställning

	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Nettoomsättning tkr	4 625	4 641	4 667	4 568
Rörelseresultat tkr	1 206	-222	831	1 444
Res efter fi poster tkr	887	-584	443	1 016



Balansomslutning tkr	74 925	72 057	71 343	72 408
Avg & hyresbortfall	-34	-22	-16	-112
Fond för yttre underhåll	1 550	1 163	775	388

Avskrivning byggnader	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	316	318	308	308

Kostnaden för energianläggningen som ägs, drivs och sköts av Ektorps samfällighet delas mellan de i samfälligheten ingående föreningarna, dvs Brf Ektorpshöjden, Brf Tallmohöjden samt Brf Skogshöjden. En amortering har påbörjats enligt plan.

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-3 164 229
Årets resultat	<u>887 488</u>
	-2 276 742

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till fond	387 500
Balanserat resultat	<u>-2 664 242</u>
	-2 276 742

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



**HSB Bostadsrättsförening Ektorpshöjden i Nacka**

Resultaträkning		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Nettoomsättning	Not 1	4 625 001	4 640 838
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-2 760 326	-4 045 583
Planerat underhåll		-179 522	-316 498
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-163 080	-183 005
Avskrivningar	Not 3	-316 099	-317 782
Summa fastighetskostnader		-3 419 027	-4 862 868
Rörelseresultat		1 205 974	-222 030
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	19 664	19 147
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-338 150	-381 476
Summa finansiella poster		-318 486	-362 329
Årets resultat		887 488	-584 359

**HSB Bostadsrättsförening Ektorpshöjden i Nacka**

Balansräkning		2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	48 856 539	49 172 638
Mark och markanläggningar	Not 7	20 564 052	20 564 052
Inventarier	Not 8	0	0
		<u>69 420 591</u>	<u>69 736 690</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>69 421 091</u>	<u>69 737 190</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		9 448	11 509
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 162 304	1 240 436
Övriga fordringar	Not 10	28 939	29 100
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>312 822</u>	<u>339 546</u>
		<u>1 513 513</u>	<u>1 620 591</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	3 690 000	0
Kassa och bank	Not 13	300 769	699 255
Summa omsättningstillgångar		<u>5 504 282</u>	<u>2 319 846</u>
Summa tillgångar		<u>74 925 373</u>	<u>72 057 036</u>

**HSB Bostadsrättsförening Ektorpshöjden i Nacka****Balansräkning** **2013-12-31** **2012-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 14

Bundet eget kapital

Insatser

51 022 059 50 012 376

Upplåtelseavgifter

13 385 106 11 119 789

Underhållsfond

1 550 000 1 162 500

65 957 165 62 294 665*Fritt eget kapital/ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-3 164 229 -2 192 371

Årets resultat

887 488 -584 359

-2 276 742 -2 776 729

Summa eget kapital

63 680 423 59 517 936**Skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 15 10 575 000 10 575 000

Leverantörsskulder

265 958 704 524

Skatteskulder

12 084 15 259

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16 391 908 1 244 317

Summa skulder

11 244 950 12 539 100**Summa eget kapital och skulder**

74 925 373 72 057 036**Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

35 850 000 35 850 000

Fastighetsinteckningar totalt uttagna

35 850 000 35 850 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

**HSB Bostadsrättsförening Ektorpshöjden i Nacka**

	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	887 488	-584 359
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	316 099	317 782
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 203 587	-266 577
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	28 946	31 165
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-1 294 150	667 957
Kassaflöde från löpande verksamhet	-61 617	432 545
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-202 380
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-202 380
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	0	-1 300 000
Inbetalda insatser	3 275 000	1 930 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 275 000	630 000
Årets kassaflöde	3 213 383	860 165
Likvida medel vid årets början	1 939 691	1 079 525
Likvida medel vid årets slut	5 153 073	1 939 691

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

**HSB Bostadsrättsförening Ektorpshöjden i Nacka****Redovisningsprinciper m.m.**

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilket innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och planerat underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Avskrivning på byggnader

Avskrivning sker med 0,5 % årligen vilket grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd. Övriga anläggningar skrivs av med 3,33 - 10 % årligen.

Avskrivning på inventarier

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserad på inventariernas livslängd cirka 5 år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan.

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 %.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Arvoden styrelse
Sociala kostnader

2013-01-01	2012-01-01
2013-12-31	2012-12-31
133 500	129 000
28 453	33 051
<u>161 953</u>	<u>162 051</u>

Revisorer

Föreningsvald

8 000 3 000

Totalt

169 953 165 051

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

**HSB Bostadsrättsförening Ektorpshöjden i Nacka**

Noter		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 828 411	2 796 560
	Hyror	1 580 712	1 613 863
	Bredband	203 573	201 736
	Övriga intäkter	46 146	51 154
	Bruttoomsättning	4 658 842	4 663 313
	Avgifts- och hyresbortfall	-33 802	-22 475
	Hyresförluster	-39	0
		4 625 001	4 640 838
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	171 758	173 551
	Fastighetsskötsel och lokalvård	252 194	590 536
	Reparationer	333 274	1 400 742
	El	176 585	224 289
	Uppvärmning	740 974	638 828
	Vatten	309 556	261 901
	Sophämtning	75 087	76 387
	Fastighetsförsäkring	74 524	70 975
	Övriga avgifter	130 486	126 736
	Förvaltningsarvoden	321 674	324 392
	Övriga driftkostnader	174 214	157 246
		2 760 326	4 045 583
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	255 438	255 439
	Om- och tillbyggnad	60 661	62 343
		316 099	317 782
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 376	1 574
	Ränteintäkter skattekonto	0	144
	Ränteintäkter HSB specialinlåning	15 702	0
	Övriga ränteintäkter	1 586	17 429
		19 664	19 147
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	337 778	381 476
	Övriga räntekostnader	372	0
		338 150	381 476

**HSB Bostadsrättsförening Ektorpshöjden i Nacka**

Noter	2013-12-31	2012-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	52 446 251	52 243 871
Årets investeringar	0	202 380
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 446 251	52 446 251
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 273 613	-2 955 831
Årets avskrivningar	-316 099	-317 782
Utgående avskrivningar	-3 589 712	-3 273 613
Bokfört värde	48 856 539	49 172 638
Taxeringsvärde		
Byggnader	55 487 000	46 673 000
Mark	47 422 000	28 384 000
	102 909 000	75 057 000
Not 7 Mark och markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde mark	20 564 052	20 564 052
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 564 052	20 564 052
Bokfört värde	20 564 052	20 564 052
Not 8 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	14 690	14 690
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 690	14 690
Ingående avskrivningar	-14 690	-14 690
Utgående avskrivningar	-14 690	-14 690
Bokfört värde	0	0
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Andel i HSB Stockholm	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	28 939	29 100
	28 939	29 100
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Fastighetsförsäkringar	81 976	74 524
Förvaltningskostnader HSB Stockholm	78 565	76 267
Förutbetalda kostnader	21 124	22 124
Fodran Ektorps samfällighet	125 656	166 631
Upplupna intäkter	5 501	0
	312 822	339 546
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Specialinlåning 3-mån HSB Stockholm	3 690 000	0
	3 690 000	0
Not 13 Kassa och bank		
Handelsbanken	294 769	693 255
Handkassa	6 000	6 000
	300 769	699 255

**HSB Bostadsrättsförening Ektorpshöjden i Nacka****Noter****2013-12-31 2012-12-31****Not 14 Förändring av eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	50 012 376	11 119 789	1 162 500	-2 192 371	-584 359
Resultatdisp enl. stämmobeslut			387 500	-971 859	584 359
Försäljning lägenheter	1 009 683	2 265 317	0	0	0
Årets resultat					887 488
Belopp vid årets slut	51 022 059	13 385 106	1 550 000	-3 164 229	887 488

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr. dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	970681	2,40%	2014-03-03	7 200 000	0
Stadshypotek	976447	2,19%	2014-04-01	3 375 000	0
				10 575 000	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 10 575 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 10 575 000

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	14 880	19 686
Förutbetalda hyror och avgifter	343 197	332 409
Löpande underhåll fasad	0	744 996
Vattenskada	0	96 065
Övriga upplupna kostnader	33 831	51 161
	391 908	1 244 317

Stockholm, den 15/3-14

Anette Nylund

Els-Margrete Rosendal

Fam Ottosson

Kay Johansson

Marianne Westerdal

Mathias Holm

Olle Wallin

Vår revisionsberättelse har 21 - 3 - 2014 lämnats beträffande denna årsredovisning

Johannes Aasa

Johannes Aasa

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Ektorpshöjden i Nacka, org.nr. 769607-4256

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Ektorpshöjden i Nacka för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

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 revisionssed 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 2013-12-31 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 Ektorpshöjden i Nacka för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

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 revisionssed i Sverige.

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

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

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

Uttalanden

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

Stockholm den 21/3 - 2014



Av föreningen vald
revisor



BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor



Fullmakt

Varje medlem har en röst.

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

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

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

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

Ombud får bara företräda en medlem.

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

Ort

Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namntäckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

