



HSB BRF EKTORPSHÖJDEN 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.



Org Nr: 769607-4256

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Ektorpshöjden i Nacka

Org.nr: 769607-4256

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

Årsredovisning för 2014

Styrelsen för Brf. Ektorpshöjden i Nacka avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 till och med 2014-12-31.

Förvaltningsberättelse för räkenskapsåret 2014

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. Stadgeenlig underhållsplan finns.

Föreningen

Den 31 december 2014 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 6 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

Föreningen har 1 styrelselokal inkl. ett övernattningsrum vilket kan bokas max 1 vecka/gång av boende.

Dessutom har föreningen 6 uthyrda + 3 outhyrda objekt (2 lokaler + 1 mindre förråd i 6:an)

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:

2 förråd (-3 tr.)

Garage och parkeringsplatser

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

Styrelsen

Brf. Ektorpshöjdens styrelse har under år 2014 haft följande sammansättning:

Anette Danner Nylund	ordförande
Marianne Westerdal	vice ordförande (även suppleant i Samfälligheten)
Els-Margrehte Rosendal	ekonomiansvarig (även ledamot/kassör i Samfälligheten)
Erik Lindahl	sekreterare
Olle Wallin	(ledamot)
Mathias Holm	(ledamot)
Kay Johansson	(utsedd av HSB Stockholm)

Styrelsen har under år 2014 hållit 12 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 Beatrice Ivanov.

Representanter vid HSB:s riksstämma

Ingen har representerat föreningen vid denna stämma.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7:e maj 2014.

Arvoden

Till styrelsen har utbetalats ett sammanlagt arvode på 4 basbelopp, dvs. 4 X 44 400 kronor.
Till föreningens revisor betalas 5 000 kr.

Förvaltning

Föreningens avtal under 2014: HSB, Åkerlunds Fastighetsservice, Tarjas Ståd, Trädgårdsbyggarna, RenoNorden/Liselott Lööf AB, AB Solbrudensträdgårdar, Snöskottningsjouren, Tele2, Presto Brandskydd, Nacka Hiss, Q-Park

Väsentliga händelser under år 2014

- A. Föreningen har sålt 1 st hyresrätt.
- B. 2 st städdagar har genomförts.
- C. Nya Ekbladet (viktig och aktuell info.) anslås i portarna i resp fastighet, höst och vår.
Informationen är ett utdrag av aktuell information som finns på föreningens hemsida.

Aktiviteter

Vårstädning

Höststädning

Avgifter och hyror

Hyresförhandlingarna avseende 2015 års hyresnivå för föreningens hyresgästinnehavare blev en hyreshöjning på 1,2 % att gälla fr och med 1 maj 2015 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. En avgiftshöjning med 20 % för bostadsrättsinnehavare gäller fr. april 2015.

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
- Värtermeter
- Högtryckstvätt
- Lamineringsmaskin

Föreningens ekonomiska berättelse 2014 och förväntad framtida utveckling. Tidigare amorteringstakt har avstannat och vi spar i kortfristig räntebärande placering hos HSB (5 090 000:-) för kommande kostsamma renoveringar av fastigheterna.

Under 2015 kommer arbetet med fastighetens skick att fortsätta. Ekonomin påverkas och av den anledningen har styrelsen beslutat höja avgifterna med 20% fr. 1 april 2015. 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 med 100 000/år.

Styrelsen tankar inför framtiden

Genomgången av föreningens fasader, balkonger samt fönster påvisar att ett omfattande renoveringsbehov föreligger och ärendet har mycket hög prioritet. Styrelsen har under 2014 undersökt och utvärderat alternativ för renovering av fasader, fönster samt balkonger.

Arbeten med renovering beäknas kunna påbörjas under Q3 2015.

I samband med renoveringsprojektet är styrelsens tanke att källarentréer samt garage renoveras.

Andra underhållsarbeten och större förändringar i föreningens grönområden får vänta tills efter fasad/fönster/balkongprojektet är genomfört.

Ekonomi

Resultat och ställning

(tkr)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Nettoomsättning	4 536	4 625	4 641	4 667
Rörelseresultat	-318	1 206	-222	831
Res efter fi poster	-457	887	-584	443

Balansomslutning	76 653	74 925	72 057	71 343
Avg & hyresbortfall	-55	-34	-22	-16
Fond för yttre underhåll	1 938	1 550	1 163	775

Avskrivning byggnader	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	1 204	316	318	308

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

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-2 664 243
Årets resultat	<u>-457 233</u>
	-3 121 475

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till fond	387 500
Balanserat resultat	<u>-3 508 975</u>
	-3 121 475

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



Org Nr: 769607-4256

HSB Bostadsrättsförening Ektorpshöjden i Nacka

		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 535 726	4 625 001
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-3 303 556	-2 599 817
Övriga externa kostnader	Not 3	-112 113	-151 831
Planerat underhåll		0	-179 522
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-234 261	-171 758
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 203 621	-316 099
Summa rörelsekostnader		-4 853 551	-3 419 027
Rörelseresultat		-317 826	1 205 974
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	91 341	19 664
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-230 748	-338 150
Summa finansiella poster		-139 407	-318 486
Årets resultat		-457 233	887 488

W



Org Nr: 769607-4256

HSB Bostadsrättsförening Ektorpshöjden i Nacka**Balansräkning****2014-12-31****2013-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 68 216 970 69 420 591

Inventarier och maskiner

Not 8 0 0

Pågående nyanläggningar

Not 9 100 000 0

68 316 970 69 420 591*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

68 317 470 69 421 091**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

22 102 9 448

Avräkningskonto HSB Stockholm

2 648 782 1 162 304

Aktuell skattefordran

20 532 0

Övriga fordringar

Not 11 29 355 28 939

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 224 671 312 822

2 945 442 1 513 513

Kortfristiga placeringar

Not 13 5 090 000 3 690 000

Kassa och bank

Not 14 300 073 300 769

Summa omsättningstillgångar

8 335 515 5 504 282**Summa tillgångar****76 652 985** **74 925 373**



Org Nr: 769607-4256

HSB Bostadsrättsförening Ektorpshöjden i Nacka

Balansräkning		2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		51 514 823	51 022 059
Upplåtelseavgifter		14 762 342	13 385 106
Yttre underhållsfond		1 937 500	1 550 000
		<u>68 214 665</u>	<u>65 957 165</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 664 242	-3 164 229
Årets resultat		-457 233	887 488
		<u>-3 121 475</u>	<u>-2 276 742</u>
Summa eget kapital		<u>65 093 190</u>	<u>63 680 423</u>
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	10 575 000	10 575 000
Leverantörsskulder		330 988	265 958
Aktuell skatteskuld		0	12 084
Övriga skulder	Not 17	226 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	427 807	391 908
Summa skulder		<u>11 559 795</u>	<u>11 244 950</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>76 652 985</u>	<u>74 925 373</u>
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		35 850 000	35 850 000
Summa ställda säkerheter		35 850 000	35 850 000
Ansvarsförbindelser		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

W



Org Nr: 769607-4256

HSB Bostadsrättsförening Ektorpshöjden i Nacka

Kassaflödesanalys	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-457 233	887 488
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 203 621	316 099
Kassaflöde från löpande verksamhet	746 388	1 203 587
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	54 549	28 946
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	314 845	-1 294 150
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 115 781	-61 617
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-100 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-100 000	0
Finansieringsverksamhet		
Inbetalda insatser	1 870 000	3 275 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 870 000	3 275 000
Årets kassaflöde	2 885 781	3 213 383
Likvida medel vid årets början	5 153 073	1 939 691
Likvida medel vid årets slut	8 038 855	5 153 073

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



HSB Bostadsrättsförening Ektorpshöjden 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.

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1(K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNR 2008:1 (K2) och BFNR 2012:1 (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3:s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen klassas som ett mindre företag och kan då välja att inte räkna om jämförelsetalen enligt K3:s principer, vilket föreningen använt sig av. Olika redovisningsprinciper har därmed tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, vilket innebär att det finns brister i jämförbarheten mellan åren.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,29 %.

Avskrivning på inventarier

Avskrivning sker planligt 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. 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 räntetäkter 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).



Org Nr: 769607-4256

HSB Bostadsrättsförening Ektorpshöjden i Nacka

Noter		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 890 799	2 828 411
	Hyrer	1 432 962	1 580 712
	Bredband	208 082	203 573
	Övriga intäkter	62 172	46 146
	Bruttoomsättning	4 594 015	4 658 842
	Avgifts- och hyresbortfall	-55 362	-33 802
	Hyresförluster	-2 927	-39
		4 535 726	4 625 001
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	311 298	252 194
	Reparationer	655 708	333 274
	El	213 652	176 585
	Uppvärmning	901 652	740 974
	Vatten	353 952	309 556
	Sophämtning	85 889	75 087
	Fastighetsförsäkring	81 976	74 524
	Kabel-TV och bredband	126 736	126 736
	Fastighetsskatt	163 913	163 080
	Förvaltningsarvoden	383 802	321 674
	Övriga driftskostnader	24 978	26 133
		3 303 556	2 599 817
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Bevakningskostnader	0	3 750
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	2 258	9 030
	Administrationskostnader	53 578	84 938
	Extern revision	11 113	12 113
	Konsultkostnader	29 064	30 000
	Medlemsavgifter	16 100	12 000
		112 113	151 831
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	177 600	133 500
	Revisionsarvode	5 000	8 000
	Sociala avgifter	41 563	28 453
	Övriga personalkostnader	10 098	1 805
		234 261	171 758
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 649	2 376
	Ränteintäkter skattekonto	416	0
	Ränteintäkter HSB bunden placering	87 460	15 702
	Övriga ränteintäkter	816	1 586
		91 341	19 664
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	229 752	337 778
	Övriga räntekostnader	996	372
		230 748	338 150

**HSB Bostadsrättsförening Ektorpshöjden i Nacka**

Noter	2014-12-31	2013-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	52 446 251	52 446 251
Anskaffningsvärde mark	20 564 052	20 564 052
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	73 010 303	73 010 303
 Ingående avskrivningar	-3 589 712	-3 273 613
Årets avskrivningar	-1 203 621	-316 099
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 793 333	-3 589 712
 Utgående bokfört värde	68 216 970	69 420 591
 Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	54 000 000	54 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 487 000	1 487 000
 Taxeringsvärde mark - bostäder	47 000 000	47 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	422 000	422 000
Summa taxeringsvärde	102 909 000	102 909 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	14 690	14 690
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 690	14 690
 Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-14 690	-14 690
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 690	-14 690
 Bokfört värde	0	0
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	100 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	100 000	0
Not 10 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
 Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	29 355	28 939
	29 355	28 939
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	193 262	181 665
Upplupna intäkter	31 409	131 157
	224 671	312 822
 Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 13 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3-mån HSB Stockholm	5 090 000	3 690 000
	5 090 000	3 690 000



Org Nr: 769607-4256

HSB Bostadsrättsförening Ektorpshöjden i Nacka

Noter		2014-12-31	2013-12-31			
Not 14	Kassa och bank					
	Handkassa	6 000	6 000			
	Handelsbanken	294 073	294 769			
		300 073	300 769			
Not 15	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	51 022 059	13 385 106	1 550 000	-3 164 229	887 488
	Resultatdisposition			387 500	499 988	-887 488
	Årets resultat					-457 233
	Belopp vid årets slut	51 514 823	14 762 342	1 937 500	-2 664 242	-457 233
Not 16	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek	970681	1,72%	2015-03-04	7 200 000	0
	Stadshypotek	976447	2,08%	2015-03-01	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 17	Övriga skulder					
	Övriga kortfristiga skulder				226 000	0
					226 000	0
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				351 643	343 197
	Övriga upplupna kostnader				76 164	48 711
					427 807	391 908

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

Stockholm, den 15/4 2015

Anette Nylund

Els-Margrete Rosendal

Erik Lindahl

Kay Johansson

Marianne Westerdal

Mathias Holm

Olle Wallin

Vår revisionsberättelse har 2015 - 05 - 08 lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

Guillelmo Vanni
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund förordnad 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 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 *Gunilla Norman* 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 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 Ektorpshöjden 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 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 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 8 / 5 2015

Av föreningen vald
revisor

Auktoriserad revisor
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.

