



2015

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Nacka-Hus i Ekängen



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nacka-Hus i Ekängen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflöde.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1941-03-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1942-04-17 och nuvarande stadgar registrerades 2015-11-02 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Angelica Bohm	Ledamot
Alexander Carlsson	Ledamot
Marie Claesson	Ledamot
Kerstin Häggvik Sundgren	Ledamot
Anders Karlsson	Ledamot
Karl Lundin	Ledamot
Karoline Pauli	Ledamot

Marcus Sjöberg	Suppleant
Filip Stenfeldt	Suppleant
Ellen Winroth	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Marie Claesson, Anders Karlsson, Karoline Pauli, Marcus Sjöberg, Filip Stenfeldt och Ellen Winroth.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jan-Ove Brandt
Sandhya Forselius
Jenny Åberg

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern

KPMG

Valberedning

Markus Herrmann
Jan Kinander

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-04-16.

Extra föreningsstämma hölls 2015-01-20. Extra stämma (nummer 2 av 2) med anledning av beslut om avgift vid andrahandsuthyrning.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SICKLAÖN 227:1	1941	Nacka

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1941 och består av 8 flerbostadshus.

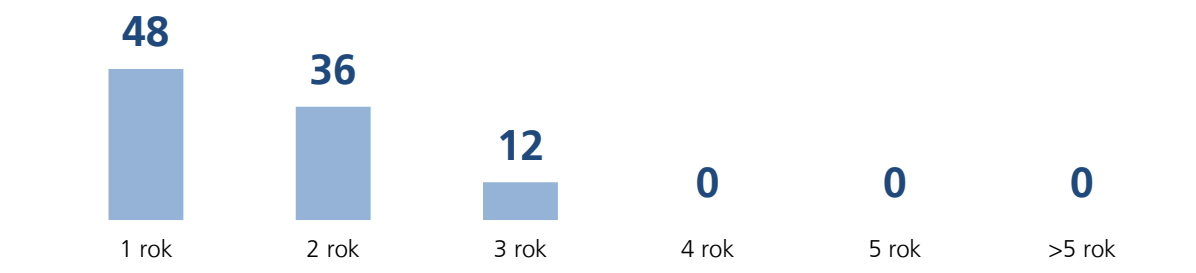
Värdeåret är 1942.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 240 m², varav 4 624 m² utgör lägenhetsyta och 616 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 96 lägenheter med bostadsrätt samt 15 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Lager - Class AB	30 m ²	12 m/2016-10-01
Connys loppmarknad	37 m ²	12 m/2016-12-31
Byggnadsingenjör Hans Stivert AB	61 m ²	36 m/2018-06-28
Skomakare	31 m ²	36 m/2016-10-01
Fotvalvet	24 m ²	36 m/2016-10-01
Kontor / Elfirma	50 m ²	36 m/2016-10-01
Bosses bodega	50 m ²	36 m/2018-08-08
Förråd - medlem	13 m ²	36 m/2016-03-01
Förråd - medlem	4 m ²	12 m/2016-12-31
Roseum Design AB	119 m ²	36 m/2018-02-28
Kapellkungen	60 m ²	36 m/2017-12-31
Förråd - Kapellkungen	11 m ²	-
Förråd - medlem	7 m ²	12 m/2016-07-01
Nats Massage Center AB	100 m ²	36 m/2018-11-30
UTMS net AB	1 m ²	120 m/2024-07-01
Ektorps Sushi	58 m ²	36 m/2017-04-30

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Omhängning hängrännor och stuprör, 11,7 och 5	2015	Förebygga översvämning
Okulär besiktning av liggande avloppsstammar	2015	Kontroll för beslut inför stambyte
Ny entrédörr 1B	2014	
Tak genomgångna och takpannor utbyta	2013	
Snörasskydd butikslängans östsida	2013	
Omdränering sydsida 9A	2012 - 2013	
Renovering pannrum till Massage	2012 - 2013	
Omputsning av fasad	2010 - 2011	
Reparation och ombyggnad av butikslängans tak	2010	
Renovering av fönster	2007 - 2008	
Installation av fjärrvärme	2007 - 2008	
Renovering av butikslängan	2005 - 2006	Totalrenovering inkl. el- och röstamsbyte samt ny ventilation.
Elstambyte	2002 - 2004	
Renovering av balkonger	1999	
Rörstambyte	1997	
Omläggning av tak	1993	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av liggande avloppsstammar	2016	
Modernisering av sophanteringssystemet	2017	
Asfaltering av parkeringsytor och garageplan	2018	Många och stora skador som måste åtgärdas.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Kollektivt Internet, 100 Mb/s	Ownit Bredband AB
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Kabelteve	Bredbandsbolaget
Trädgårdsskötsel	A Hanson Fastighet och trädgård
Vinterunderhåll	Gösta Borgegård
Vinterunderhåll	Erikas Tak & Bygg AB
Fastighetsskötsel	Skuru trädgårdstjänst
Städning	Excelencia AB

Föreningens ekonomi

Styrelsen har beslutat att höja avgiften med 1 %. Orsaken till detta beslut är att styrelsen ser att det kommer bli ökade kostnader när det gäller fastighetsunderhåll och fastighetsförbättringar. Dessutom har det allmänna kostnadsläget ökat och föreningen har inte höjt avgiften på flera år.

Det kommande bytet av avloppsstammarna finansieras dels med ett nytt lån och dels genom att ta av föreningens egna sparade medel.

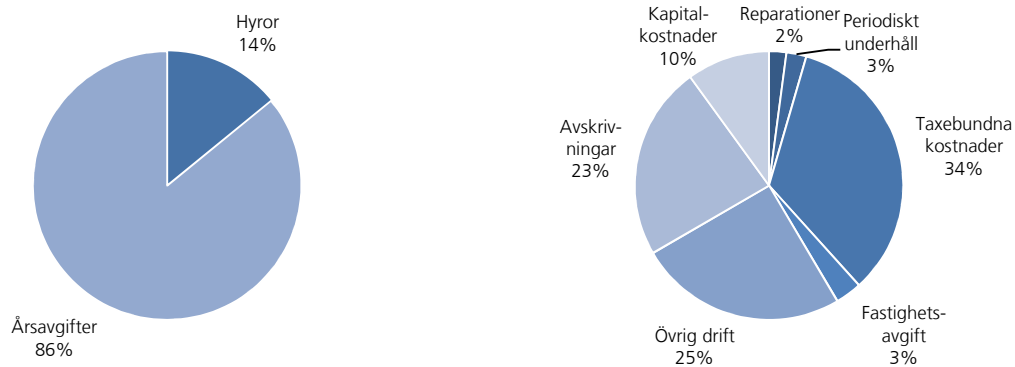
Under verksamhetsåret har ett av föreningens lån omförhandlats. Styrelsen beslutade att binda lånet på tre år till en ränta av 1,31 %.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2016-04-01 med 1 %.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015	2014
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 035 096	1 877 553
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 165 281	5 139 903
Finansiella intäkter	1 238	4 219
Minskning kortfristiga fordringar	61 877	52 359
Ökning av kortfristiga skulder	10 454	0
	5 238 849	5 196 481
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 182 800	2 738 083
Finansiella kostnader	477 984	550 856
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	38 125
Minskning av långfristiga skulder	444 000	555 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	156 874
	4 104 784	4 038 938
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 169 161	3 035 096
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 134 065	1 157 544

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 243 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Under verksamhetsåret 2015 har följande förbättringsarbeten utförts i bostadsrättsföreningen:

- Ny dörr till Fotvalvet.
- Reparerat och flyttat hängränncorna på hus 5,7 och 11.
- Kontroll av liggande avloppsstammar.
- Jordförbättring på gården 13-15.
- Naturstenar som trafikhinder har satts upp.

Föreningen genomförde två aktivitetsdagar för medlemmar, en på våren och en på hösten, där medlemmarna hjälptes åt med diverse trädgårdsarbeten.

Händelser efter året

Beslut har tagits under 2015 om byte av liggande avloppsstammar, arbetet kommer att utföras under 2016.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 96 st
Överlåtelse under året: 11 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 110
Tillkommande medlemmar: 16
Avgående medlemmar: 9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 117

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	959	959	958	931
Hyror/m ² hyresrättsyta	937	902	865	780
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 691	4 787	4 907	4 979
Elkostnad/m ² totalyta	26	24	28	27
Värmekostnad/m ² totalyta	213	177	223	224
Vattenkostnad/m ² totalyta	50	46	45	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	91	105	124	128
Soliditet (%)	8	7	4	3
Resultat efter finansiella poster (tkr)	387	733	35	-583
Nettoomsättning (tkr)	5 163	5 140	5 113	4 910

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 624 m² bostäder och 616 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	387 488
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	308 487
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-171 210
summa balanserat resultat	524 765
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	117 750
att i ny räkning överförs	642 515

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 1	5 162 635	5 139 903
Övriga rörelseintäkter	Not 2	2 646	1
Summa rörelseintäkter		5 165 281	5 139 903

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 3	-2 713 172	-2 537 352
Övriga externa kostnader	Not 4	-173 099	-178 720
Personalkostnader	Not 5	-296 529	-22 010
Avskrivningar	Not 6	-1 118 248	-1 121 900
Summa rörelsekostnader		-4 301 047	-3 859 983

RÖRELSERESULTAT

864 234 **1 279 920**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 238	4 219
Räntekostnader och liknande resultatposter	-477 984	-550 856
Summa finansiella poster	-476 746	-546 637

ÅRETS RESULTAT

387 488 **733 283**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2015-12-31	2014-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 7	20 255 727	21 370 162
Maskiner och inventarier Not 8	34 312	38 125
Summa materiella anläggningstillgångar	20 290 039	21 408 287
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	20 290 039	21 408 287
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	16	14
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	4 190 628	3 071 458
Förutb kostnader och uppl intäkter Not 10	0	46 983
Summa kortfristiga fordringar	4 190 644	3 118 455
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	3	3
Summa kassa och bank	3	3
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 190 647	3 118 458
SUMMA TILLGÅNGAR	24 480 687	24 526 745

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL	Not 11		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		88 800	88 800
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 379 224	1 223 677
Summa bundet eget kapital		1 468 024	1 312 477
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		137 277	-440 459
Årets resultat		387 488	733 283
Summa fritt eget kapital		524 765	292 824
SUMMA EGET KAPITAL		1 992 789	1 605 301
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	21 248 180	21 581 180
Summa långfristiga skulder		21 248 180	21 581 180
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	444 000	555 000
Leverantörsskulder		202 748	295 286
Övriga skulder		41 190	41 790
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 14	551 780	448 188
Summa kortfristiga skulder		1 239 718	1 340 264
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 480 687	24 526 745
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 13	24 786 000	24 786 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	50 år	50 år
Fastighetsförbättringar	10/20 år	10/20 år
Yttre anläggningar	20 år	20 år
Standardförbättringar	10 år	10 år
Fastighetsrenovering	10/20 år	10/20 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Elanläggning	20/30 år	20/30 år
Ventilation	30 år	30 år
Stambyte	40 år	40 år
Fasad	40 år	40 år

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	4 434 482	4 434 482
	Hyror lokaler	625 288	601 653
	Hyror parkering	75 750	76 650
	Hyror garage	27 000	27 000
	Öresutjämning	114	117
		5 162 635	5 139 903

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Övriga intäkter	2 646	1
		2 646	1

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	60 175	67 533
	Fastighetsskötsel beställning	28 413	59 497
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	132 263	143 286
	Fastighetsskötsel gård beställning	20 525	12 201
	Snöröjning/sandning	44 319	15 386
	Städning entreprenad	121 938	120 636
	Städning enligt beställning	6 919	8 000
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	8 663
	Gemensamma utrymmen	1 594	3 219
	Gård	7 538	6 616
	Förbrukningsmateriel	4 135	4 921
		427 819	449 959
	Reparationer		
	Tvättstuga	12 225	6 783
	Entré/trapphus	6 949	25 000
	Lås	5 792	5 461
	VVS	63 236	6 323
	Huskropp utvändigt	0	4 750
	Tak	0	2 494
	Mark/gård/utemiljö	11 200	31 841
	Skador/klotter/skadegörelse	0	2 338
	Vattenskada	0	16 016
		99 402	101 007
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	10 000	0
	Entré/trapphus	51 500	15 663
	Fasad	56 250	0
		117 750	15 663
	Taxebundna kostnader		
	El	134 268	126 510
	Värme	1 115 094	927 070
	Vatten	262 040	239 394
	Sophämtning/renhållning	101 646	65 142
	Grovsopor	0	15 280
		1 613 048	1 373 396
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	96 334	104 031
	Självrisk	0	44 400
	Kabel-TV	0	86 805
	Bredband	208 791	214 560
		305 125	449 796
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	150 028	147 532
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 713 172	2 537 352

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Kreditupplysning	4 135	4 042
	Hysesförluster	0	150
	Övriga förluster	0	11 282
	Revisionsarvode extern revisor	18 125	0
	Föreningskostnader	1 069	597
	Styrelseomkostnader	77	2 144
	Fritids- och trivselkostnader	0	307
	Förvaltningsarvode	129 418	121 449
	Förvaltningsarvoden övriga	4 938	0
	Administration	3 709	5 339
	Korttidsinventarier	4 108	14 101
	Konsultarvode	0	4 269
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 520	15 040
		173 099	178 720

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2015	2014
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	226 703	18 599
	Sociala kostnader	69 826	3 411
		296 529	22 010

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	50 000	50 000
	Förbättringar	1 064 435	1 071 900
	Inventarier	3 813	0
		1 118 248	1 121 900

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	35 075 834	35 075 834
	Utgående anskaffningsvärde	35 075 834	35 075 834
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-13 705 672	-12 583 772
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 114 435	-1 121 900
	Utgående avskrivning enligt plan	-14 820 107	-13 705 672
	Planenligt restvärde vid årets slut	20 255 727	21 370 162
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	33 500 000	33 500 000
	Taxeringsvärde mark	23 570 000	23 570 000
		57 070 000	57 070 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	54 000 000	54 000 000
	Lokaler	3 070 000	3 070 000
		57 070 000	57 070 000
Not 8	MASKINER OCH INVENTARIER	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	234 027	195 902
	Nyanskaffningar	0	38 125
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	234 027	234 027
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-195 902	-195 902
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 812	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-199 714	-195 902
	Redovisat restvärde vid årets slut	34 313	38 125
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31
	Skattekonto	11 877	11 673
	Skattefordran	9 593	12 089
	Klientmedel hos SBC	4 169 158	3 035 093
	Fordringar	0	12 603
		4 190 628	3 071 458

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH
UPPLUPNA INTÄKTER

	2015-12-31	2014-12-31
Styrelsearvode	0	35 750
Arbetsgivaravgifter	0	11 233
	0	46 983

Not 11 EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	88 800	0	0	88 800
Fond för yttre underhåll	1 379 224	171 210	-15 663	1 223 677
S:a bundet eget kapital	1 468 024	171 210	-15 663	1 312 477
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	137 277	-171 210	748 946	-440 459
Årets resultat	387 488	387 488	-733 283	733 283
S:a fritt eget kapital	524 765	216 278	15 663	292 824
S:a eget kapital	1 992 789	387 488	0	1 605 301

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	1 223 677	1 052 467
Reservering enligt stadgar	171 210	171 210
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-15 663	0
Vid årets slut	1 379 224	1 223 677

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	1,480 %	7 230 727	7 378 727	2017-11-28
SEB	1,300 %	7 230 727	7 378 727	2018-11-28
SEB	2,690 %	7 230 726	7 378 726	2016-11-28
Summa skulder till kreditinstitut		21 692 180	22 136 180	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-444 000	-555 000	
		21 248 180	21 581 180	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 472 180 kr.

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Arvoden	72 000	0
	Sociala avgifter	22 600	0
	Ränta	2 197	2 717
	Snöröjning	0	0
	Förutbetalda avgifter och hyror	454 982	445 471
		551 779	448 188

Styrelsens underskrifter

NACKA den 28 / 3 2016



Angelica Bohm
Ledamot



Alexander Carlsson
Ledamot

15/3-16



Marie Claesson
Ledamot



Kerstin Häggvik Sundgren
Ledamot



Anders Karlsson
Ledamot



Karl Lundin
Ledamot

15/3-16



Karoline Pauli
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4 / 4 2016



Jan-Ove Brandt
Extern revisor



Sandhya Forselius
Intern revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Nacka-Hus i Ekängen, org. nr 714000-1079

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nacka-Hus i Ekängen för år 2015.

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 revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade 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 Brf Nacka-Hus i Ekängens finansiella ställning per den 31 december 2015 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 Brf Nacka-Hus i Ekängen för år 2015.

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 beträffande 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.

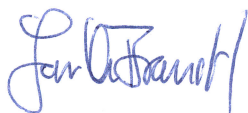
Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 4 april 2016



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Sandhya Forselius