



Org Nr: 714000-1970

# Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Agaten i Nacka

Org.nr: 714000-1970

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

Q



2015-03-31

## **Kallelse till ordinarie föreningsstämma i HSB bostadsrättsförening Agaten i Nacka**

Måndag 20 april 2015, kl. 19.00 i Matsalen, Orminge skola (fd Brannhällskolan), Sandövägen 4.

*Bostadsrättsbevis eller legitimation medtages och  
uppvisas vid avprickningen vid ingången.*

### **Dagordning**

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Godkännande av dagordning
6. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
7. Val av minst två rösträknare
8. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
9. Genomgång av styrelsens årsredovisning
10. Genomgång av revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
12. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
14. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
15. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Presentation av HSB-ledamot
18. Beslut om antal revisorer och suppleant
19. Val av revisor/er och suppleant
20. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
21. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
22. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
23. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
  - 23.1 Första beslutet om ändringar av stadgar
24. föreningsstämmans avslutande

Välkommen!  
Styrelsen i HSB Brf Agaten



# Brf Agaten

Efter stämmans slut blir det sedvanlig utlottning av matkorgar och därefter frågestund.

**Rösträtt, ombud och biträde** – enligt föreningens stadgar § 18 gäller följande:

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.

Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem.

Medlem får på föreningsstämma medföra ett biträde.



## ÅRSREDOVISNING 2014

HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING AGATEN I NACKA

Org Nr: 714000-1970

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Agaten i Nacka får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2014

### **Verksamheten**

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen bildades 23 oktober 1967 och registrerades den 23 november samma år. Den ekonomiska planen registrerades 1969-12-11.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Trygg-Hansa. Vi har också hos Trygg-Hansa tecknat ett kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter. Detta innebär att man inte behöver ha bostadsrättstillägget till sin egen hemförsäkring om man inte vill.

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Orminge 37:1 och 37:2 i Nacka Kommun med 17 st bostadshus innehållande 373 bostadsrätter fördelade på 113 st. 1:or på 37 m<sup>2</sup>, 130 st. 2:or på 61 m<sup>2</sup>, 130 st. 3:or på 81 m<sup>2</sup> samt 4 st. ekonomibygnader innehållande tvättstugor, föreningslokaler, undercentral, förråd och grovsophus.

### **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

**Underhåll:** Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Utbyte av undercentral för värmesystemet, installation av nytt expansionskärl, målning av fasader till tvättstugorna, målat ett antal franska balkonger (fortsätter under 2015), förbättrat avrinning för regnvatten avseende två





källarentréer, installation av ny garageport. Injustering av samtliga radiatorer har påbörjats. Åtgärder till följd av OVK (Obligatorisk ventilationkontroll) har påbörjats och avslutas våren 2015.

Färdigställt föreningslokal med övernattningsmöjligheter.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts av Valvet Förvaltning AB, samt har taken besiktigats av Nynäs Tak AB och fastigheterna har befunnits vara i gott skick.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmaste åren planerar styrelsen inga större åtgärder utan "vanligt" underhåll.

## **EKONOMI**

Den för år 2015 upprättade budgeten visade att någon höjning av årsavgifterna inte behövdes, varför ingen höjning gjorts från 1 januari 2015.

Föreningens banklån uppgick på bokslutsdagen till 69 150 447 kronor. Under året har föreningen betalt räntor för lånen med 2 513 438 kronor.

Balans och resultaträkning visar att föreningens ekonomi är fortsatt god. Samliga lån är idag bundna och ekonomin påverkas därför marginellt av förändrade räntor.

## **STYRELSENS SAMMANSÄTTNING**

2014-01-01 – 2014-04-09

Ordförande	Ingrid Nilsson
V. Ordförande	Kenneth Ericsson
Ledamot	Anders Mörn
Ledamot	Håkan Stenholm
Ledamot	Annalena Andersson
Ledamot	Mikaela Kron
Ledamot	Fredrik Magnusson
HSB-ledamot	Bengt Persson

2014-04-10 – 2014-12-31

Ordförande	Ingrid Nilsson
V. Ordförande	Kenneth Ericsson
Ledamot	Annalena Andersson



Ledamot	Mikaela Kron
Ledamot	Bonny Grande
Ledamot	Andreas Eisner
Ledamot	Mikael Escriche Bjare
Ledamot	Patrik Grundwall
Ledamot	Tomas Åberg
HSB-ledamot	Bengt Persson

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är som ordinarie: Ingrid Nilsson, Kenneth Ericsson, Patrik Grundwall, Annalena Andersson, Mikaela Kron samt Andreas Eisner.

### **FIRMATECKNARE**

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen gemensamt, av Ingrid Nilsson, Annalena Andersson, Kenneth Ericsson samt Patrik Grundwall, två i förening.

### **REVISORER**

Föreningsvalda revisorer har varit Gudrun Svedenäng och Ilse Lundberg, samt en revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

### **DISTRIKTSOMBUD**

Föreningens ombud till HSB Stockholm/Nacka-Värmdödistriktet har som ordinarie varit Annalena Andersson.

### **MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 53 lägenhetsöverlåtelser skett (18 ettor, 24 tvåor samt 11 treor). Vid årets utgång hade föreningen 450 varav HSB Stockholm innehar ett medlemskap i föreningen. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

### **FLERÅRSÖVERSIKT 2014 – 2010**

	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning (tsek)	19095	18400	17877	16562	14696
Resultat efter finansiella poster (tsek)	335	1591	-45	670	-2810
Soliditet (%)	11,4	10,8	8,9	8,8	9,8



### **SAMMANTRÄDEN**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 april 2014. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden samt budgetkonferens. Däremellan har det förekommit ett antal icke protokollförda möten för olika verksamheter som förekommer i föreningens drift och underhåll. Styrelsen tillsammans med övriga förtroendevalda har avätit julmiddag på Restaurang Långa Raden, Värmdö.

### **ANSTÄLLDA**

Brf Agaten har ingen egen anställd personal. Föreningens Ekonomi sköts genom avtal med HSB Stockholm och fastighetsskötsel genom avtal med Valvet Förvaltning AB. Markskötsel har skötts genom avtal med Idrotts & Trädgårdsanläggningar AB och snöröjning genom avtal med AFF.

### **ARVODEN**

Styrelsen, valberedning och revisorer har erhållit arvoden enligt beslut på stämman 2014. baserat på prisbasbeloppet (44 400 kr). Styrelsen erhöll 213 120 kr (0.6 ppb per person), valberedningen 6 600 kr (0.05 ppb per person) samt föreningsvalda revisorer 22 200 kr (0.25 ppb per person).

### **AKTIVITETER**

Agatenbladet har kommit ut med 11 nummer. Planteringsdag hölls den 24 maj och höststädning ägde rum 18 oktober. Grillen tändes och korv samt hamburgare serverades tillsammans med kaffe och annan dryck.

### **SENIORKLUBBEN**

Agatens Seniorklubb har under året haft 51 medlemmar. Seniorklubben träffas 10 ggr/år då man umgås och har gemensam fikastund. Klubben har bland annat gjort en gemensam utflykt till Artipelag samt en resa till Jädraås Bruk & Ångtågstur den 3 juni.

### **FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION**

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	432 848 kr
Årets resultat	<u>334 623 kr</u>
Totalt	767 471 kr





### Styrelsen föreslår följande disposition

Avsättning till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	1 836 000 kr
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	- 1 327 678 kr
Balanseras i ny räkning	206 149 kr
<b>Summa</b>	<b>767 471 kr</b>

	År 2014	År 2013
Insatser	2 734 600	2 734 600
Upplåtelseavgift	0	0
Förlagsinsatser	0	0
Uppskrivningsfond	0	0
Reservfond	0	0
Fond för yttre underhåll	5 859 466	4 349 224
<b>Summa bundet kapital</b>	<b>8 594 066</b>	<b>7 083 824</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	432 848	351 961
Årets resultat	334 623	1 591 129
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>767 471</b>	<b>1 943 090</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>9 361 537</b>	<b>9 026 914</b>

*Saltsjö-Boo i mars 2015*

*STYRELSEN*

69





Org Nr: 714000-1970

**HSB bostadsrättsförening Agaten i Nacka**

		<b>2014-01-01</b>	<b>2013-01-01</b>
<b>Resultaträkning</b>		<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	19 095 226	18 400 263
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-11 071 345	-9 623 904
Övriga externa kostnader	Not 3	-287 164	-270 408
Planerat underhåll		-1 327 678	-476 758
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-334 711	-363 457
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 360 446	-3 422 869
Summa rörelsekostnader		-16 381 343	-14 157 395
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 713 882</b>	<b>4 242 868</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	134 179	116 641
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-2 513 438	-2 768 380
Summa finansiella poster		-2 379 259	-2 651 739
<b>Årets resultat</b>		<b>334 623</b>	<b>1 591 129</b>

ca

**HSB bostadsrättsförening Agaten i Nacka**

<b>Balansräkning</b>		<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	70 080 927	73 441 373
Pågående nyanläggningar	Not 8	0	23 003
		<u>70 080 927</u>	<u>73 464 376</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>70 081 427</u>	<u>73 464 876</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		8 886	1 530
Övriga fordringar	Not 10	3 400 836	5 663 983
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	664 962	667 283
		<u>4 074 684</u>	<u>6 332 796</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	8 000 000	4 000 000
Kassa och bank	Not 13	25 452	5 620
Summa omsättningstillgångar		<u>12 100 136</u>	<u>10 338 416</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>82 181 563</u></b>	<b><u>83 803 292</u></b>



Org Nr: 714000-1970

**HSB bostadsrättsförening Agaten i Nacka**

<b>Balansräkning</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>	
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	2 734 600	2 734 600	
Yttre underhållsfond	5 859 466	4 349 224	
	<u>8 594 066</u>	<u>7 083 824</u>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	432 848	351 961	
Årets resultat	334 623	1 591 129	
	<u>767 471</u>	<u>1 943 090</u>	
Summa eget kapital	<u>9 361 537</u>	<u>9 026 914</u>	
<b>Skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	69 150 447	70 816 994
Leverantörsskulder		893 103	1 158 602
Aktuell skatteskuld		42 425	41 312
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	2 734 051	2 759 470
Summa skulder		<u>72 820 026</u>	<u>74 776 379</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>82 181 563</b>	<b>83 803 292</b>
<b>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		81 910 500	81 910 500
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>81 910 500</b>	<b>81 910 500</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>



**HSB bostadsrättsförening Agaten i Nacka**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2014-01-01 2014-12-31</b>	<b>2013-01-01 2013-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	334 623	1 591 129
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	3 360 446	3 422 869
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 695 069</u>	<u>5 013 998</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-56 783	-171 789
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-289 805</u>	<u>190 384</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 348 481</u>	<u>5 032 594</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	23 003	-23 003
Investeringar i maskiner/inventarier	<u>7 063</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>30 066</u>	<u>-23 003</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-1 666 547</u>	<u>-1 689 904</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-1 666 547</u>	<u>-1 689 904</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 711 999</b>	<b>3 319 687</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>9 657 177</b>	<b>6 337 491</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>11 369 177</b>	<b>9 657 177</b>

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



## HSB bostadsrättsförening Agaten i Nacka

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

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

#### Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att inga nya komponenter aktiveras förutom de som ligger kvar från övergången till K2. Dessa 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 0,89% 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 3,51%.

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Inkomstskatt och underskottsavdrag

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

Föreningens skattemässiga underskott är oförändrat ifrån föregående år och uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 29 276 327.

**HSB bostadsrättsförening Agaten i Nacka**

<b>Noter</b>	<b>2014-01-01 2014-12-31</b>	<b>2013-01-01 2013-12-31</b>
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	17 394 930	16 883 344
Årsavgifter el	901 775	872 156
Hyror	459 709	381 334
Övriga intäkter	343 318	275 134
Bruttoomsättning	<u>19 099 732</u>	<u>18 411 968</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-4 050	-11 675
Hyresförluster	-456	-30
	<b>19 095 226</b>	<b>18 400 263</b>
<b>Not 2 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 040 525	1 668 655
Reparationer	1 558 177	483 418
El	1 734 872	1 744 408
Uppvärmning	2 294 606	2 587 133
Vatten	1 084 941	972 333
Sophämtning	375 146	364 550
Fastighetsförsäkring	221 380	192 317
Kabel-TV och bredband	814 610	698 730
Fastighetsskatt	459 951	457 340
Förvaltningsarvoden	386 050	369 892
Övriga driftskostnader	101 087	85 128
	<b>11 071 345</b>	<b>9 623 904</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	45 660	43 957
Administrationskostnader	90 399	95 881
Extern revision	26 313	25 000
Konsultkostnader	25 842	11 370
Medlemsavgifter	98 950	94 200
	<b>287 164</b>	<b>270 408</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	227 270	186 900
Revisionsarvode	23 400	22 250
Övriga arvoden	37 397	51 175
Löner och övriga ersättningar	0	588
Sociala avgifter	46 394	81 794
Övriga personalkostnader	250	20 750
	<b>334 711</b>	<b>363 457</b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 600	3 889
Ränteintäkter HSB placeringskonto	18 226	41 906
Ränteintäkter skattekonto	-644	142
Ränteintäkter HSB bunden placering	114 083	69 852
Övriga ränteintäkter	914	852
	<b>134 179</b>	<b>116 641</b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	<u>2 513 438</u>	<u>2 768 380</u>
	<b>2 513 438</b>	<b>2 768 380</b>



**HSB bostadsrättsförening Agaten i Nacka**

<b>Noter</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	113 131 208	113 131 208
Anskaffningsvärde mark	3 023 750	3 023 750
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>116 154 958</b>	<b>116 154 958</b>
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-42 713 585	-39 290 716
Årets avskrivningar	-3 360 446	-3 422 869
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-46 074 031</b>	<b>-42 713 585</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>70 080 927</b>	<b>73 441 373</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	175 000 000	175 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	565 000	565 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	79 000 000	79 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	36 000	36 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>254 601 000</b>	<b>254 601 000</b>
<b>Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	23 003	0
Årets investeringar	-23 003	23 003
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>0</b>	<b>23 003</b>
<b>Not 9 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	64 174	12 426
Avräkningskonto HSB Stockholm	2 146 763	1 779 885
Placeringskonto HSB Stockholm	1 189 898	3 871 673
	<b>3 400 836</b>	<b>5 663 983</b>

**HSB bostadsrättsförening Agaten i Nacka****Noter** **2014-12-31** **2013-12-31****Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader	648 170	560 783
Upplupna intäkter	16 792	106 500
	<b>664 962</b>	<b>667 283</b>

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

**Not 12 Kortfristiga placeringar**

Bunden placering 3-mån HSB Stockholm	8 000 000	3 000 000
Bunden placering 12-mån HSB Stockholm	0	1 000 000
	<b>8 000 000</b>	<b>4 000 000</b>

**Not 13 Kassa och bank**

Handkassa	2 095	5 620
Övriga bankkonton	23 357	0
	<b>25 452</b>	<b>5 620</b>

**Not 14 Förändring av eget kapital**

	Medlemsinsatser		Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Insatser	Uppl avgifter			
Belopp vid årets ingång	2 734 600	0	4 349 224	351 961	1 591 129
Resultatdisposition			1 510 242	80 887	-1 591 129
Årets resultat					334 623
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>2 734 600</b>	<b>0</b>	<b>5 859 466</b>	<b>432 848</b>	<b>334 623</b>

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2759137264	3,23%	2015-06-11	12 380 916	544 216
Swedbank hypotek	2658749417	2,80%	2015-01-13	3 563 750	60 000
Swedbank hypotek	2754353668	2,83%	2024-09-25	12 483 303	96 688
Swedbank hypotek	2754866057	4,90%	2017-03-10	16 692 478	184 000
Swedbank hypotek	2755391022	4,99%	2017-06-12	4 000 000	0
Swedbank hypotek	2851249827	2,71%	2017-12-06	13 760 000	640 000
Swedbank hypotek	2853103154	2,83%	2015-09-11	6 270 000	165 000
				<b>69 150 447</b>	<b>1 689 904</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 67 460 543

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 60 700 927

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	296 637	346 513
Förutbetalda hyror och avgifter	1 425 203	1 402 244
Övriga upplupna kostnader	1 012 211	1 010 713
	<b>2 734 051</b>	<b>2 759 470</b>

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



**HSB bostadsrättsförening Agaten i Nacka**

**Noter**

**2014-12-31    2013-12-31**

Stockholm, den 13/3 2015

Andreas Eisner

Annalena Andersson

Bergt Persson

Bonny Grande

Ingrid Nilsson

Kenneth Ericsson

Mikael Escriche Bjare

Mikaela Kron

Patrik Grundwall

Tomas Åberg

Vår revisionsberättelse har

22/3 2015

lämnats beträffande denna årsredovisning

Hans Kypengren

Av föreningen vald revisor

**Hans Kypengren**

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor





## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening Agaten i Nacka, org.nr. 714000-1970

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Agaten i Nacka för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

#### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisions sed 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 Agaten 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 revisions sed 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 22/3 2015 - 31/3 2015  
Gunnar Soechting

Av föreningen vald  
revisor

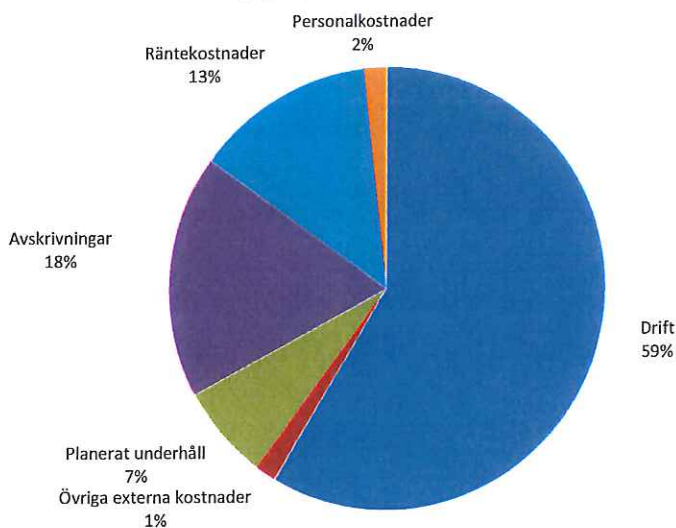
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund  
förordnad revisor

Hans Kypengren

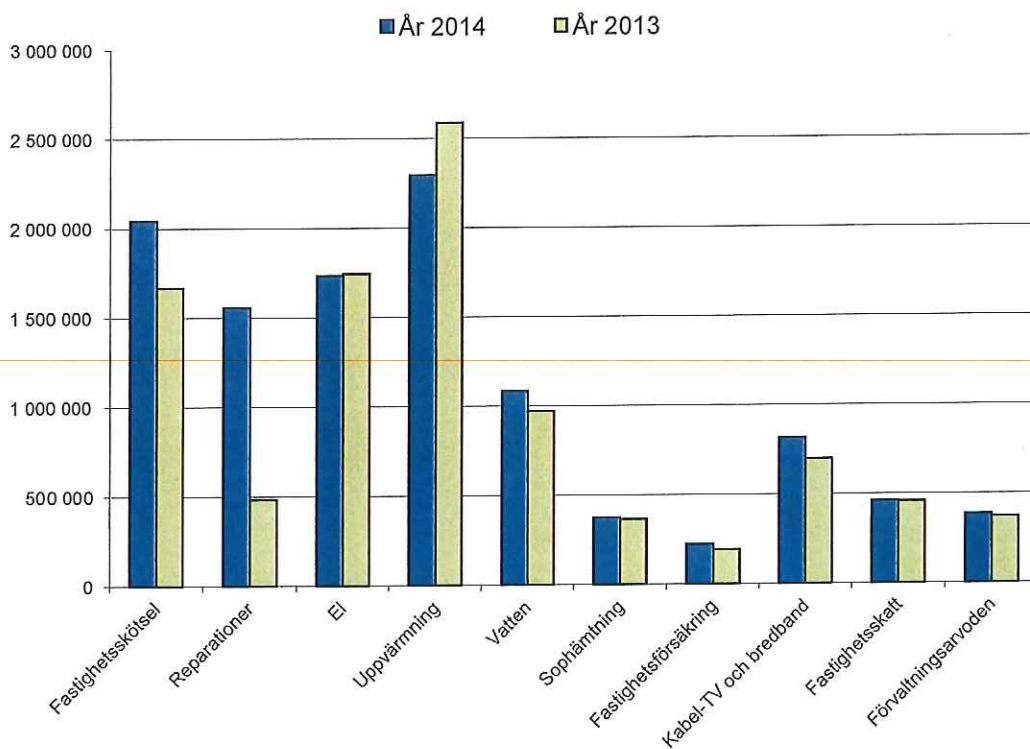


### HSB bostadsrättsförening Agaten i Nacka

## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader



Handwritten signature



# Brf Agaten

## Valberedningen

### Valberedningens förslag till förtroendevalda 2015

Valberedningen består av Jan Lundberg (sammankallande), Ronja Krische och Roger Svedenäng.

#### Nuvarande styrelse

I tur att avgå	1 år kvar
Ingrid Nilsson	Mikael Escriche
Kenneth Ericsson	Bonny Grande
Patrik Grundwall	Tomas Åberg
Anna-Lena Andersson	
Andreas Eisner	

Mikaela Kron har avgått i förtid.

Ingrid Nilsson, Patrik Grundwall och Andreas Eisner avstår omval till styrelsen.

Mathias Steen, Maria Strahl och Carina Eriksson föreslås som nya i styrelsen.

Samtliga väljs som ordinarie ledamöter, inga suppleanter föreslås.

#### Förslag till styrelse

Mikael Escriche	kvar 1 år
Bonny Grande	kvar 1 år
Tomas Åberg	kvar 1 år
Kenneth Ericsson	omval 1 år
Anna-Lena Andersson	omval 1 år
Mathias Steen	nyval 2 år
Maria Strahl	nyval 1 år
Carina Eriksson	nyval 2 år

#### Stämموvalda revisorer

Gudrun Svedenäng  
Ilse Lundberg

Samtliga väljs som ordinarie revisorer, inga suppleanter föreslås.

#### Förslag till revisor

Gudrun Svedenäng	omval 1 år
Ilse Lundberg	omval 1 år

#### Förslag till valberedning

Andreas Eisner	nyval 1 år
Sigrid Toll	nyval 1 år
Vakant	



# HSB Bostadsrättsförening Agaten i Nacka

Gällande stadgar	Förslag till nya stadgar
<p><b>§ 11 Insats och årsavgift</b></p> <p>Årsavgiften fördelas mellan bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas insatser. Årsavgiften ska täcka driftskostnader, avskrivningar, övriga kapitalkostnader och andra kostnader. Om inre fond finns ingår även fondering för inre underhåll. Årsavgiftens storlek ska medge att reservering för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet kan ske enligt upprättad underhållsplan.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> <li>•</li> <li>•</li> </ul>	<p><b>§ 11 Insats och årsavgift</b></p> <p>Årsavgiften fördelas mellan bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas insatser.</p> <p>Årsavgiften ska täcka bostadsrättsföreningens löpande verksamhet. Årsavgiftens storlek ska medge att reservering för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet kan ske enligt upprättad underhållsplan.</p> <p>Om inre fond finns ingår även fondering för inre underhåll.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> <li>•</li> </ul>
<p><b>§ 12 Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift</b></p> <p>Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. Bostadsrättsföreningen får ta ut överlåtelseavgift av tillträdande bostadsrättshavare med högst 3,125 procent av prisbasbeloppet.</p> <p>Bostadsrättsföreningen får ta ut pantsättningsavgift av bostadsrättshavaren med högst 1,25 procent av prisbasbeloppet.</p> <p>Prisbasbeloppet bestäms enligt socialförsäkringsbalken. Överlåtelseavgift fastställs på tillträdesdagen enligt då gällande prisbasbelopp och pantsättningsavgift vid underrättelse om pantsättning enligt då gällande prisbasbelopp.</p> <p>Bostadsrättsföreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som bostadsrättsföreningen ska vidta med anledning av lag eller författning.</p>	<p><b>§ 12 Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse</b></p> <p>Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. Bostadsrättsföreningen får ta ut överlåtelseavgift av tillträdande bostadsrättshavare med högst 3,5 procent av prisbasbeloppet.</p> <p>Bostadsrättsföreningen får ta ut pantsättningsavgift av bostadsrättshavaren med högst 1,5 procent av prisbasbeloppet.</p> <p>Prisbasbeloppet bestäms enligt socialförsäkringsbalken. Överlåtelseavgift fastställs på tillträdesdagen enligt då gällande prisbasbelopp och pantsättningsavgift vid underrättelse om pantsättning enligt då gällande prisbasbelopp.</p> <p>Avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen. Bostadsrättsföreningen får ta ut avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren med högst 10 procent av prisbasbeloppet per år. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.</p> <p>Bostadsrättsföreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som bostadsrättsföreningen ska vidta med anledning av lag eller författning.</p>
<p><b>§ 17 Dagordning</b></p> <p><b>Ordinarie föreningsstämma</b></p> <p>Vid ordinarie föreningsstämma ska förekomma:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> <li>•</li> <li>•</li> <li>21. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande</li> <li>22. val av fullmäktige och ersättare samt</li> </ul>	<p><b>§ 17 Dagordning</b></p> <p><b>Ordinarie föreningsstämma</b></p> <p>Vid ordinarie föreningsstämma ska förekomma:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> <li>•</li> <li>•</li> <li>21. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande</li> <li>22. val av ombud och ersättare till</li> </ul>



# HSB Bostadsrättsförening Agaten i Nacka

<p>övriga representanter i HSB</p> <p>23. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen</p> <p>24. föreningsstämmans avslutande</p>	<p><b>distriktsstämmor</b> samt övriga representanter i HSB</p> <p>23. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen</p> <p>24. föreningsstämmans avslutande</p>
<p><b>§ 40 Andrahandsupplåtelse</b></p> <p>En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Styrelsens samtycke bör begränsas till viss tid och ska lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och bostadsrättsföreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.</p> <p>.</p> <p>.</p>	<p><b>§ 40 Andrahandsupplåtelse</b></p> <p>En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Styrelsens samtycke bör begränsas till viss tid och ska lämnas om bostadsrättshavaren <b>har skäl</b> för upplåtelsen och bostadsrättsföreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.</p> <p>.</p> <p>.</p>
<p><b>§ 44 Förverkandegrunder</b></p> <p>Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och bostadsrättsföreningen har rätt att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning enligt följande:</p> <p><b>1. Dröjsmål med insats eller upplåtelseavgift</b></p> <p>om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att bostadsrättsföreningen efter förfallodagen anmanat bostadsrättshavaren att fullgöra sin betalningsskyldighet</p> <p><b>2. Dröjsmål med årsavgift</b></p> <p>om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen</p> <p>.</p> <p>.</p>	<p><b>§ 44 Förverkandegrunder</b></p> <p>Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och bostadsrättsföreningen har rätt att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning enligt följande:</p> <p><b>1. Dröjsmål med insats eller upplåtelseavgift</b></p> <p>om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att bostadsrättsföreningen efter förfallodagen anmanat bostadsrättshavaren att fullgöra sin betalningsskyldighet</p> <p><b>2. Dröjsmål med årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse</b></p> <p>om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift <b>eller avgift för andrahandsupplåtelse</b>, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen</p> <p>.</p> <p>.</p>
<p>.</p> <p>.</p> <p><b>Punkt 2</b></p> <p>Är nyttjanderätten enligt punkt 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har bostadsrättsföreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten:</p> <p>1. om avgiften – när det är fråga om en bostadslägenhet – betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid, och</p>	<p>.</p> <p>.</p> <p><b>Punkt 2</b></p> <p>Är nyttjanderätten enligt punkt 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift <b>eller avgift för andrahandsupplåtelse</b>, och har bostadsrättsföreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten:</p> <p>1. om avgiften – när det är fråga om en bostadslägenhet – betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala</p>

# HSB Bostadsrättsförening Agaten i Nacka

meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen

2. om avgiften – när det är fråga om en lokal – betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om bostadsrättshavaren har varit förhindrad att betala årsavgiften inom den tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och årsavgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att bostadsrättshavaren skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Beslut om avhysning får meddelas tidigast tredje vardagen efter utgången av den tid som anges i första stycket 1 eller 2.

avgiften inom denna tid, och meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen

2. om avgiften – när det är fråga om en lokal – betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om bostadsrättshavaren har varit förhindrad att betala avgiften inom den tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och avgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala avgiften, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att bostadsrättshavaren skäligen inte bör få behålla lägenheten. Beslut om avhysning får meddelas tidigast tredje vardagen efter utgången av den tid som anges i första stycket 1 eller 2.





# 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 bevittnad)