



Foto: Gudrun Svedenäng

BRF AGATEN

ÅRSREDOVISNING 2015



Org Nr: 714000-1970

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Agaten i Nacka

Org.nr: 714000-1970

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31 *W*

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB BRF AGATEN I NACKA

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.

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 den 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.

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 kvm, 130 st 2:or på 61 kvm, 130 st 3:or på 81 kvm och 4 st ekonomibyggnader innehållande tvättstugor, föreningslokaler, undercentral, förråd och grovsophus.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll: Föreningen har haft ett år utan kostsamma renoveringar och har endast vidtagit mindre underhållsåtgärder. Styrelsen har därför beslutat att betala ett av föreningens lån om 3,5 MKR till fullo.

Föreningen har för närvarande en skuld till SCF Balkongpelare AB med anledning av bygget av nya balkonger år 2010. Detta belopp om 1.446.000 kr exkl. moms, har innehållits till dess att slutbesiktning av balkongerna sker i maj 2016. Under året har den aktuella summan bokförts som en kortfristig skuld. Efter att slutbesiktning skett kommer det slutliga beloppet att fastställas.

Styrelsen har beslutat att föreningen ska investera i ett passersystem i portarna. Syftet är att skapa ett modernare och säkrare system för ett tryggare boende för alla föreningsmedlemmar. Styrelsen kommer under det kommande året att ha flera informationstillfällen för alla i föreningen om det nya systemet. En tredjedel av kostnaden för passersystemet kommer att belasta 2015 års budget. Resterande kostnad kommer att belasta 2016 års budget.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts av Valvet Förvaltning AB. Vid besiktningen har anmärkts att flera av taken behöver åtgärdas. Det har även anmärkts att flertalet av föreningens trapphus är i dåligt skick. Styrelsen har kontaktat Nynäs Tak AB för att få ytterligare utlåtande om vad som behöver göras med taken innan något arbete beställs. Ett motsvarande kompletterande utlåtande kommer att begäras beträffande trapphusen.

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning under tiden:

2015-04-01--- 2016-02-09

Kenneth Ericsson	Ordförande
Bonny Grande	V.Ordförande
Paul Ferm	Sekreterare
Carina Eriksson	Ledamot
Tomas Åberg	Ledamot
Maria Strhal	Ledamot
Mathias Steen	Ledamot
Sebastian Malaga	Ledamot
Mikael Escriche	Ledamot
Bengt Persson	HSB Ledamot
Annalena Andersson	Avgick på egen begäran efter 2 månader

2016-02-10--- 2016-05-02.

Carina Eriksson	Ordförande
Tomas Åberg	V.Ordförande
Paul Ferm	Sekreterare
Maria Strhal	Ledamot
Sebastian Malaga	Ledamot
Mathias Steen	Ledamot
Bengt Persson	HSB Ledamot

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Däremellan har det förekommit ett 50 tal icke protokollförda möten för olika verksamheter som förekommer i föreningens drift och underhåll.

Firmatecknare

Firmatecknare har under verksamhetsåret varit Kenneth Ericsson, Carina Eriksson, Paul Ferm, Tomas Åberg. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Gudrun Svedenäng	Föreningsvald
Ilse Lundberg	Föreningsvald
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedningen

Sigrid Toll
Ralf Selfjord
Andreas Eisner

Anställda

Brf Agaten har ingen egen anställd personal. Föreningens ekonomi sköts genom avtal med HSB Stockholm och fastighetsskötsel genom avtal med Valvet Förvaltning AB. Markskötseln sköts genom avtal med Idrott & Trädgårdsanläggningar AB samt snöröjning genom avtal med AFF.

Arvoden

Styrelsen, valberedningen och revisorer har erhållit arvoden enligt beslut på stämman 2015, baserat på prisbasbeloppet (44 500 kr). Styrelsen erhöll (0,6 ppb per person)239 700 kr, valberedningen 6 600 kr (0,05 ppb per person) samt revisorer 22 200 kr (0,25 ppb per person).

Seniorklubben

Agatens seniorklubb har under året haft ett 50 tal medlemmar. Seniorklubben träffas 10 ggr/år då man umgås och haft gemensamma luncher eller fikastunder. Klubben har även gjort gemensamma resor till olika orter Sverige.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsen/föreningsstämmans beslut om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes i december 2015 av Valvet Förvaltning AB.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Medlemsinformation**Medlemmar**

Föreningen hade 459 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2015. Under året har 27 överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	19111	19095	18400	17877	16562
Resultat efter finansiella poster	3634	335	1591	-45	670
Årsavgift*, kr/kvm	768	768	746	724	664
Drift**, kr/kvm	473	489	425	371	393
Belåning, kr/kvm	2825	3054	3129	3203	2961
Soliditet, %	15,6	11,4	10,8	8,9	8,8

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

Förslag till disposition av årets resultat**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	259 149
Årets resultat	3 634 454
Reservering till underhållsfond	-2 115 000
I anspråkstagande av underhållsfond	<u>587 028</u>
Summa till stämmans förfogande	2 365 631

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	2 365 631
-------------------------	-----------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

**HSB bostadsrättsförening Agaten i Nacka**

Resultaträkning		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	19 110 543	19 095 226
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-10 698 729	-11 071 345
Övriga externa kostnader	Not 3	-268 007	-287 164
Planerat underhåll		-587 028	-1 327 678
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-373 548	-334 711
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 457 258	-3 360 446
Summa rörelsekostnader		<u>-13 384 569</u>	<u>-16 381 343</u>
Rörelseresultat		5 725 973	2 713 882
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	65 479	134 179
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-2 156 999	-2 513 438
Summa finansiella poster		<u>-2 091 520</u>	<u>-2 379 259</u>
Årets resultat		3 634 454	334 623

**HSB bostadsrättsförening Agaten i Nacka**

Balansräkning		2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	70 431 169	70 080 927
Pågående nyanläggningar	Not 8	704 326	0
		<u>71 135 495</u>	<u>70 080 927</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>71 135 995</u>	<u>70 081 427</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		426	8 886
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 802 997	2 146 763
Placeringskonto HSB Stockholm		1 592 599	1 189 898
Övriga fordringar	Not 10	58 856	64 174
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	622 069	664 962
		<u>5 076 948</u>	<u>4 074 684</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	7 000 000	8 000 000
Kassa och bank	Not 13	10 208	25 452
Summa omsättningstillgångar		<u>12 087 156</u>	<u>12 100 136</u>
Summa tillgångar		<u>83 223 151</u>	<u>82 181 563</u>

**HSB bostadsrättsförening Agaten i Nacka****Balansräkning** **2015-12-31** **2014-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 14

Bundet eget kapital

Insatser

2 734 600 2 734 600

Yttre underhållsfond

7 895 760 5 859 466

10 630 360 8 594 066*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-1 268 823 432 848

Årets resultat

3 634 454 334 623

2 365 631 767 471

Summa eget kapital

12 995 991 9 361 537**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

62 326 889 63 956 793

62 326 889 63 956 793

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

1 629 904 5 193 654

Leverantörsskulder

948 793 893 103

Aktuell skatteskuld

29 465 42 425

Övriga skulder

Not 17

1 807 500 0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

3 484 609 2 734 051

Summa skulder

7 900 271 8 863 233

Summa skulder

70 227 160 72 820 026

Summa eget kapital och skulder

83 223 151 82 181 563**Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

81 910 500 81 910 500

Summa ställda säkerheter**81 910 500 81 910 500****Ansvarsförbindelser**

Inga

Inga

**HSB bostadsrättsförening Agaten i Nacka**

Kassaflödesanalys	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	3 634 454	334 623
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 457 258	3 360 446
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>5 091 712</u>	<u>3 695 069</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	56 671	-56 783
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	2 600 788	-289 805
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>7 749 171</u>	<u>3 348 481</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-2 511 826	23 003
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-2 511 826</u>	<u>23 003</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-5 193 654	-1 666 547
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-5 193 654</u>	<u>-1 666 547</u>
Årets kassaflöde	43 691	1 704 936
Likvida medel vid årets början	11 362 114	9 657 177
Likvida medel vid årets slut	11 405 804	11 362 114

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 anskaffningsvärdet om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3). På grund av detta är siffrorna inte fullt jämförbara med årsredovisningen 2014.

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.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,27% av anskaffningsvärdet.

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 styrelsen.

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**

Noter	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	17 390 786	17 394 930
Årsavgifter el	892 046	901 775
Hyror	475 779	459 709
Övriga intäkter	354 337	343 318
Bruttoomsättning	<u>19 112 948</u>	<u>19 099 732</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-2 255	-4 050
Hyresförluster	-150	-456
	19 110 543	19 095 226
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 950 952	2 040 525
Reparationer	1 068 366	1 558 177
El	1 619 040	1 734 872
Uppvärmning	2 398 094	2 294 606
Vatten	1 178 839	1 084 941
Sophämtning	494 163	375 146
Fastighetsförsäkring	218 338	221 380
Kabel-TV och bredband	813 914	814 610
Fastighetsskatt	469 649	459 951
Förvaltningsarvoden	373 932	386 050
Övriga driftskostnader	113 442	101 087
	10 698 729	11 071 345
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	5 125	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	59 886	45 660
Administrationskostnader	73 996	90 399
Extern revision	26 000	26 313
Konsultkostnader	3 750	25 842
Medlemsavgifter	99 250	98 950
	268 007	287 164
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	239 700	227 270
Revisionsarvode	22 200	23 400
Övriga arvoden	21 660	37 397
Sociala avgifter	65 113	46 394
Övriga personalkostnader	24 875	250
	373 548	334 711
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	785	1 600
Ränteintäkter HSB placeringskonto	2 701	18 226
Ränteintäkter skattekonto	315	-644
Ränteintäkter HSB bunden placering	56 003	114 083
Övriga ränteintäkter	5 676	914
	65 479	134 179
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	<u>2 156 999</u>	<u>2 513 438</u>
	2 156 999	2 513 438



HSB bostadsrättsförening Agaten i Nacka

Noter	2015-12-31	2014-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	113 131 208	113 131 208
Anskaffningsvärde mark	3 023 750	3 023 750
Årets investeringar	1 807 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	117 962 458	116 154 958
Utgående ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-46 074 031	-42 713 585
Årets avskrivningar	-1 457 258	-3 360 446
Utgående ackumulerade avskrivningar	-47 531 289	-46 074 031
Utgående bokfört värde	70 431 169	70 080 927
Taxeringsvärde		
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
Summa taxeringsvärde	254 601 000	254 601 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	0	23 003
Årets investeringar	704 326	-23 003
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	704 326	0
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	58 856	64 174
	58 856	64 174
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	616 024	648 170
Upplupna intäkter	6 045	16 792
	622 069	664 962
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3-mån HSB Stockholm	7 000 000	8 000 000
	7 000 000	8 000 000
Not 13 Kassa och bank		
Handkassa	0	2 095
Nordea plusgiro	10 208	23 357
Övriga bankkonton	0	0
	10 208	25 452

**HSB bostadsrättsförening Agaten i Nacka****Noter** **2015-12-31** **2014-12-31****Not 14 Förändring av eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 734 600	0	5 859 466	432 848	334 623
Resultatdisposition			508 322	-173 699	-334 623
Resultatdisposition enligt styrelsebeslut			1 527 972	-1 527 972	
Årets resultat					3 634 454
Belopp vid årets slut	2 734 600	0	7 895 760	-1 268 823	3 634 454

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2759137264	1,21%	2018-06-20	11 836 700	544 216
Swedbank hypotek	2754353668	2,83%	2024-09-25	12 386 615	96 688
Swedbank hypotek	2754866057	4,90%	2017-03-24	16 508 478	184 000
Swedbank hypotek	2755391022	4,99%	2017-06-22	4 000 000	0
Swedbank hypotek	2851249827	2,71%	2017-12-20	13 120 000	640 000
Swedbank hypotek	2853103154	1,20%	2019-09-25	6 105 000	165 000
				63 956 793	1 629 904

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 62 326 889Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 55 807 273**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**Kortfristig del av långfristig skuld 1 629 904 5 193 654**Not 17 Övriga skulder**Övriga kortfristiga skulder 1 807 500 0
1 807 500 0**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**Upplupna räntekostnader 223 014 296 637
Förutbetalda hyror och avgifter 1 479 221 1 425 203
Övriga upplupna kostnader 1 782 374 1 012 211
3 484 609 2 734 051

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

2015-12-31 2014-12-31

Stockholm, den 16-03-21

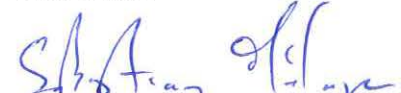

Bengt Persson



Bo Mathias Sten


Carina Eriksson


Maria Strahl


Paul Wetzenstein Fern


Sebastian Malaga


Tomas Åberg

Vår revisionsberättelse har 2016-04-01 lämnats beträffande denna årsredovisning



Av föreningen vald revisor


Joakim Häll
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Agaten i Nacka 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 revisionsssed. För revisorn utsedd av HSB Riksförbund innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed 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 den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Agaten i Nacka 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 av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 2016-04-01

Av föreningen vald
revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Joakim Häll

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

