



# HSB BRF BACKEN ÅRSREDOVISNING 2015



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.*

# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BACKEN HSB STOCKHOLM

## KALLELSE

## TILL

## ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Medlemmarna i HSB:s bostadsrättsföreningen Backen kallas till ordinarie föreningsstämma *tisdagen den 3 maj 2016 kl: 19:00 i föreningslokalen "Puben"*.

Nu är det åter tid för ordinarie föreningsstämma (årsmöte) i din bostadsrättsförening. Vi träffas i vår föreningslokal "Puben" som ligger i källaren i B-huset (Gränsvägen 30-34).

Vi kommer att behandla verksamheten under föregående år, föreningens ekonomi samt övriga frågor enligt stadgarna.

Det är på stämman du ska utöva ditt inflytande inom föreningen. Bland annat genom att välja representanter till styrelsen, komma med krav och önskemål i form av motioner samt lära känna styrelsen och övriga medlemmar.

Om du inte själv kan vara med kan du lämna fullmakt för äkta make/maka eller varaktigt sammanboende.

Efter stämmoförhandlingarna bjuder föreningen på kaffe och dopp.

VÄLKOMMEN

Styrelsen i Brf Backen

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BACKEN  
HSB STOCKHOLM

DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA MED HSB:S  
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BACKEN I VÄSTERHANING  
TISDAGEN DEN 3 MAJ 2016.

1. Öppning av stämman
2. Val av ordförande vid stämman
3. Anmälan av ordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fastställande av dagordning
6. Val av två justerare, tillika rösträknare, att jämte ordföranden justera protokollet
7. Fråga om kallelse behörigen skett
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
11. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Fråga om arvode
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor och suppleant
16. Val av valberedning
17. Erforderligt val av representation i HSB
18. Övriga anmälda ärenden
19. Avslutning av stämman



Org Nr: 712400-2283

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Backen i Västerhaninge

Org.nr: 712400-2283

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

# ÅRSREDOVISNING

## HSB Brf Backen i Västerhaninge

Org nr 712400-2283

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2015-01-01 – 2015-12-31**

Föreningens 50:e verksamhetsår

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2015

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

#### Föreningens fastigheter

Bostadsrättsföreningens hus byggdes 1967 – 1968 på fastigheten Ribby 2:96 i Haninge kommun, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Gränsvägen 24 – 34 i Västerhaninge. Värdeår är 1968.

I föreningens fastigheter finns:

Rum och kök	Antal	Yta kvadratmeter
1	1	36
2	19	1216
3	26	3117
<b>Summa lägenheter</b>	<b>58</b>	<b>4369</b>
Lokaler hyresrätt	3	253
Garage	9	

Motorvärmplatser	16	
Rullatorgarage	4	

Därutöver finns ett antal fria parkeringsplatser där principen "först till kvarn" gäller.

Fastigheten har varit fullvärdesförsäkrad hos Försäkringsbolaget Vardia under 2015.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Årsavgifter

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 790 kr/kvadratmeter efter styrelsen beslut att inte höja avgifterna för 2015. Den för år 2016 upprättade budgeten visade att det inte förelåg något behov av höjning och styrelsen beslöt om oförändrade årsavgifter för 2016.

### Genomfört och planerat underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder utöver det löpande underhållet:

Styrelsen har under de senaste åren konstaterat att det förekommer fuktskador på väggarna i några av källarlokalerna, framför allt i A-huset. Styrelsen har därför beställt en utredning om fuktskador, dag- och spillvattenledningarna samt behovet av omasfalltering av gångvägarna på föreningens tomt. Arbetet har utförts av Ångpanneföreningen (ÅF). Arbetet utfördes under hösten med bland annat filmning av dag- och spillvattenledningarna. Mot slutet av året återkom ÅF med en rapport som redovisade vilka åtgärder som krävs, bland annat uppgrävning och ny isolering av samtliga grundmurar mot källarplanet, utbyte/relineing av dag- och spillvattenledningarna, byte av stammen för värme/vatten mellan husen samt ny asfalltering. Tre olika alternativ till åtgärder med olika ambitionsnivåer redovisades i rapporten där kostnaden låg mellan 7,5 – 9,0 miljoner. Styrelsen har diskuterat frågan vid styrelsemöten både i december och januari. Styrelsen är enig om att detta måste genomföras och kommer att fortsätta arbeta med frågan tillsammans med ÅF för att hitta den bästa lösningen.

Föreningen har under året fört diskussioner med SRV angående sopherteringen. SRV håller på att avveckla hanteringen av sopsäckar som vi använder i våra sopnedkast. Samtidigt vill SRV införa sortering av matavfall och övriga sopor. Föreningen har genomfört vissa förberedande åtgärder för att placera sopbehållare utanför resp hus, men har varit lite oense med SRV om hur många som krävs. Diskussionen med SRV pågår och förhoppningsvis ska vi kunna gå över till sopsortering under våren och därmed stänga sopnedkasten.

Föreningen har vid de senaste årens obligatoriska lekplatsbesiktningar, ett EU-direktiv som kräver årlig besiktning av lekplatser, fått nedslag på de befintliga lekredskapen. Styrelsen beslöt därför i höstas att ersätta samtliga lekredskap med nya. Dessa installerades under hösten och vid en besiktning blev samtliga redskap godkända. Vad som återstår är byte av staketet runt lekplatsen samt ny sandlåda.

### Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2016-2017	Dag- och spillvattenledningar samt dränering.	Se beskrivning ovan.

### Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2009	Badrum och kök.	Stambyten samt helrenovering av badrummen.
2010	Lägenheter och lokaler.	Byte av samtliga radiatorventiler.
2014	Undercentral.	Byte av undercentralen.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 maj 2015 i föreningslokalen "Puben". På stämman deltog 22 medlemmar varav 22 var röstberättigade.

### Styrelse

Styrelsen har under det gångna verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Namn	Vald tom år	Befattning
Carl-Olof Westling	2016	Ordförande
Peter Aronsson	2017	vice ordförande
Jenny Törnblom	2016	Sekreterare
Susanne Sundén	2017	Studieorganisatör
Lennart Björkman		utsedd av HSB Stockholm
Göran Andersson	2017	Suppleant
Jennie Höglund	2016	Suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordinarie ledamöterna Carl-Olof Westling och Jenny Törnblom samt suppleanten Jennie Höglund.



Styrelsen har under året hållit 11 stycken protokollförda sammanträden. Därutöver har styrelsens ledamöter informella kontakter i den löpande verksamheten.

## Firmatecknare

Firmatecknare har varit, förutom styrelsen i sin helhet, Carl-Olof Westling, Susanne Sundén, Jenny Törnblom och Peter Aronsson, två i förening.

## Revisorer

Revisor har varit Bo Carlsson med Ida Pettersson som suppleant samt BoRevision AB.

## Valberedning

Valberedning har varit Bo Carlsson, sammankallande, och Bengt-Erik Andersson.

## Underhållsplan

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

Fastigheten besiktigas löpande under året och många upptäckta brister åtgärdas av föreningens medlemmar alternativt beställs jobb från HSB eller extern leverantör.

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

Vid årets slut hade föreningen 75 (74) medlemmar. Under året har sex (fem) lägenhetsöverlåtelse genomförts.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal för föreningen under de senaste fem åren framgår av nedanstående tabell:

	2015	2014	2013	2012	2011
Nyckeltal					
Nettoomsättning kkr	3456	3512	3474	3403	3312
Resultat efter finansiella poster kkr	705	376	478	328	300

Årsavgift, kr/kvm	777				
Drift, kr/kvm	370				
Soliditet %	22,4	19,6	17,9	15,8	14,2

Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande). Nytt nyckeltal fr o m 2015.

Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftkostnader exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll. Nytt nyckeltal fr o m 2015.

## Förslag till disposition av årets resultat

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Dispositionsfond/balanserat resultat	374.535:-
Årets resultat	<u>705.009:-</u>
	1.079.544:-

### Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur underhållsfond	-	0:-
Överföring till underhållsfond		600.000:-
Dispositionsfond/balanserat resultat		<u>479.544:-</u>
		1.079.544:-

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

**HSB Bostadsrättsförening Backen i Västerhaninge**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2015-01-01 2015-12-31</b>	<b>2014-01-01 2014-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	3 456 530	3 512 324
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-1 712 175	-1 628 457
Övriga externa kostnader	Not 3	-86 908	-95 728
Planerat underhåll		-132 387	-466 020
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-78 533	-72 316
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-336 585	-336 585
Summa rörelsekostnader		<u>-2 346 588</u>	<u>-2 599 106</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 109 942</b>	<b>913 219</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	16 419	46 764
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-421 352</u>	<u>-583 612</u>
Summa finansiella poster		<u>-404 933</u>	<u>-536 848</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>705 009</b>	<b>376 371</b>

**HSB Bostadsrättsförening Backen i Västerhaninge**

<b>Balansräkning</b>		<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	16 609 982	16 939 072
Inventarier och maskiner	Not 8	16 589	24 084
		<u>16 626 571</u>	<u>16 963 156</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>16 627 071</u>	<u>16 963 656</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		-4 370	1 110
Avräkningskonto HSB Stockholm		4 620 127	762 626
Övriga fordringar	Not 10	22 957	12 037
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	145 471	128 085
		<u>4 784 185</u>	<u>903 858</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	0	3 000 000
Summa omsättningstillgångar		<u>4 784 185</u>	<u>3 903 858</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>21 411 256</b></u>	<u><b>20 867 514</b></u>

**HSB Bostadsrättsförening Backen i Västerhaninge****Balansräkning** **2015-12-31**    **2014-12-31****Eget kapital och skulder**

		2015-12-31	2014-12-31
<b>Eget kapital</b>	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		622 700	622 700
Yttre underhållsfond		3 097 168	2 797 168
		<u>3 719 868</u>	<u>3 419 868</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		374 535	298 164
Årets resultat		705 009	376 371
		<u>1 079 544</u>	<u>674 535</u>
Summa eget kapital		<u>4 799 412</u>	<u>4 094 403</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	15 721 536	16 055 292
		<u>15 721 536</u>	<u>16 055 292</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		303 800	191 345
Fond för inre underhåll		148 844	140 843
Övriga skulder	Not 15	0	5 160
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	437 664	380 471
Summa skulder		<u>890 308</u>	<u>717 819</u>
Summa skulder		16 611 844	16 773 111
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b><u>21 411 256</u></b>	<b><u>20 867 514</u></b>

**Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	20 472 400	20 472 400
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>20 472 400</b>	<b>20 472 400</b>

**Ansvarsförbindelser**

Inga

Inga

**HSB Bostadsrättsförening Backen i Västerhaninge**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2015-01-01 2015-12-31</b>	<b>2014-01-01 2014-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	705 009	376 371
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	336 585	336 585
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 041 594</u>	<u>712 956</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-22 826	39 944
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>172 489</u>	<u>-21 314</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 191 257</u>	<u>731 586</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	0	83 750
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-7 988
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>75 762</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-333 756</u>	<u>-271 584</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-333 756</u>	<u>-271 584</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>857 501</b>	<b>535 764</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 762 626</b>	<b>3 226 862</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 620 127</b>	<b>3 762 626</b>

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



## HSB Bostadsrättsförening Backen i Västerhaninge

### 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.

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

#### 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 1,45 %

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

#### 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 3.461.674 kr.

Cew

**HSB Bostadsrättsförening Backen i Västerhaninge**

<b>Noter</b>	<b>2015-01-01 2015-12-31</b>	<b>2014-01-01 2014-12-31</b>
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	3 395 496	3 395 496
Hyror	124 070	179 052
Övriga intäkter	19 315	11 411
Bruttoomsättning	<u>3 538 881</u>	<u>3 585 959</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-64 252	-59 132
Hyresförluster	-4 143	-546
Avsatt till inre fond	-13 956	-13 957
	<b><u>3 456 530</u></b>	<b><u>3 512 324</u></b>
<b>Not 2 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	366 072	365 120
Reparationer	94 109	74 041
El	103 797	113 385
Uppvärmning	546 629	528 181
Vatten	114 341	95 800
Sophämtning	99 951	93 044
Fastighetsförsäkring	23 049	25 362
Kabel-TV och bredband	58 160	55 250
Fastighetsskatt	81 034	79 526
Förvaltningsarvoden	205 923	186 291
Övriga driftskostnader	19 110	12 457
	<b><u>1 712 175</u></b>	<b><u>1 628 457</u></b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Hyror och arrenden	0	49 872
Förbrukningsinventarier och varuinköp	1 856	5 672
Administrationskostnader	9 664	20 084
Extern revision	10 463	8 300
Konsultkostnader	53 125	0
Medlemsavgifter	11 800	11 800
	<b><u>86 908</u></b>	<b><u>95 728</u></b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	64 200	60 600
Revisionsarvode	2 400	2 400
Sociala avgifter	11 933	9 316
	<b><u>78 533</u></b>	<b><u>72 316</u></b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 141	1 605
Ränteintäkter skattekonto	106	101
Ränteintäkter HSB bunden placering	15 013	44 852
Övriga ränteintäkter	159	206
	<b><u>16 419</u></b>	<b><u>46 764</u></b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	<u>421 352</u>	<u>583 612</u>
	<b><u>421 352</u></b>	<b><u>583 612</u></b>



**HSB Bostadsrättsförening Backen i Västerhaninge**

<b>Noter</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	23 046 775	23 046 775
Anskaffningsvärde mark	318 143	318 143
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>23 364 918</b>	<b>23 364 918</b>
<b>Utgående avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-6 425 846	-6 096 756
Årets avskrivningar	-329 090	-329 090
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 754 936</b>	<b>-6 425 846</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>16 609 982</b>	<b>16 939 072</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	23 400 000	23 400 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	638 000	638 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	8 600 000	8 600 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	256 000	256 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>32 894 000</b>	<b>32 894 000</b>
<b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	60 827	52 839
Årets investeringar	0	7 988
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>60 827</b>	<b>60 827</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-36 743	-29 248
Årets avskrivningar	-7 495	-7 495
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-44 238</b>	<b>-36 743</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>16 589</b>	<b>24 084</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	7 563	6 291
Skattefordran	4 238	5 746
Övriga fordringar	11 156	0
	<b>22 957</b>	<b>12 037</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	145 471	118 085
Upplupna intäkter	0	10 000
	<b>145 471</b>	<b>128 085</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 12 Kortfristiga placeringar</b>		
Bunden placering 3-mån HSB Stockholm	0	3 000 000
	<b>0</b>	<b>3 000 000</b>

**HSB Bostadsrättsförening Backen i Västerhaninge****Noter** **2015-12-31**   **2014-12-31****Not 13 Förändring av eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	622 700	0	2 797 168	298 164	376 371
Resultatdisposition			300 000	76 371	-376 371
Årets resultat					705 009
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>622 700</b>	<b>0</b>	<b>3 097 168</b>	<b>374 535</b>	<b>705 009</b>

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	20719982	4,82%	2019-12-13	4 800 000	200 000
SBAB	20719990	2,53%	2016-01-28	5 978 236	22 416
Stadshypotek	743873	2,48%	2017-04-30	2 415 244	60 000
Stadshypotek	809798	1,89%	2020-01-30	2 528 056	60 000
				<b>15 721 536</b>	<b>342 416</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 15 379 120Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 14 009 456**Not 15 Övriga skulder**

Källskatt	0	5 160
	<b>0</b>	<b>5 160</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Förutbetalda hyror och avgifter	287 079	263 109
Övriga upplupna kostnader	150 585	117 362
	<b>437 664</b>	<b>380 471</b>

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



**HSB Bostadsrättsförening Backen i Västerhaninge**

**Noter**

**2015-12-31 2014-12-31**

Stockholm, den 24/2 2016

Carl-Olof Westling  
Carl-Olof Westling

Jenny Törnblom  
Jenny Törnblom

Lennart Björkman  
Lennart Björkman

Peter Aronsson  
Peter Aronsson

Susanne Sundén  
Susanne Sundén

Vår revisionsberättelse har 2016-03-04 lämnats beträffande denna årsredovisning

Bo Carlsson

Johannes Aasa

Av föreningen vald revisor

**Johannes Aasa**  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Backen i Västerhaninge, org.nr. 712400-2283

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Backen i Västerhaninge för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

#### 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 revisionsd 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 2015-12-31 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 Backen i Västerhaninge för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

#### 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 revisionsd i Sverige.

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

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

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

#### Uttalanden

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

Stockholm den 4/3 2016

Av föreningen vald  
revisor

BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund  
förordnad revisor  
**Johannes Aasa**



# 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 namnteckning:

.....

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

