

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Nacka-Hus i Ekängen



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nacka-Hus i Ekängen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

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

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

Styrelsen

Angelica Christina Bohm	Ledamot	Flyttat december 2016
Carl Marcus Alexander Carlsson	Ledamot	
Kerstin Birgitta Häggvik Sundgren	Ledamot	
Johan Anders Karlsson	Ledamot	
Karl Lundin	Ledamot	
Karoline Pauli	Ledamot	
Filip Erik Mikael Stenfeldt	Ledamot	
Ingrid Marie Claesson	Suppleant	
Per Fredrik Larsson	Suppleant	
Ellen Kristina Winroth	Suppleant	Flyttat augusti 2016

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Angelica Christina Bohm, Carl Marcus Alexander Carlsson, Ingrid Marie Claesson, Kerstin Birgitta Häggvik Sundgren, Per Fredrik Larsson, Karl Lundin och Ellen Kristina Winroth.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jan-Ove Brandt
Sandhya Forselius
Lina Sundgren

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern

KPMG

Valberedning

Jan Kinander

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-19.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
SICKLAÖN 227:1	1941	Nacka

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

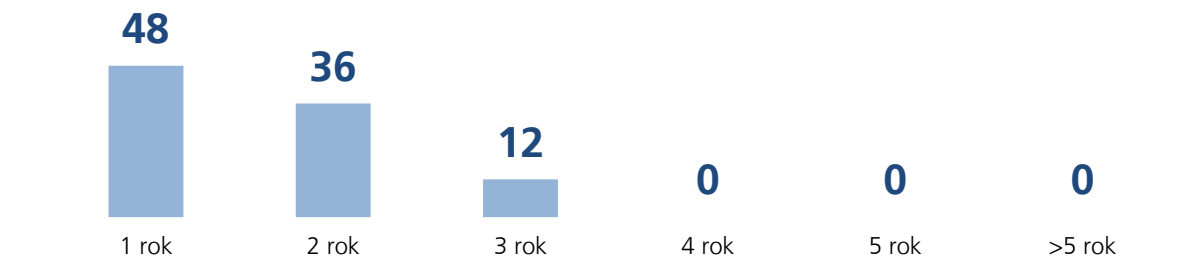
Fastigheten bebyggdes 1941 och består av 8 flerbostadshus.
Värdeåret är 1942.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 316 m², varav 4 624 m² utgör lägenhetsyta och 692 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Lager - Class AB	30 m ²	12 m/2017-10-01
Connys loppmarknad	37 m ²	12 m/2017-12-31
Byggnadsingenjör Hans Stivert AB	61 m ²	36 m/2018-06-28
Skomakare	31 m ²	36 m/2019-10-01
Fotvalvet	24 m ²	36 m/2019-10-01
Kontor / Elfirma	50 m ²	36 m/2019-10-01
Bosses bodega	50 m ²	36 m/2018-08-08
Förråd - medlem	13 m ²	36 m/2019-03-01
Förråd - medlem	4 m ²	12 m/2017-12-31
Roseum Design AB	119 m ²	36 m/2018-02-28
Kapellkungen	60 m ²	36 m/2017-12-31
Förråd - Kapellkungen	11 m ²	-
Förråd - medlem	7 m ²	12 m/2017-07-01
Nats Massage Center AB	100 m ²	36 m/2018-11-30
UTMS net AB	1 m ²	120 m/2024-07-01
Ektorps Sushi	58 m ²	36 m/2017-04-30

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

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

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Kollektivt Internet, 100 Mb/s	Ownit Broadband AB
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Kabelteve	Bredbandsbolaget
Trädgårdsskötsel	A Hanson Fastighet och trädgård/Skuru trädgårdstjänst
Vinterunderhåll	Gösta Borgegård
Vinterunderhåll	Erikas Tak & Bygg AB
Fastighetsskötsel	Skuru trädgårdstjänst
Städning	Excelencia AB
Elleverantör	Mälarenergi AB/Nacka Energi AB
Värmeleverantör	Fortum
Fastighetsjour	H2M

Föreningens ekonomi

Styrelsen har beslutat att höja avgiften med 1 % från 2017-04-01. Orsaken till detta beslut är dels att finansiera framtida kostnader enligt budgetplan, dels att täcka upp för ökade löpande kostnader. En anledning är att vi ska teckna nya avtal för fastighetsskötsel och trädgårdsskötsel, som troligtvis kommer innebära ökade kostnader. Vi fick dessutom en oväntad ökning av kostnaden för kabeltv-avtalet.

Kostnaden för bytet av liggande stammar har finansierats med egna medel och inget nytt lån behövde tas.

Föreningen har lån på ca 21 400 000

Under verksamhetsåret har ett av föreningens lån på ca 7 000 000 kr omförhandlas. Styrelsen beslutade att binda lånet på tre år till en ränta av 1,09 %.

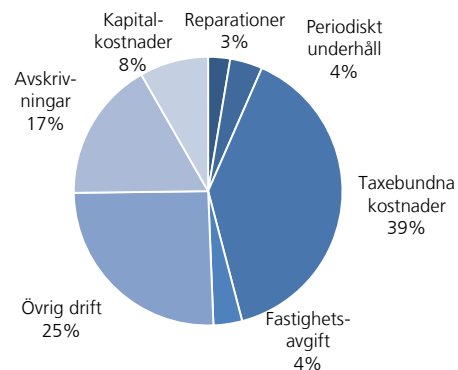
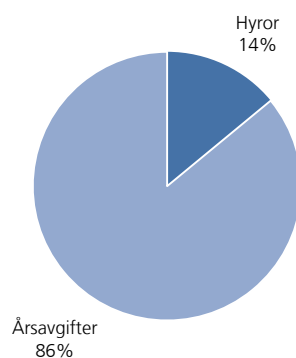
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2017-04-01 med 1 %.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 169 161	3 035 096
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 204 107	5 165 281
Finansiella intäkter	727	1 238
Minskning kortfristiga fordringar	0	61 877
Ökning av kortfristiga skulder	413 105	10 454
	5 617 939	5 238 849
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 458 266	3 182 800
Finansiella kostnader	382 318	477 984
Ökning av materiella anläggningstillgångar	3 467 500	0
Ökning av kortfristiga fordringar	49 996	0
Minskning av långfristiga skulder	444 000	444 000
	7 802 080	4 104 784
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 985 020	4 169 161
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-2 184 142	1 134 065

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stambyte har skett på alla liggande stammar i alla hus, Liggande stammar mellan husen är bytta tidigare och har därför inte blivit bytta.

Anticimex har bekämpat råttor i samband med stambytet.

Kontroll och filmning av vissa ventilationer. Fågelskyddsnät uppsatt på vissa skorstenar.

Nacka kommun har upprättat en riskanalys angående de sprängningar som utfördes i samband med breddning av cykelbanan på Värmdövägen.

Föreningen genomförde en vårstädning 15:e maj, där medlemmarna hjälptes åt med diverse trädgårdsarbeten. Under städdagen fanns också två containrar tillgängliga för medlemmarna att slänga grovsopor i.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 96 st

Överlåtelse under året: 16 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 9 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 117 st

Tillkommande medlemmar: 22 st

Avgående medlemmar: 24 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 115 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	966	959	959	958
Hyror/m ² hyresrättsyta	939	937	902	865
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 595	4 691	4 787	4 907
Elkostnad/m ² totalyta	26	26	24	28
Värmekostnad/m ² totalyta	246	213	177	223
Vattenkostnad/m ² totalyta	50	50	46	45
Kapitalkostnader/m ² totalyta	72	91	105	124
Soliditet (%)	10	8	7	4
Resultat efter finansiella poster (tkr)	581	387	733	35
Nettoomsättning (tkr)	5 204	5 163	5 140	5 113

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 624 m² bostäder och 692 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	88 800	0	0	88 800
Fond för yttre underhåll	1 450 141	188 667	-117 750	1 379 224
S:a bundet eget kapital	1 538 941	188 667	-117 750	1 468 024
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	453 848	-188 667	505 238	137 277
Årets resultat	581 370	581 370	-387 488	387 488
S:a fritt eget kapital	1 035 218	392 703	117 750	524 765
S:a eget kapital	2 574 159	581 370	0	1 992 789

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	581 370
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	642 515
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-188 667</u>
summa balanserat resultat	1 035 218

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs	<u>181 474</u>
	1 216 692

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 204 107	5 162 635
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	2 646
Summa rörelseintäkter		5 204 107	5 165 281
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 092 305	-2 713 172
Övriga externa kostnader	Not 5	-208 002	-173 099
Personalkostnader	Not 6	-157 959	-296 529
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-782 879	-1 118 248
Summa rörelsekostnader		-4 241 145	-4 301 047
RÖRELSERESULTAT		962 961	864 234
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		727	1 238
Räntekostnader och liknande resultatposter		-382 318	-477 984
Summa finansiella poster		-381 591	-476 746
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		581 370	387 488
ÅRETS RESULTAT		581 370	387 488

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	19 476 661	20 255 727
Pågående byggnation	Not 9	3 467 500	0
Maskiner och inventarier	Not 10	30 500	34 312
Summa materiella anläggningstillgångar		22 974 661	20 290 039
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		22 974 661	20 290 039
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		14	16
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 997 093	4 190 628
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	59 390	0
Summa kortfristiga fordringar		2 056 498	4 190 644
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3	3
Summa kassa och bank		3	3
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 056 501	4 190 647
SUMMA TILLGÅNGAR		25 031 162	24 480 687

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		88 800	88 800
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 450 141	1 379 224
Summa bundet eget kapital		1 538 941	1 468 024
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		453 848	137 277
Årets resultat		581 370	387 488
Summa fritt eget kapital		1 035 218	524 765
SUMMA EGET KAPITAL		2 574 159	1 992 789
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	20 792 514	21 248 180
Summa långfristiga skulder		20 792 514	21 248 180
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	455 666	444 000
Leverantörsskulder		392 165	202 748
Skatteskulder		997	0
Övriga skulder		41 190	41 190
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	774 471	551 780
Summa kortfristiga skulder		1 664 489	1 239 718
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 031 162	24 480 687

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning(K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

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

Inga uppskattningar och bedömningar är gjorda som haft betydande effekt på den finansiella rapporten.

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

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	-	50 år
Fastighetsförbättringar	-	10/20 år
Yttre anläggningar	-	20 år
Standardförbättringar	-	10 år
Fastighetsrenovering	-	10/20 år
Värmeanläggning	-	20 år
Elanläggning	-	20/30 år
Ventilation	-	30 år
Stambyte	-	40 år
Fasad	-	40 år
Inventarier	10 år	10 år
Stomme och grund K3	100 år	-

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	4 467 733	4 434 482
Hyror lokaler	626 535	625 288
Hyror parkering	74 700	75 750
Hyror garage	27 000	27 000
Hyesrabatt	-5 614	0
Avgift andrahandsuthyrning	13 653	0
Öresutjämning	100	114
	5 204 107	5 162 635

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	0	2 646
	0	2 646

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	73 131	60 175
	Fastighetsskötsel beställning	84 778	28 413
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	55 110	132 263
	Fastighetsskötsel gård beställning	52 584	20 525
	Snöröjning/sandning	74 558	44 319
	Städning entreprenad	123 788	121 938
	Städning enligt beställning	3 125	6 919
	Sotning	2 438	0
	Gemensamma utrymmen	0	1 594
	Gård	5 835	7 538
	Serviceavtal	3 180	0
	Förbrukningsmateriel	981	4 135
	Störningsjour och larm	1 537	0
		481 044	427 819
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	24 211	0
	Lokaler	1 475	0
	Gemensamma utrymmen	17 499	0
	Tvättstuga	8 827	12 225
	Entré/trapphus	3 188	6 949
	Lås	3 604	5 792
	VVS	6 625	63 236
	Elinstallationer	8 168	0
	Fönster	6 295	0
	Balkonger/altaner	7 644	0
	Mark/gård/utemiljö	0	11 200
	Skador/klotter/skadegörelse	37 314	0
		124 850	99 402
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	29 486	10 000
	Entré/trapphus	0	51 500
	VVS	79 188	0
	Fasad	72 800	56 250
		181 474	117 750
	Taxebundna kostnader		
	El	137 538	134 268
	Värme	1 308 213	1 115 094
	Vatten	267 579	262 040
	Sophämtning/renhållning	102 273	101 646
		1 815 603	1 613 048
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	82 388	96 334
	Kabel-TV	74 680	0
	Bredband	171 648	208 791
		328 716	305 125
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	160 618	150 028
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 092 305	2 713 172

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	4 642	4 135
	Inkassering avgift/hyra	850	0
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	18 125	18 125
	Föreningskostnader	30 812	1 069
	Styrelseomkostnader	463	77
	Fritids- och trivselkostnader	170	0
	Förvaltningsarvode	134 802	129 418
	Förvaltningsarvoden övriga	0	4 938
	Administration	5 546	3 709
	Korttidsinventarier	0	4 108
	Konsultarvode	5 072	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 520	7 520
		208 002	173 099

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	120 798	226 703
	Sociala kostnader	37 161	69 826
		157 959	296 529

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	0	50 000
	Stomme och grund K3	779 067	0
	Förbättringar	0	1 064 435
	Inventarier	3 813	3 813
		782 879	1 118 248

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	35 075 834	35 075 834
	Utrangering	-274 649	0
	Utgående anskaffningsvärde	34 801 185	35 075 834
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-14 820 107	-13 705 672
	Återföring avskrivning vid utrangering	274 649	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-779 067	-1 114 435
	Utgående avskrivning enligt plan	-15 324 524	-14 820 107
	Planenligt restvärde vid årets slut	-19 476 661	20 255 727
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	35 740 000	33 500 000
	Taxeringsvärde mark	27 149 000	23 570 000
		62 889 000	57 070 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	59 000 000	54 000 000
	Lokaler	3 889 000	3 070 000
		62 889 000	57 070 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2016-12-31	2015-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	3 467 500	0
		3 467 500	0
Not 10	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	234 027	234 027
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering	-195 902	0
	Utgående anskaffningsvärde	38 125	234 027
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-199 715	-195 902
	Återföring avskrivning vid utrangering	195 902	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 812	-3 812
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-7 625	-199 714
	Redovisat restvärde vid årets slut	30 500	34 313

Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR		2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto		12 077	11 877
Skattefordran		0	9 593
Klientmedel hos SBC		1 985 016	4 169 158
		1 997 093	4 190 628

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2016-12-31	2015-12-31
Försäkring		16 478	0
Kabel-TV		42 912	0
Styrelsearvode		0	0
Arbetsgivaravgifter		0	0
		59 390	0

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2016-12-31	2015-12-31
Vid årets början		1 379 224	1 223 677
Reservering enligt stadgar		188 667	171 210
Reservering enligt stämmobeslut		0	0
lanspråktagande enligt stadgar		0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut		-117 750	-15 663
Vid årets slut		1 450 141	1 379 224

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31	ändringsdag
SEB	1,480 %	7 082 727	7 230 727	2017-11-28
SEB	1,300 %	7 082 727	7 230 727	2018-11-28
SEB	2,690 %	7 082 726	7 230 726	2019-11-28
Summa skulder till kreditinstitut		21 248 180	21 692 180	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-455 666	-444 000	
		20 792 514	21 248 180	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 969 850 kronor.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER		2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar		24 786 000	24 786 000

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Planerar att asfaltera om parkeringsplatser och garageplan.

Planerar att utöka tvättstugan med en bokningsbar del till.

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2016-12-31	2015-12-31
Värme	164 075	0
Arvoden	80 000	72 000
Sociala avgifter	25 136	22 600
Ränta	1 522	2 197
Fastighetsskötsel gård	27 116	0
Förutbetalda avgifter och hyror	476 622	454 982
	774 471	551 779

Styrelsens underskrifter

NACKA den 16 / 4 2017


Angelica Christina Bohm
Ledamot


Carl Marcus Alexander Carlsson
Ledamot 170409


Kerstin Birgitta Häggvik Sundgren
Ledamot


Johan Anders Karlsson
Ledamot

Karl Lundin
Ledamot


Karoline Pauli
Ledamot



Filip Erik Mikael Stenfeldt
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 24 / 4 2017


Jan-Ove Brandt
Extern revisor
Auktoriserad


Sandhya Forselius
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Nacka-Hus i Ekängen, org. nr 714000--107

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nacka-Hus i Ekängen för år 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Nacka-Hus i Ekängen för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovinningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisors bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 24 april 2017



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Sandhya Forselius
Förtroendevald revisor