



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Nacka-Hus i Ekängen

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nacka-Hus i Ekängen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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 vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns 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

Karoline Pauli	Ordförande
Malin Säflund	Sekreterare
Johan Anders Karlsson	Kassör
Olof Arborelius	Ledamot
Karl Lundin	Ledamot
Lina Johanna Sundgren	Ledamot

Axel Hannes Elvin Nowak	Suppleant
Per Fredrik Larsson	Suppleant
Hercules Norden	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Axel Hannes Elvin Nowak, Johan Anders Karlsson, Per Fredrik Larsson, Hercules Norden och Karoline Pauli.

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jan-Ove Brandt
Sandhya Forselius

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern

KPMG

Valberedning

Jan Kinander
Krzysztof Wadecki

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-11.

Extra föreningsstämma hölls 2017-10-24. Extra stämma med anledning av inval av nya styrelsemedlemmar som ersättning för att ett par av styrelsemedlemmarna flyttade. Beslut om ändring av stadgarna.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
SICKLAÖN 227:1	1941	Nacka

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

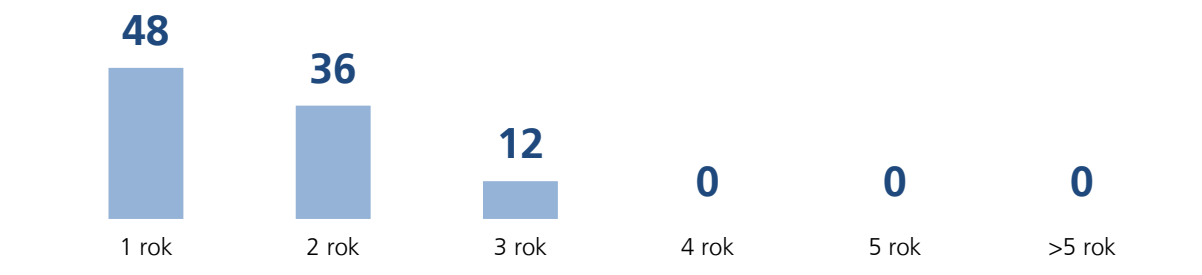
Fastigheten bebyggdes 1941 och består av 8 flerbostadshus.
Värdeåret är 1942.

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/2018-10-01
Maria Fjellner	37 m ²	12 m/2020-12-31
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/2018-12-31
Roseum Design AB	119 m ²	36 m/2018-02-28
Saltsjö-Duvnäs Tapetserarverkstad	60 m ²	36 m/2020-12-31
Förråd - medlem	7 m ²	12 m/2018-07-01
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
Utöka tvättstuga	2017	En till bokningsbar tvättstuga.
Byte av liggande avloppsstammar	2016 - 2017	
Omhängning hänggrännor 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	
Omputsning av fasad	2010 - 2011	
Reparation och ombyggnad av butikslängans tak	2010	
Installation av fjärrvärme	2007 - 2008	
Renovering av fönster	2007 - 2008	
Renovering av butikslängan	2005 - 2006	Totalrenovering inkl. el- och rörstamsbyte samt ny ventilation.
Elstambyte	2002 - 2004	
Renovering av balkonger	1999	
Rörstambyte	1997	
Omläggning av tak	1993	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Balkongrenovering	2018	Balkongerna är i så dåligt skick så de måste bytas
Asfaltering av parkeringsytor och garageplan	2019	Många och stora skador som måste åtgärdas.
Modernisering av sophanteringssystemet	2020	

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	Trädgårdsbyggarna i Stockholm AB
Vinterunderhåll	Gösta Borgegård
Vinterunderhåll	Erikas Tak & Bygg AB
Fastighetsskötsel	NIAB Nygrensingenjörsfirma AB
Städning	Excelencia AB
Elleverantör	Mälarenergi AB/Nacka Energi AB
Värmeleverantör	Fortum
Fastighetsjour	H2M

Föreningens ekonomi

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

Styrelsen har beslutat att lämna avgiften oförändrad under 2018.

Vi har betalat avslutsfakturan för renoveringen av de liggande stammarna, vi klarade av hela kostnaden för renoveringen utan att behöva ta något nytt lån, däremot ser vi att vi kommer behöva ta ett nytt lån för att klara finansieringen av den kommande balkongrenoveringen.

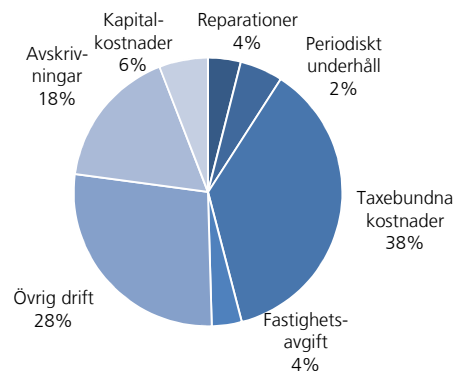
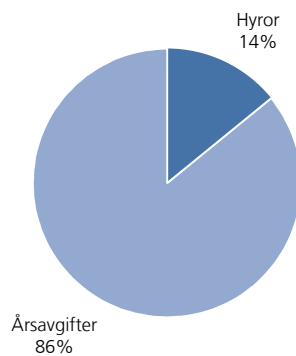
Föreningen har lån på ca 21 miljoner kronor. Vi amorterar lånen med 444 000 kronor per år.

Under verksamhetsåret har ett av föreningens lån på ca 7 miljoner kronor omförhandlats. Styrelsen beslutade att binda lånet på tre år till en ränta av 1.38%, den gamla räntan på lånet var 1.48%.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 985 020	4 169 161
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 270 658	5 204 107
Finansiella intäkter	116	727
Ökning av kortfristiga skulder	62 300	413 105
	5 333 074	5 617 939
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 405 524	3 458 266
Finansiella kostnader	271 305	382 318
Ökning av materiella anläggningstillgångar	319 063	3 467 500
Ökning av kortfristiga fordringar	51 327	49 996
Minskning av långfristiga skulder	407 000	444 000
	4 454 219	7 802 080
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 863 875	1 985 020
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	878 855	-2 184 142

*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 1 315 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

En till bokningsbar tvättstuga har skapats.

Föreningen har skrivit nytt avtal för fastighetsförvaltning med NIAB Nygrensingenjörskfirma AB samt ett nytt avtal för trädgårdsskötsel med Trädgårdsbyggarna i Stockholm AB.

En besiktning av balkongerna har genomförts, där det tyvärr visade sig att de var i så dåligt skick att vi måste göra en renovering av samtliga balkonger.

Anticimex har under ett flertal tillfällen varit och bekämpat råttor.

Föreningen genomförde en vårstädning och en höststädning där ett antal medlemmar hjälpte till med diverse trädgårdsarbeten.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 96 st

Överlåtelse under året: 16 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 115

Tillkommande medlemmar: 22

Avgående medlemmar: 22

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 115

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	976	966	959	959
Hyror/m ² hyresrättsyta	968	939	937	902
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 507	4 595	4 691	4 787
Elkostnad/m ² totalyta	30	26	26	24
Värmekostnad/m ² totalyta	216	246	213	177
Vattenkostnad/m ² totalyta	52	50	50	46
Kapitalkostnader/m ² totalyta	51	72	91	105
Soliditet (%)	13	10	8	7
Resultat efter finansiella poster (tkr)	811	581	387	733
Nettoomsättning (tkr)	5 271	5 204	5 163	5 140

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	1 457 334	188 667	-181 474	1 450 141
S:a bundet eget kapital	1 546 134	188 667	-181 474	1 538 941
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 028 025	-188 667	762 844	453 848
Årets resultat	811 066	811 066	-581 370	581 370
S:a fritt eget kapital	1 839 091	622 399	181 474	1 035 218
S:a eget kapital	3 385 225	811 066	0	2 574 159

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	811 066
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 216 692
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-188 667</u>
summa balanserat resultat	1 839 091

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

<u>239 758</u>
2 078 849

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 270 657	5 204 107
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1	0
Summa rörelseintäkter		5 270 658	5 204 107
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 963 144	-3 092 305
Övriga externa kostnader	Not 5	-272 465	-208 002
Personalkostnader	Not 6	-169 914	-157 959
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-782 879	-782 879
Summa rörelsekostnader		-4 188 403	-4 241 145
RÖRELSERESULTAT		1 082 255	962 961
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		116	727
Räntekostnader och liknande resultatposter		-271 305	-382 318
Summa finansiella poster		-271 189	-381 591
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		811 066	581 370
ÅRETS RESULTAT		811 066	581 370

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	22 341 345	19 476 661
Pågående byggnation	Not 9	0	3 467 500
Maskiner och inventarier	Not 10	169 500	30 500
Summa materiella anläggningstillgångar		22 510 845	22 974 661
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		22 510 845	22 974 661
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		14	14
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 875 328	1 997 093
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	111 337	59 390
Summa kortfristiga fordringar		2 986 680	2 056 498
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3	3
Summa kassa och bank		3	3
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 986 683	2 056 501
SUMMA TILLGÅNGAR		25 497 528	25 031 162

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		88 800	88 800
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 457 334	1 450 141
Summa bundet eget kapital		1 546 134	1 538 941
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 028 025	453 848
Årets resultat		811 066	581 370
Summa fritt eget kapital		1 839 091	1 035 218
SUMMA EGET KAPITAL		3 385 225	2 574 159
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	20 397 180	20 792 514
Summa långfristiga skulder		20 397 180	20 792 514
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	444 000	455 666
Leverantörsskulder		394 884	392 165
Skatteskulder		5 509	997
Övriga skulder		41 190	41 190
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	829 540	774 471
Summa kortfristiga skulder		1 715 123	1 664 489
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 497 528	25 031 162

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:01, 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.

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

Avskrivningar	2017	2016
Stomme och grund K3	100 år	100 år
Inventarier	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	4 512 402	4 467 733
Hyrer lokaler	645 891	626 535
Hyrer parkering	72 610	74 700
Hyrer garage	24 000	27 000
Hysesrabatt	0	-5 614
Avgift andrahandsuthyrning	15 614	13 653
Öresutjämning	141	100
	5 270 657	5 204 107

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	1	0
	1	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	71 500	73 131
	Fastighetsskötsel beställning	27 566	84 778
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	135 626	55 110
	Fastighetsskötsel gård beställning	3 750	52 584
	Snöröjning/sandning	39 081	74 558
	Städning entreprenad	142 950	123 788
	Städning enligt beställning	0	3 125
	Sotning	0	2 438
	Gård	12 197	5 835
	Serviceavtal	23 856	3 180
	Förbrukningsmateriel	3 376	981
	Störningsjour och larm	3 260	1 537
		463 162	481 044
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	15 122	24 211
	Lokaler	5 856	1 475
	Gemensamma utrymmen	0	17 499
	Tvättstuga	11 004	8 827
	Entré/trapphus	1 000	3 188
	Lås	0	3 604
	VVS	48 142	6 625
	Ventilation	23 694	0
	Elinstallationer	500	8 168
	Fönster	0	6 295
	Balkonger/altaner	64 875	7 644
	Mark/gård/utemiljö	5 070	0
	Skador/klotter/skadegörelse	700	37 314
	Vattenskada	4 047	0
		180 010	124 850
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	12 964	29 486
	VVS	0	79 188
	Fasad	0	72 800
	Balkonger/altaner	83 981	0
		96 945	181 474
	Taxebundna kostnader		
	El	161 085	137 538
	Värme	1 145 760	1 308 213
	Vatten	274 316	267 579
	Sophämtning/renhållning	103 923	102 273
	Grovsopor	9 500	0
		1 694 584	1 815 603
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	99 561	82 388
	Kabel-TV	57 536	74 680
	Bredband	206 216	171 648
		363 313	328 716
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	165 130	160 618
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 963 144	3 092 305

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	4 875	4 642
	Juridiska åtgärder	20 163	0
	Inkassering avgift/hyra	2 125	850
	Hyresförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	36 625	18 125
	Föreningskostnader	1 021	30 812
	Styrelseomkostnader	0	463
	Fritids- och trivselkostnader	79	170
	Förvaltningsarvode	138 506	134 802
	Förvaltningsarvoden övriga	10 825	0
	Administration	5 987	5 546
	Korttidsinventarier	5 724	0
	Konsultarvode	46 085	5 072
	Tidningar facklitteratur	451	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	7 520
		272 465	208 002

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	129 965	120 798
	Sociala kostnader	39 949	37 161
		169 914	157 959

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Stomme och grund K3	779 067	779 067
	Inventarier	3 813	3 813
		782 879	782 879

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	34 801 185	35 075 834
	Nyanskaffningar	3 643 750	-274 649
	Utgående anskaffningsvärde	38 444 935	34 801 185
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-15 324 524	-14 820 107
	Återföring avskrivning vid utrangering	0	274 649
	Årets avskrivningar enligt plan	-779 067	-779 067
	Utgående avskrivning enligt plan	-16 103 590	-15 324 524
	Planenligt restvärde vid årets slut	-22 341 345	-19 476 661
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	35 740 000	35 740 000
	Taxeringsvärde mark	27 149 000	27 149 000
		62 889 000	62 889 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	59 000 000	59 000 000
	Lokaler	3 889 000	3 889 000
		62 889 000	62 889 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2017-12-31	2016-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	0	3 467 500
		0	3 467 500
Not 10	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	38 125	234 027
	Nyanskaffningar	142 813	0
	Utrangering/försäljning	0	-195 902
	Utgående anskaffningsvärde	180 938	38 125
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 625	-199 715
	Återföring avskrivning vid utrangering	0	195 902
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 812	-3 812
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-11 437	-7 625
	Redovisat restvärde vid årets slut	169 501	30 500
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	11 457	12 077
	Klientmedel hos SBC	2 863 871	1 985 016
		2 875 328	1 997 093

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Försäkring	16 617	16 478
	Kabel-TV	0	42 912
	Bredband	71 680	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 520	0
	Serviceavtal	15 520	0
		111 337	59 390
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	1 450 141	1 379 224
	Reservering enligt stadgar	188 667	188 667
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-181 474	-117 750
	Vid årets slut	1 457 334	1 450 141
Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		
	Räntesats	Belopp	Belopp
	2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31
			Villkors- ändringsdag
	SEB 1,380 %	6 971 727	7 082 727
	SEB 1,300 %	6 934 727	7 082 727
	SEB 1,090 %	6 934 726	7 082 726
	Summa skulder till kreditinstitut	20 841 180	21 248 180
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-444 000	-455 666
		20 397 180	20 792 514

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 621 180 kronor.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	24 786 000	24 786 000
Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	El	14 307	0
	Värme	171 725	164 075
	Sophämtning	739	0
	Extern revisor	18 500	0
	Arvoden	85 000	80 000
	Sociala avgifter	26 700	25 136
	Ränta	26 669	1 522
	Avgifter och hyror	485 900	476 622
	Fastighetsskötsel gård	0	27 116
		829 540	774 471

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Samtliga balkonger kommer att renoveras under 2018.

Vi har fått två nya hyresgäster till våra lokaler. Saltsjö- Duvnäs Tapetserarverkstad har tagit över Kapellkungens gamla lokal och Maria Fjellner har tagit över loppislokalen.

Styrelsens underskrifter

NACKA den 16 / 4 2018



Karoline Pauli
Ordförande



Malin Säflund
Sekreterare



Johan Anders Karlsson
Kassör



Olof Arborelius
Ledamot



Karl Lundin
Ledamot



Lina Johanna Sundgren
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9 / 5 2018



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor



Sandhya Forselius
Intern revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nacka-Hus i Ekängen för år 2017.

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 2017 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 bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar 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 2017 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 fortlopande 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 försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen 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 överträdelser 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 9 maj 2018



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Sandhya Forselius
Förtroendevald revisor