

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nacka-Hus i Ekängen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 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	
Karl Lundin	Kassör	
Olof Erik Arborelius	Ledamot	
Lina Johanna Sundgren	Ledamot	Avflyttad 2018-10-01
Gustav Erik Svensson	Ledamot	
John Adrian Falkarp	Suppleant	
Carina Sjödin	Suppleant	
Malin Christina Säflund	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Olof Erik Arborelius, John Adrian Falkarp, Karl Lundin, Carina Sjödin, Lina Johanna Sundgren och Malin Christina Säflund.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jan-Ove Brandt	Ordinarie Extern	KPMG
Sandhya Forselius	Ordinarie Intern	
Anna-Karin Boréus	Suppleant Intern	

Valberedning

Jan Kinander	Sammanställande
Krzysztof Wadecki	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-11.

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

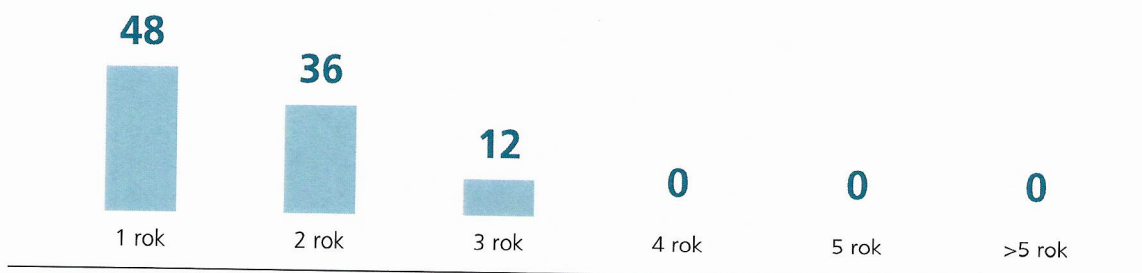
Fastigheten bebyggdes 1941 och består av 8 flerbostadshus.
Värdeåret är 1942.

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/2019-10-01
Maria Fjellner	37 m ²	12 m/2020-12-31
Byggnadsingenjör Hans Stivert AB	61 m ²	36 m/2019-06-28
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/2019-08-08
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/2019-04-01
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/2019-11-30
UTMS net AB	1 m ²	120 m/2024-07-01
Ektorps Sushi	58 m ²	36 m/2019-04-30
Filip Fahlborg	15 m ²	2 m

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Balkongrenovering	2018	
Renovering av fönster affärslänga	2018	
Målning staket affärslänga	2018	
Utöka tvättstuga	2017	En till bokningsbar tvättstuga.
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 genomgånga och takpannor utbytta	2013	
Renovering pannrum till Massage	2012 - 2013	
Omdränering sydsida 9A	2012 - 2013	
Omputsning av fasad	2010 - 2011	
Reparation och ombyggnad av butikslängans tak	2010	
Renovering av fönster	2007 - 2008	
Installation av fjärrvärme	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
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	Telenor
Trädgårdsskötsel	Två Smälänningar 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

Per 2019-01-01 kommer årsavgifterna höjas med 2 %.

För att betala balkongrenoveringen togs lån på 5 miljoner kronor. Den totala kostnaden för hela entreprenaden blev ca 7 miljoner. Det blev högre än beräknat på grund av flertalet oförutsedda kostnader. Ca 20 lägenheter fick stora putsskador i samband med renoveringen och renoveringen av dessa kostade ca 1 miljon sammanlagt. Dessa skador är givetvis anmälda till respektive försäkringsbolag, men vi kan ej räkna med att skadorna ersätts. Samtliga balkonger hade underdimensionerad armering där vi var tvungna att komplettera för att uppfylla säkerhetskrav.

Vi konkurrensutsatte lån som skulle förnyas och flyttade 2 lån från SEB till Handelsbanken vilket innebär att vi sparar in ca 30 000 kr per år.

Avtal med Nat's Massage omförhandlades och föreningen kommer få ca 10 000 kr mer i intäkter per år.

Föreningen har idag lån på totalt 25 510 453 kr, se Not 14 för mer information.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2019-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

	2018	2017
Rörelseintäkter	5 202 468	5 270 658
Finansiella intäkter	78	116
Ökning av långfristiga skulder	4 669 273	0
Ökning av kortfristiga skulder	990 650	62 300
	10 862 469	5 333 074

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 628 260	3 405 524
Finansiella kostnader	340 348	271 305
Ökning av materiella anläggningstillgångar	7 355 664	319 063
Ökning av kortfristiga fordringar	6 992	51 327
Minskning av långfristiga skulder	0	407 000
	11 331 264	4 454 219

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

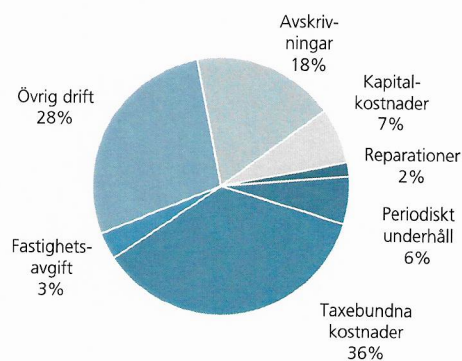
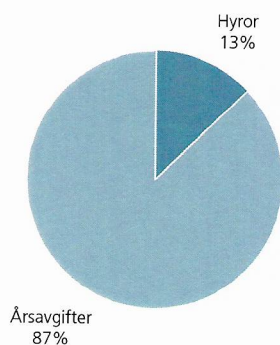
2 395 079 **2 863 875**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

-468 795 **878 855**

*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 1 337 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

Samtliga balkonger har renoverats under mars-december av entreprenören Dipart med hjälp av projektledare Betongkonsult

Våra gårdar har genomgått en så kallad nollställning då föregående trädgårdfirma misskött dem. Ny trädgårdsfirma, Två Smålänningar, har beskurit buskar och träd, gödslat samtliga rabatter och renoverat alla kanter på gräsmattan. Ny rabatt anlagd vid 5 C och blommor planterats ut på hela gård 3.

Alla fönster i affärlängan har renoverats av snickare samt staket kring grönytor har målats.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 96 st

Överlåtelse under året: 10 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 115

Tillkommande medlemmar: 18

Avgående medlemmar: 12

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 121

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	977	976	966	959
Hyror/m ² hyresrättsyta	846	968	939	937
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 517	4 507	4 595	4 691
Elkostnad/m ² totalyta	35	30	26	26
Värmekostnad/m ² totalyta	218	216	246	213
Vattenkostnad/m ² totalyta	51	52	50	50
Kapitalkostnader/m ² totalyta	64	51	72	91
Soliditet (%)	12	13	10	8
Resultat efter finansiella poster (tkr)	364	811	581	387
Nettoomsättning (tkr)	5 177	5 271	5 204	5 163

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	1 406 243	188 667	-239 758	1 457 334
S:a bundet eget kapital	1 495 043	188 667	-239 758	1 546 134
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 890 182	-188 667	1 050 824	1 028 025
Årets resultat	363 902	363 902	-811 066	811 066
S:a fritt eget kapital	2 254 084	175 235	239 758	1 839 091
S:a eget kapital	3 749 127	363 902	0	3 385 225

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	363 902
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 078 849
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-188 667
summa balanserat resultat	2 254 084

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

282 138
2 536 222

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 176 568	5 270 657
Övriga rörelseintäkter	Not 3	25 900	1
Summa rörelseintäkter		5 202 468	5 270 658
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 219 236	-2 963 144
Övriga externa kostnader	Not 5	-289 678	-272 465
Personalkostnader	Not 6	-119 347	-169 914
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-870 035	-782 879
Summa rörelsekostnader		-4 498 296	-4 188 403
RÖRELSERESULTAT		704 172	1 082 255
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		78	116
Räntekostnader och liknande resultatposter		-340 348	-271 305
Summa finansiella poster		-340 270	-271 189
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		363 902	811 066
ÅRETS RESULTAT		363 902	811 066

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	21 489 403	22 341 345
Pågående byggnation	Not 9	7 355 664	0
Inventarier	Not 10	151 407	169 500
Summa materiella anläggningstillgångar		28 996 474	22 510 845
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		28 996 474	22 510 845
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		3 500	14
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 406 533	2 875 328
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	114 843	111 337
Summa kortfristiga fordringar		2 524 876	2 986 680
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3	3
Summa kassa och bank		3	3
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 524 879	2 986 683
SUMMA TILLGÅNGAR		31 521 353	25 497 528

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		88 800	88 800
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 406 243	1 457 334
Summa bundet eget kapital		1 495 043	1 546 134
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 890 182	1 028 025
Årets resultat		363 902	811 066
Summa fritt eget kapital		2 254 084	1 839 091
SUMMA EGET KAPITAL		3 749 127	3 385 225
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	25 214 453	20 397 180
Summa långfristiga skulder		25 214 453	20 397 180
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	296 000	444 000
Leverantörsskulder		1 459 729	394 884
Skatteskulder		7 621	5 509
Övriga skulder		41 190	41 190
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	753 233	829 540
Summa kortfristiga skulder		2 557 773	1 715 123
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 521 353	25 497 528

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 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.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2018	2017
Stomme och grund	100 år	100 år
Stambyte	50 år	-
Inventarier	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	4 516 793	4 512 402
Hysesbortfall	-95 787	0
Hyrer lokaler	659 827	645 891
Hyrer parkering	67 650	72 610
Hyrer garage	24 750	24 000
Hysesrabatt	-6 712	0
Avgift andrahandsuthyrning	9 905	15 614
Öresutjämning	142	141
	5 176 568	5 270 657

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Fakturerade kostnader	3 500	0
Försäkringsersättning	22 400	0
Övriga intäkter	0	1
	25 900	1

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	58 500	71 500
	Fastighetsskötsel beställning	34 821	27 566
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	173 695	135 626
	Fastighetsskötsel gård beställning	37 775	3 750
	Snöröjning/sandning	63 215	39 081
	Städning entreprenad	133 999	142 950
	Gemensamma utrymmen	279	0
	Gård	1 028	12 197
	Serviceavtal	41 991	23 856
	Förbrukningsmateriel	3 420	3 376
	Störningsjour och larm	0	3 260
	Fordon	199	0
		548 922	463 162
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	15 122
	Brf Lägenheter	21 806	0
	Lokaler	3 138	5 856
	Tvättstuga	0	11 004
	Entré/trapphus	3 713	1 000
	VVS	5 445	48 142
	Ventilation	0	23 694
	Elinstallationer	13 526	500
	Fönster	30 113	0
	Balkonger/altaner	0	64 875
	Mark/gård/utemiljö	3 245	5 070
	Skador/klotter/skadegörelse	1 634	700
	Vattenskada	0	4 047
		82 620	180 010
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	12 964
	Fönster	88 963	0
	Balkonger/altaner	0	83 981
	Mark/gård/utemiljö	193 175	0
		282 138	96 945
	Taxebundna kostnader		
	El	184 982	161 085
	Värme	1 160 264	1 145 760
	Vatten	270 030	274 316
	Sophämtning/renhållning	106 376	103 923
	Grovsopor	19 150	9 500
		1 740 802	1 694 584
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	110 774	99 561
	Kabel-TV	115 090	57 536
	Bredband	171 648	206 216
		397 512	363 313
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	167 242	165 130
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 219 236	2 963 144

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	4 428	4 875
	Juridiska åtgärder	58 404	20 163
	Inkassering avgift/hyra	2 975	2 125
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	18 451	36 625
	Föreningskostnader	980	1 021
	Styrelseomkostnader	2 460	0
	Fritids- och trivselkostnader	225	79
	Förvaltningsarvode	143 674	138 506
	Förvaltningsarvoden övriga	0	10 825
	Administration	42 322	5 987
	Korttidsinventarier	1 500	5 724
	Konsultarvode	6 738	46 085
	Tidningar facklitteratur	0	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 520	0
		289 678	272 465

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	91 000	129 965
	Sociala kostnader	28 347	39 949
		119 347	169 914

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Stomme och grund K3	779 067	779 067
	Stamledningar VA K3	72 875	0
	Inventarier	18 094	3 813
		870 035	782 879

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	38 444 935	34 801 185
	Nyanskaffningar	0	3 643 750
	Utgående anskaffningsvärde	38 444 935	38 444 935
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-16 103 590	-15 324 524
	Årets avskrivningar enligt plan	-851 942	-779 067
	Utgående avskrivning enligt plan	-16 955 532	-16 103 590
	Planenligt restvärde vid årets slut	21 489 403	22 341 345
	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	2018-12-31	2017-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	7 355 664	0
		7 355 664	0
Not 10	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	180 938	38 125
	Nyanskaffningar	0	142 813
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	180 938	180 938
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-11 438	-7 625
	Årets avskrivningar enligt plan	-18 094	-3 813
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-29 532	-11 438
	Redovisat restvärde vid årets slut	151 406	169 500
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	11 457	11 457
	Klientmedel hos SBC	2 395 076	2 863 871
		2 406 533	2 875 328

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Försäkring	18 831	16 617
	Kabel-TV	29 910	0
	Bredband	42 912	71 680
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 670	7 520
	Serviceavtal	15 520	15 520
		114 843	111 337

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	1 457 334	1 450 141
	Reservering enligt stadgar	188 667	188 667
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-239 758	-181 474
	Vid årets slut	1 406 243	1 457 334

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	SEB	1,380 %	6 823 727	6 971 727	2020-11-28
	SEB	0,000 %	0	6 934 727	Lånet löst
	SEB	1,090 %	6 786 726	6 934 726	2019-11-28
	Handelsbanken	1,200 %	5 950 000	0	2021-12-30
	Handelsbanken	1,400 %	5 950 000	0	2022-12-31
	Summa skulder till kreditinstitut		25 510 453	20 841 180	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-296 000	-444 000	
			25 214 453	20 397 180	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 030 453 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	26 249 000	24 786 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	El	19 773	14 307
	Värme	156 918	171 725
	Sophämtning	766	739
	Extern revisor	18 500	18 500
	Arvoden	64 200	85 000
	Sociala avgifter	20 171	26 700
	Ränta	10 066	26 669
	Avgifter och hyror	462 839	485 900
		753 233	829 540

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen kommer införa matavfallssortering. Detta innebär att vi kommer minska kostnaden för sophämtning med 35 000 :-/år.

Ny hyresgäst i affärslängan. Bikevillage kommer ta över Roseums lokaler då de flyttar i april 2019.

Eventuellt ska parkeringsplatser asfalteras om.

Under 2019 ska OVK genomföras.

Styrelsens underskrifter

NACKA den 12 / 3 2019



Karoline Pauli
Ordförande



Karl Lundin
Kassör



Olof Erik Arborelius
Ledamot



Gustav Erik Svensson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 1 / 5 2019



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor



Sandhya Forsellius
Intern revisor

5/5-2019

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 2018.

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 2018 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.

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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den utvärderar, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört 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 misstag. 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 utfört 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 2018 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, 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 revisorsbedömning 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 1 maj 2019



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Sandhya Forselius
Förtroendevald revisor

Nacka 5/5 2019