

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nacka-Hus i Ekängen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 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 har sitt säte i Nacka.

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
Victor Zsolt Horvath	Ledamot
Carina Maria Sjödin	Ledamot
John Adrian Falkarp	Suppleant
Robin Hedberg	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Olof Erik Arborelius och Karoline Pauli.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Handwritten signatures and initials: KL, OJA, C.S., KP, and a large V.H.

Revisorer

Jan-Ove Brandt
Sandhya Forselius
Anna-Karin Boréus

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern

KPMG

Valberedning

Jan Kinander
Krzysztof Wadecki

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SICKLAÖN 227:1	1941	Nacka

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

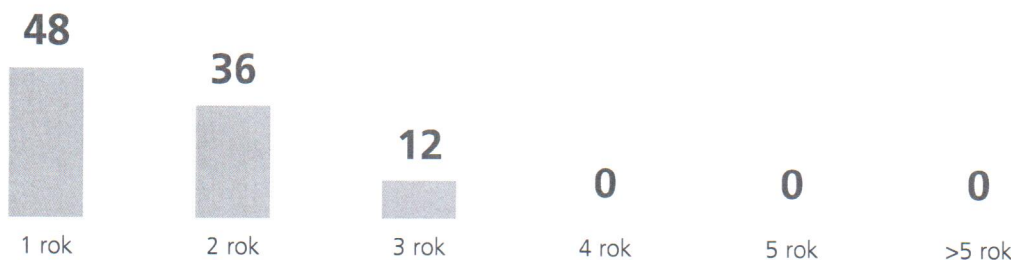
Fastigheten bebyggdes 1941 och består av 8 flerbostadshus.
Värdeåret är 1942.

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:



VH.
OA KL
C.S. KP

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/2021-06-28
Skomakare	31 m ²	36 m/2022-10-01
Fotvalvet	24 m ²	36 m/2022-10-01
Kontor / Elfirma	50 m ²	36 m/2021-10-01
Bosses bodega	50 m ²	36 m/2021-08-08
Förråd - medlem	13 m ²	36 m/2022-03-01
Bikevillage AB	119 m ²	36 m/2022-04-01
Saltsjö-Duvnäs Tapetserarverkstad	60 m ²	36 m/2020-12-31
Förråd - medlem	7 m ²	12 m/2020-03-01
Nats Massage Center AB	100 m ²	36 m/2021-11-30
UTMS net AB	1 m ²	120 m/2024-07-01
Ektorps Sushi	58 m ²	36 m/2020-04-30
Filip Fahlborg	15 m ²	2 m

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Reparation av mur vid trappa	2019	
Reparation av trappa	2019	
Omgjutning av skrapgaller portar	2019	
Planterat 3 japanska körsbär	2019	
Byte av fönster skomakare	2019	
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 utbyta	2013	
Omdränering sydsida 9A	2012 - 2013	
Renovering pannrum till Massage	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	
Komplettera utomhusbelysning	2020	
Löpande renovering av portar	2020	
Modernisering av sophanteringssystemet	2020	
Reparation av skorsten	2020	

VH
OTA KL
CS KP

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	Erikas Tak & Bygg AB
Fastighetsskötsel	NIAB Nygrensingenjörskfirma AB
Städning	Excelencia AB
Elleverantör	Mälarenergi AB/Nacka Energi AB
Värmeleverantör	Fortum
Fastighetsjour	H2M
Vinterunderhåll	NIAB Nygrensingenjörskfirma AB

Föreningens ekonomi

Vi har lagt om ett lån hos SEB värde 6 675 726 på 3 år. Räntan på lånet var 1,09% och vi lade om det till en räntesats på 0,84.

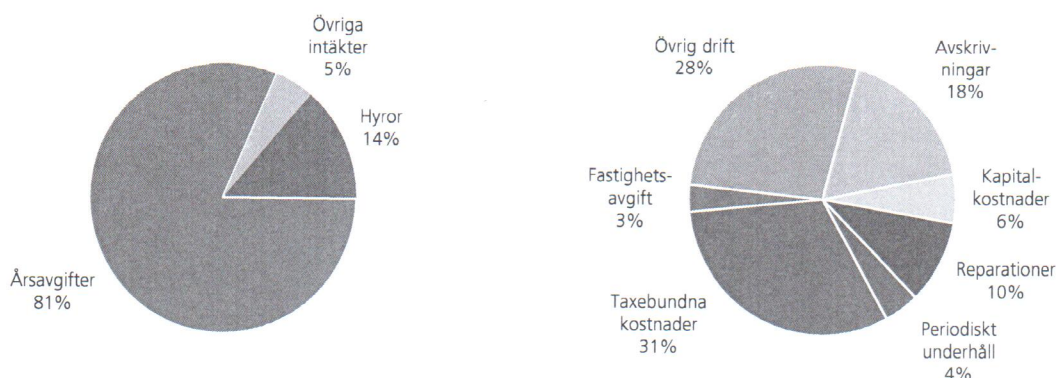
Vi har under 2019 amorterat 296 000 kr.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 395 079	2 863 875
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 656 796	5 202 468
Finansiella intäkter	149	78
Minskning kortfristiga fordringar	5 162	0
Ökning av långfristiga skulder	0	4 669 273
Ökning av kortfristiga skulder	0	990 650
	5 662 107	10 862 469
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 212 399	3 628 260
Finansiella kostnader	320 132	340 348
Ökning av materiella anläggningstillgångar	81 746	7 355 664
Ökning av kortfristiga fordringar	0	6 992
Minskning av långfristiga skulder	296 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	1 094 727	0
	6 005 004	11 331 264
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 052 182	2 395 079
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-342 897	-468 795

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

11/1
K.L.
C.S. KP

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 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

Vi har haft stora problem med rötter som tagit sig in i husen på gård 1 och 2. Anticimex har utrett samt filmat alla rör för att se hur de tar sig in. Rören var i mycket gott skick och de tog sig inte in den vägen. Vi har totalt 3 stycken fällor satta på rör samt betesstationer och gift utsatt. Vi kommer under 2020 fortsätta detta arbete med att bland annat gjuta igen eventuella håligheter i husen.

Två smålänningar AB har under 2019 reparerat trappan och muren mellan gård 2 och 3 samt gjutit nya formar för skrapgaller vid alla portar. Två smålänningar AB har också planterat 3 japanska körsbärsträd på gård 4.

Föreningen har haft en höststädning där vi samlade ihop alla omärkta cyklar och fick ihop ca 40 stycken. Dessa kan vi eventuellt sälja till våren då vi haft dem stående i de 6 månader som lagen kräver.

Vi har gjort en OVK som tyvärr ej godkändes där vi fick anmärkningar på lägenheter som renoverat bort ventilationsdon, ingen tilluft i sovrum i våra enrumslägenheter med mera. Styrelsen för samtal med Nacka Kommun om hur vi ska gå vidare.

Vi införde matavfallsåtervinning vilket ledde till positiv effekt, inte bara för klimatet utan också att vi fick lägre kostnader (40%) för sophanteringen.

Med anledningen av branden i 13 B köpte styrelsen in brandsläckare som monterats i alla källarförråd.

Vi har under året blivit utsatta för inbrott och klotter. Cyklar har stulits och klotter har sprayats på olika ställen i föreningen.

20
21
VH.
KL
CJ, KP

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 96 st
Överlåtelse under året: 11 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 121
Tillkommande medlemmar: 11
Avgående medlemmar: 11
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 121

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	996	977	976	966
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 026	846	968	939
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 453	5 517	4 507	4 595
Elkostnad/m ² totalyta	33	35	30	26
Värmekostnad/m ² totalyta	216	218	216	246
Vattenkostnad/m ² totalyta	58	51	52	50
Kapitalkostnader/m ² totalyta	60	64	51	72
Soliditet (%)	13	12	13	10
Resultat efter finansiella poster (tkr)	144	364	811	581
Nettoomsättning (tkr)	5 390	5 177	5 271	5 204

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	1 350 105	226 000	-282 138	1 406 243
S:a bundet eget kapital	1 438 905	226 000	-282 138	1 495 043
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	2 310 222	-226 000	646 040	1 890 182
Årets resultat	144 170	144 170	-363 902	363 902
S:a fritt eget kapital	2 454 392	-81 830	282 138	2 254 084
S:a eget kapital	3 893 297	144 170	0	3 749 127

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	144 170
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 536 222
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-226 000
summa balanserat resultat	2 454 392

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

232 479
2 686 871

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

VH.
CHA KL
C.S KP

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	5 389 776	5 176 568
Övriga rörelseintäkter	Not 3	267 020	25 900
Summa rörelseintäkter		5 656 796	5 202 468

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-3 850 537	-3 219 236
Övriga externa kostnader	Not 5	-209 265	-289 678
Personalkostnader	Not 6	-152 597	-119 347
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-980 244	-870 035
Summa rörelsekostnader		-5 192 643	-4 498 296

RÖRELSERESULTAT

464 153 **704 172**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	149	78
Räntekostnader och liknande resultatposter	-320 132	-340 348
Summa finansiella poster	-319 983	-340 270

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

144 170 **363 902**

ÅRETS RESULTAT

144 170 **363 902**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	27 906 343	21 489 403
Pågående byggnation	Not 9	0	7 355 664
Inventarier	Not 10	191 634	151 407
Summa materiella anläggningstillgångar		28 097 976	28 996 474
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		28 097 976	28 996 474
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		3 500	3 500
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 063 635	2 406 533
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	109 681	114 843
Summa kortfristiga fordringar		2 176 816	2 524 876
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3	3
Summa kassa och bank		3	3
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 176 820	2 524 879
SUMMA TILLGÅNGAR		30 274 796	31 521 353

30
21

VH.
KL
Cg. KP

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		88 800	88 800
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 350 105	1 406 243
Summa bundet eget kapital		1 438 905	1 495 043
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 310 222	1 890 182
Årets resultat		144 170	363 902
Summa fritt eget kapital		2 454 392	2 254 084
SUMMA EGET KAPITAL		3 893 297	3 749 127
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	18 242 726	25 214 453
Summa långfristiga skulder		18 242 726	25 214 453
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	6 971 727	296 000
Leverantörsskulder		306 284	1 459 729
Skatteskulder		16 961	7 621
Övriga skulder		41 190	41 190
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	802 611	753 233
Summa kortfristiga skulder		8 138 773	2 557 773
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 274 796	31 521 353

CH
KL
C.S.
KP
V4.

Noter

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.

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank

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

Avskrivningar	2019	2018
Stomme och grund	100 år	100 år
Stambyte	50 år	50 år
Balkonger	60 år	0
Inventarier	5 - 10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	4 605 367	4 516 793
Hyresbortfall	0	-95 787
Hyror lokaler	684 621	659 827
Hyror parkering	68 750	67 650
Hyror garage	27 000	24 750
Hyresrabatt	0	-6 712
Avgift andrahandsuthyrning	3 901	9 905
Öresutjämning	137	142
	5 389 776	5 176 568

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	14 148	3 500
Försäkringsersättning	252 567	22 400
Övriga intäkter	305	0
	267 020	25 900

VH.
OK KL
c.s. KP

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	107 500	58 500
	Fastighetsskötsel beställning	19 095	34 821
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	240 707	173 695
	Fastighetsskötsel gård beställning	13 338	37 775
	Snöröjning/sandning	101 746	63 215
	Städning entreprenad	135 024	133 999
	OVK Obl. Ventilationskontroll	50 000	0
	Myndighetstillsyn	15 000	0
	Gemensamma utrymmen	1 428	279
	Gård	5 316	1 028
	Serviceavtal	20 406	41 991
	Förbrukningsmateriel	29 966	3 420
	Störningsjour och larm	5 388	0
	Brandskydd	5 683	0
	Fordon	430	199
		751 027	548 922
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	3 781	0
	Hyseslägenheter	3 298	0
	Brf Lägenheter	0	21 806
	Lokaler	0	3 138
	Tvättstuga	37 680	0
	Källare	2 500	0
	Entré/trapphus	0	3 713
	Lås	345	0
	VVS	46 035	5 445
	Värmeanläggning/undercentral	3 688	0
	Elinstallationer	11 103	13 526
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	500	0
	Fönster	0	30 113
	Mark/gård/utemiljö	62 731	3 245
	Skador/klotter/skadegörelse	368 684	1 634
	Vattenskada	6 303	0
		546 648	82 620
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	4 029	0
	Fönster	0	88 963
	Mark/gård/utemiljö	228 450	193 175
		232 479	282 138
	Taxebundna kostnader		
	El	173 386	184 982
	Värme	1 147 510	1 160 264
	Vatten	307 511	270 030
	Sophämtning/renhållning	109 124	106 376
	Grovsopor	0	19 150
		1 737 531	1 740 802
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	114 961	110 774
	Kabel-TV	119 661	115 090
	Bredband	171 648	171 648
		406 270	397 512
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	176 582	167 242
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 850 537	3 219 236

VH.
OK KL
C.S. KP

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	3 489	4 428
	Juridiska åtgärder	0	58 404
	Inkassering avgift/hyra	2 975	2 975
	Hyresförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	18 875	18 451
	Föreningskostnader	845	980
	Styrelseomkostnader	0	2 460
	Fritids- och trivselkostnader	2 148	225
	Studieverksamhet	44	0
	Förvaltningsarvode	148 156	143 674
	Administration	5 134	42 322
	Korttidsinventarier	0	1 500
	Konsultarvode	19 929	6 738
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 670	7 520
		209 265	289 678

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	116 848	91 000
	Sociala kostnader	35 749	28 347
		152 597	119 347

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Stomme och grund	779 067	779 067
	Fasader/balkonger	108 197	0
	Stamledningar VA	72 875	72 875
	Inventarier	20 105	18 094
		980 244	870 035

VII.
OFA KCL
C.S. KR

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	38 444 935	38 444 935
	Nyanskaffningar	7 377 078	0
	Utgående anskaffningsvärde	45 822 013	38 444 935
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-16 955 532	-16 103 590
	Årets avskrivningar enligt plan	-960 139	-851 942
	Utgående avskrivning enligt plan	-17 915 670	-16 955 532
	Planenligt restvärde vid årets slut	27 906 343	21 489 403
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	41 043 000	35 740 000
	Taxeringsvärde mark	34 396 000	27 149 000
		75 439 000	62 889 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	71 000 000	59 000 000
	Lokaler	4 439 000	3 889 000
		75 439 000	62 889 000

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2019-12-31	2018-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	0	7 355 664
		0	7 355 664

Not 10	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	180 938	180 938
	Nyanskaffningar	60 332	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	241 270	180 938
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-29 531	-11 438
	Årets avskrivningar enligt plan	-20 105	-18 094
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-49 636	-29 532
	Redovisat restvärde vid årets slut	191 634	151 406

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	11 457	11 457
	Klientmedel hos SBC	2 052 178	2 395 076
		2 063 635	2 406 533

VII.
OA KL
C.S. KP

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH
UPPLUPNA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkring	19 256	18 831
Kabel-TV	30 393	29 910
Bredband	42 912	42 912
Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 820	7 670
Serviceavtal	0	15 520
Fakturerade kostnader	9 300	0
	109 681	114 843

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	1 406 243	1 457 334
Reservering enligt stadgar	226 000	188 667
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-282 138	-239 758
Vid årets slut	1 350 105	1 406 243

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,200 %	5 950 000	5 950 000	2021-12-30
Handelsbanken	1,400 %	5 950 000	5 950 000	2022-12-30
SEB	1,380 %	6 675 727	6 823 727	2020-11-28
SEB	0,840 %	6 638 726	6 786 726	2022-11-28
Summa skulder till kreditinstitut		25 214 453	25 510 453	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 971 727	-296 000	
		18 242 726	25 214 453	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 734 453 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	26 249 000	26 249 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

2019-12-31

2018-12-31

El	15 455	19 773
Värme	143 397	156 918
Sophämtning	802	766
Extern revisor	18 500	18 500
Arvoden	64 200	64 200
Sociala avgifter	20 171	20 171
Ränta	8 498	10 066
Avgifter och hyror	508 379	462 839
Tvättstuga	12 584	0
Snöröjning/sandning	10 625	0
	802 611	753 233

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen planerar att under 2020 köpa in sopskåp för att få det prydligare på gårdarna. Vi ska också se över om vi kan skaffa kodlås till våra portar. Portarna kommer också att renoveras löpande under 2020.

Utebelysning ska kompletteras då det är mycket mörkt på flera ställen.

Skorstenen ska renoveras.

Under 2020 kommer föreningen lansera ny hemsida.

70
08

VH.
OA KL
LS KP

Styrelsens underskrifter

NACKA den 22 / 3 2020



Karoline Pauli
Ordförande



Karl Lundin
Kassör



Olof Erik Arborelius
Ledamot



Victor Zsolt Horvath
Ledamot

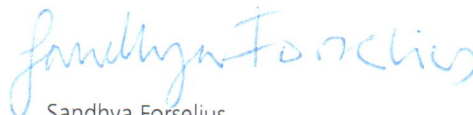


Carina Maria Sjödin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4 / 5 2020



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 2019.

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 2019 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 upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om sty- relsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten el- ler inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Au- diting (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 sä- kerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsent- lig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de en- skilt 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 om- döme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revis- ionen. 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 ut- ifrån 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig inform- ation 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 omstän- digheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den in- terna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 upp- märksamheten 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 iden- tifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revis- ionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovis- ningslagen 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 2019 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:

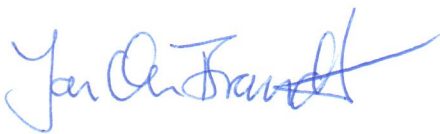
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

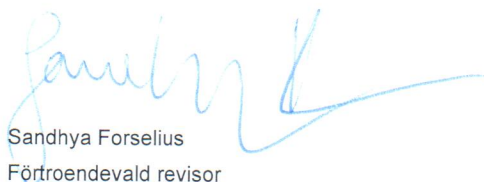
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 4 maj 2020



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Sandhya Forselius
Förtroendevald revisor