



HSB BRF EKTORPSHÖJDEN ÅRSREDOVISNING 2018



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, ”hyran” gånger 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt ”äger” du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en ”i tiden obegränsad nyttjanderätt” till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



Org Nr: 769607-4256

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Ektorps höjden i Nacka

Org.nr: 769607-4256

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB BRF EKTORPSHÖJDEN I NACKA

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten med fastighetsbeteckning Sicklaön 201:2 i Nacka kommun. I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	112	6 544
Hyresrätter	7	586
Lokaler	5	209
Parkerings- och garageplatser	55	0

Föreningens fastighet är byggd 1961. Värdeår är 1961

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Ektorps Samfällighetsförening.

Samfällighetens verksamhet är Värmecentralen som levererar värme/varmvatten.

Föreningens andel är 33%.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Samfälligheten

Ektorpshöjden har en fordran på Ektorps Samfällighetsförening uppgående till 575 160 kronor efter att samfällighetsföreningen visar på ett positivt resultat under 2018.

Beslut om hur denna fordran kommer att hanteras beslutar samfällighetsföreningen under räkenskapsår 2019.

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade. 

Pågående eller framtida underhåll

<i>Tidpunkt</i>	<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>
2018-2019	Undercentraler	Föreningen får egna fjärrvärmeanslutningar
Ej fastställt	Stammar	Någon form av stamreovering planeras
2020	Sopmolk	Uppsamling av matavfall, provas
2020	Trädgård	Upprustning av trädgårdsytor

Tidigare genomfört underhåll

<i>Tidpunkt</i>	<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>
2016 - 2018	Fasad	Tilläggsisolering, ny fasad, nya fönster, balkonger inkl. inglasning,
2018 feb.	Stammar	Spolning/filmning

Övriga väsentliga händelser

På grund av investeringarna i fasad, balkonger och fönster har vi enligt K3 behövt utrangera de kvarvarande restvärden för dessa komponenter

Detta har en negativ påverkan på årets resultat uppgående till - 5 985 033 kronor.

Vårstädning/rensning. Höststädning/gårdsträff. Container för grovsopor.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-07. Vid stämman deltog 30 medlemmar varav 30 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Anette Danner Nylund	Ordförande
Els-Margrete Rosendal	Ledamot
Marianne Westerdal	Ledamot
Camilla Hansson	Ledamot
Andreas Deimert	Ledamot
Kay Johansson	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Andreas Deimert.

Camilla Hansson valde att avgå juni 2018.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Anette Danner Nylund, Els-Margrete Rosendal, Marianne Westerdal, Andreas Deimert. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Jelena Nikic	Föreningsvald ordinarie
Beatrice Ivanov	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningen har inte haft någon representant i HSB:s fullmäktige.

Valberedning

Valberedningen består av Jenny Nöjd, Carina Ekebon.

Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2018-06-12

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 143 (135) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018 (2017) Under året har 8 (9) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	5 100	4 794	4 866	4 837	4 536
Resultat efter finansiella poster	-8 908	-765	161	47	-457
Soliditet, %	64%	65%	77%	85%	85%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	54 168 275	24 268 890	3 612 000	-4 587 575	-764 938
Reservering till fond 2018			646 000	-646 000	
Ianspråkstagande av fond 2018			-1 461 670	1 461 670	
Balanserad i ny räkning				-764 938	764 938
Upplåtelse lägenheter	1 589 855	5 550 145			
Årets resultat					-8 908 412
Beloppet vid årets slut	55 758 130	29 819 035	2 796 330	-4 536 843	-8 908 412

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:


Balanserat resultat	-4 536 843
Årets resultat	<u>-8 908 412</u>
	-13 445 255

Styrelsens disposition:

Balanserat resultat	-5 352 513
Årets resultat	-8 908 412
Reservering till underhållsfond	-646 000
I anspråkstagande av underhållsfond	<u>1 461 670</u>
Summan till stämmans förfogande	-13 445 255

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-13 445 255
-------------------------	--------------------

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

**HSB Bostadsrättsförening Ektorps höjden i Nacka**

		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 099 502	4 794 077
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 494 836	-3 248 142
Övriga externa kostnader	Not 3	-125 879	-222 325
Planerat underhåll		-1 461 670	-45 353
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-235 146	-231 271
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 139 734	-1 203 621
Övriga rörelsekostnader	Not 5	-5 985 033	0
Summa rörelsekostnader		-13 442 298	-4 950 712
Rörelseresultat		-8 342 796	-156 635
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	21 249	7 508
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-586 865	-615 812
Summa finansiella poster		-565 616	-608 304
Årets resultat		-8 908 412	-764 938

200

**HSB Bostadsrättsförening Ektorpshöjden i Nacka**

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	106 998 992	64 606 107
Pågående nyanläggningar	Not 9	0	49 941 385
		<u>106 998 992</u>	<u>114 547 492</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>106 999 492</u>	<u>114 547 992</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	-11 534
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 573 378	1 621 337
Övriga fordringar	Not 11	596 760	24 218
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	219 300	235 518
		<u>2 389 438</u>	<u>1 869 539</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	7 000 000	2 000 000
Kassa och bank	Not 14	295 073	296 323
Summa omsättningstillgångar		<u>9 684 511</u>	<u>4 165 862</u>
Summa tillgångar		<u>116 684 003</u>	<u>118 713 854</u>

**HSB Bostadsrättsförening Ektorpshöjden i Nacka**

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	55 758 130	54 168 275
Upplåtelseavgifter	29 819 035	24 268 890
Yttre underhållsfond	2 796 330	3 612 000
	<u>88 373 495</u>	<u>82 049 165</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-4 536 843	-4 587 575
Årets resultat	-8 908 412	-764 938
	<u>-13 445 255</u>	<u>-5 352 513</u>
Summa eget kapital	<u>74 928 240</u>	<u>76 696 652</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 <u>40 575 000</u>	<u>40 575 000</u>
	40 575 000	40 575 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	476 016	763 637
Övriga skulder	Not 16 213 000	229 151
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>491 747</u>	<u>449 414</u>
	1 180 763	1 442 202
Summa skulder	41 755 763	42 017 202
Summa eget kapital och skulder	<u>116 684 003</u>	<u>118 713 854</u>

**HSB Bostadsrättsförening Ektorps höjden i Nacka**

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-8 908 412	-764 938
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 139 734	1 203 621
Utrangering byggnad	5 985 033	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-783 645	438 683
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-567 858	20 246
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-261 439	472 119
Kassaflöde från löpande verksamhet	-1 612 942	931 047
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-576 267	-23 867 956
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-576 267	-23 867 956
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	0	20 000 000
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	7 140 000	5 160 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	7 140 000	25 160 000
Årets kassaflöde	4 950 791	2 223 091
Likvida medel vid årets början	3 917 660	1 694 569
Likvida medel vid årets slut	8 868 451	3 917 660

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



HSB Bostadsrättsförening Ektorpshöjden i Nacka

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,34% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 337 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. *nk*

**HSB Bostadsrättsförening Ektorpshöjden i Nacka**

Noter	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 091 610	3 713 938
Hyror	1 104 431	1 240 010
Bredband	122 844	122 844
Övriga intäkter	38 088	39 139
Bruttoomsättning	<u>5 356 973</u>	<u>5 115 931</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-257 471	-305 681
Hyresförluster	0	-16 173
	5 099 502	4 794 077
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	352 397	283 006
Reparationer	501 727	343 905
El	248 156	217 963
Uppvärmning	1 023 900	1 033 730
Vatten	408 031	423 634
Sophämtning	95 450	102 768
Fastighetsförsäkring	114 202	102 429
Kabel-TV och bredband	160 710	131 561
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	175 923	173 325
Förvaltningsarvoden	391 628	401 783
Övriga driftkostnader	22 712	34 038
	3 494 836	3 248 142
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	7 157	10 409
Administrationskostnader	12 189	65 339
Extern revision	13 375	13 538
Konsultkostnader	74 048	113 929
Medlemsavgifter	19 110	19 110
	125 879	222 325
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	182 000	179 200
Revisionsarvode	5 000	5 000
Sociala avgifter	48 146	47 071
	235 146	231 271
Not 5 Övriga rörelsekostnader		
Utrangering Fasad	3 740 647	0
Utrangering Fönster	2 244 386	0
	5 985 033	0
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	985	1 860
Ränteintäkter skattekonto	0	6
Ränteintäkter HSB bunden placering	17 944	5 444
Övriga ränteintäkter	2 319	198
	21 249	7 508
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	585 350	519 687
Övriga räntekostnader	1 515	96 125
	586 865	615 812

**HSB Bostadsrättsförening Ektorps höjden i Nacka**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	52 446 251	52 446 251
Anskaffningsvärde mark	20 564 052	20 564 052
Årets utrangeringar	-6 591 219	0
Årets investeringar	50 517 652	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	116 936 736	73 010 303
Ingående avskrivningar	-8 404 196	-7 200 575
Årets avskrivningar	-2 139 734	-1 203 621
Årets utrangeringar	606 186	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 937 744	-8 404 196
Utgående bokfört värde	106 998 992	64 606 107
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	59 000 000	59 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 234 000	1 234 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	39 000 000	39 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	448 000	448 000
Summa taxeringsvärde	99 682 000	99 682 000
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	49 941 385	26 073 429
Årets investeringar	-49 941 385	23 867 956
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	49 941 385
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	12 998	12 998
Skattefordran	8 602	11 220
Övriga fordringar	575 160	0
	596 760	24 218
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	217 537	235 074
Upplupna intäkter	1 763	444
	219 300	235 518

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

**HSB Bostadsrättsförening Ektorpshöjden i Nacka**

Noter		2018-12-31	2017-12-31																																										
Not 13	Kortfristiga placeringar																																												
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	<u>7 000 000</u>	<u>2 000 000</u>																																										
		7 000 000	2 000 000																																										
Not 14	Kassa och bank																																												
	Handelsbanken	<u>295 073</u>	<u>296 323</u>																																										
		295 073	296 323																																										
Not 15	Skulder till kreditinstitut																																												
	<table><thead><tr><th>Låneinstitut</th><th>Lånenummer</th><th>Ränta</th><th>Ränteändr dag</th><th>Belopp</th><th>Nästa års amortering</th></tr></thead><tbody><tr><td>Stadshypotek</td><td>186314</td><td>1,45%</td><td>2019-03-21</td><td>10 000 000</td><td>0</td></tr><tr><td>Stadshypotek</td><td>206133</td><td>1,45%</td><td>2019-01-24</td><td>10 000 000</td><td>0</td></tr><tr><td>Stadshypotek</td><td>229355</td><td>1,45%</td><td>2019-03-24</td><td>10 000 000</td><td>0</td></tr><tr><td>Stadshypotek</td><td>63326</td><td>1,45%</td><td>2019-04-04</td><td>3 375 000</td><td>0</td></tr><tr><td>Stadshypotek</td><td>970681</td><td>1,45%</td><td>2019-03-07</td><td>7 200 000</td><td>0</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>40 575 000</td><td>0</td></tr></tbody></table>	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering	Stadshypotek	186314	1,45%	2019-03-21	10 000 000	0	Stadshypotek	206133	1,45%	2019-01-24	10 000 000	0	Stadshypotek	229355	1,45%	2019-03-24	10 000 000	0	Stadshypotek	63326	1,45%	2019-04-04	3 375 000	0	Stadshypotek	970681	1,45%	2019-03-07	7 200 000	0					40 575 000	0		
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering																																								
Stadshypotek	186314	1,45%	2019-03-21	10 000 000	0																																								
Stadshypotek	206133	1,45%	2019-01-24	10 000 000	0																																								
Stadshypotek	229355	1,45%	2019-03-24	10 000 000	0																																								
Stadshypotek	63326	1,45%	2019-04-04	3 375 000	0																																								
Stadshypotek	970681	1,45%	2019-03-07	7 200 000	0																																								
				40 575 000	0																																								
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				40 575 000																																								
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				40 575 000																																								
	Ställda säkerheter																																												
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut			40 575 000	40 575 000																																								
Not 16	Övriga skulder																																												
	Övriga kortfristiga skulder	<u>213 000</u>	<u>229 173</u>																																										
		213 000	229 173																																										
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter																																												
	Upplupna räntekostnader			59 444	64 193																																								
	Förutbetalda hyror och avgifter			357 139	363 480																																								
	Övriga upplupna kostnader			<u>75 164</u>	<u>21 741</u>																																								
				491 747	449 414																																								

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




HSB Bostadsrättsförening Ektorpshöjden i Nacka

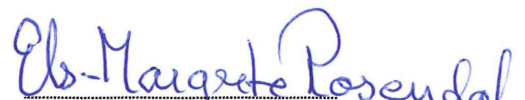
Noter


2018-12-31 2017-12-31

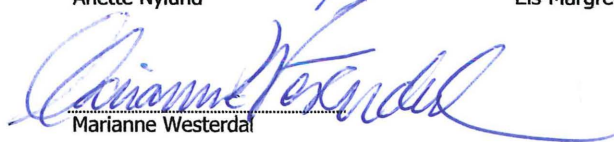
Stockholm, den 6/4-2019


.....
Andreas Deimert


.....
Anette Nylund


.....
Elis-Margrete Rosendal



.....
Kay Johansson


.....
Marianne Westerdal

Vår revisionsberättelse har 2019-04-15 lämnats beträffande denna årsredovisning


.....

Av föreningen vald revisor


.....
Jockim Hult
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Ektorshöjden i Nacka, org.nr. 769607-4256.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ektorshöjden 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 de 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 upplyser, 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.

Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Ektorps höjden i Nacka för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 revisionssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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.

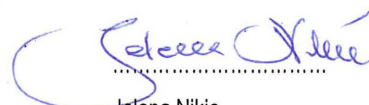
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella 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.

Stockholm den 15 april 2019



Joakim Häll

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Jelena Nikic

Av föreningen vald revisor



Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort

Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i *text* förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

Anläggningstillgångar är tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta

redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda pant avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.



HSB – där möjligheterna bor