



2018

Årsredovisning

HSB Bostadsrättsförening
Skogshöjden i Nacka

Årsredovisning

HSB Bostadsrättsförening Skogshöjden i Nacka

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2035.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 2001-08-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-08-20 och nuvarande stadgar registrerades 2015-12-23 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Ektorps samfällighetsförening. Föreningens andel är 33,33 procent. Samfälligheten förvaltar värmedistribution.

Styrelsen

Greger Assersson	Ledamot	Utses av HSB
Herbert Carrick	Ledamot	
Mats Ekendahl	Ledamot	
Simon Greger	Ledamot	
Mahmood Reza Javaherian	Ledamot	
Nina Karlsson	Ledamot	
Katarina Konecnik	Ordförande	
Albin Emanuel Tulevall	Ledamot	
Mats Zetterberg	Ledamot	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Simon Greger, Nina Karlsson, Katarina Konecnik och Mats Zetterberg.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Av HSB utsedd revisor Adnin Ali Ordinarie Extern BoRevision
Berne Arvidsson Ordinarie Intern

Valberedning

Berne Arvidsson
Kaj Eriksson
Gunilla Fagerberg Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-31.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Sicklaön 44:6	2001	Nacka

Fullvärdesförsäkring finns via Vardia Företagsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

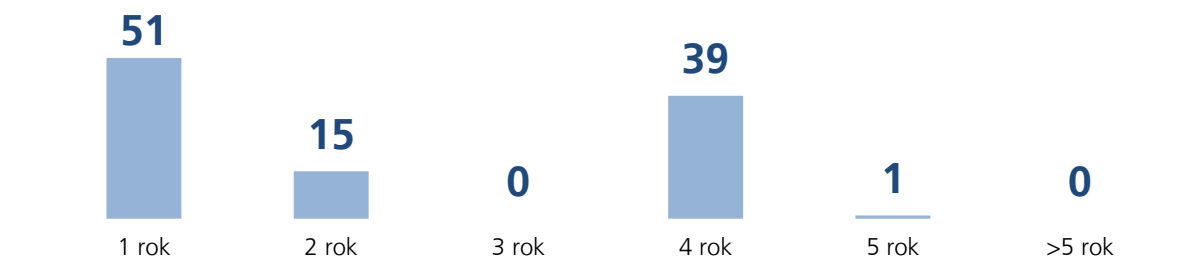
Fastigheten bebyggdes 1959 - 1960 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1960.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 718 m², varav 6 442 m² utgör lägenhetsyta och 1 276 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 96 lägenheter med bostadsrätt samt 10 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Bring Citymail AB	384 m ²	2019
COPAB AB	1 m ²	2019
MRG Radio AB	1 m ²	2019
Seafari AB	25 m ²	2019
Net4Mobility HB	1 m ²	2019
Tele2 Sverige AB	1 m ²	2019
Telenor Sverige AB	1 m ²	2019

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gästlägenhet	Uthyrd 86 nätter under året.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2035.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Utbyte av belysning parkeringsplats	2018	
Målning av garage	2018	
Målning av trappuppgång	2018	Edinsvägen 1
Underhåll lekpark	2018	
Fönsterbyte Edinsv 5	2016 - 2017	
Utbyte av några maskiner i tvättstugorna	2016 - 2017	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Tvättstugor	2019	Utbyte av maskiner sker löpande efter behov.
Stamreovering	2019 - 2020	
Ommålning tak panncentral	2020	
Elkraftsystem	2020	
Omläggning av asfalt	2020	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöröjning, trädgård	Trädgårdsbyggarna
TV, bredband	Comhem
Fastighetskötsel	Åkerlunds
Hiss	Nacka Hiss
Parkering	QPark AB
Skadedjursbekämpning	Rentokil AB
Städning	Tarjas AB
Projektledning stambyte	JKON AB

Övrig information

Samfälligheten kommer att upphöra under år 2020 och respektive förening måste då själva ansvara för värmeförsörjningen. Detta kommer att innebära vissa omläggningskostnader och investeringar.

Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2017 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2027.

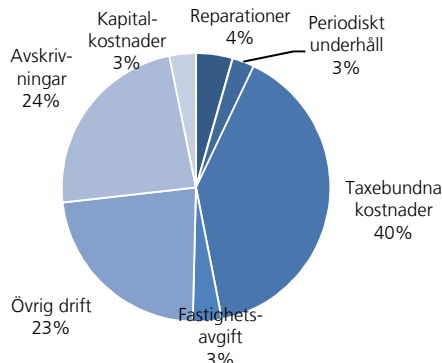
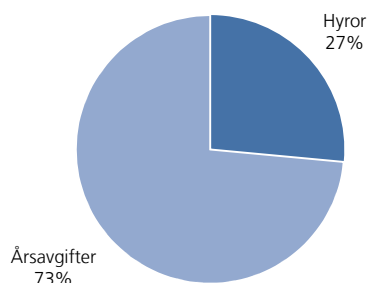
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 5 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2018-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	9 940 075	9 073 615
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 684 349	5 457 191
Finansiella intäkter	194	292
Minskning kortfristiga fordringar	8 478	0
Ökning av kortfristiga skulder	14 521	0
	5 707 541	5 457 482
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 231 865	3 764 896
Finansiella kostnader	185 300	185 252
Ökning av materiella anläggningstillgångar	136 511	140 488
Ökning av kortfristiga fordringar	0	2 562
Minskning av kortfristiga skulder	0	497 824
	4 553 676	4 591 022
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	11 093 940	9 940 075
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 153 865	866 460

*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

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 96 st

Överlåtelse under året: 8 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 8 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 139

Tillkommande medlemmar: 16

Avgående medlemmar: 16

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 139

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	704	670	636	592
Hyror/m ² hyresrättsyta	651	640	666	632
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 718	2 718	2 718	2 826
Elkostnad/m ² totalyta	20	20	22	19
Värmekostnad/m ² totalyta	201	134	133	103
Vattenkostnad/m ² totalyta	59	62	58	56
Kapitalkostnader/m ² totalyta	24	24	25	31
Soliditet (%)	79	78	80	78
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-101	131	-1 179	592
Nettoomsättning (tkr)	5 682	5 453	5 273	4 960

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 442 m² bostäder och 1 276 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	50 018 578	0	0	50 018 578
Upplåtelseavgifter	15 972 164	0	0	15 972 164
Fond för yttre underhåll	2 664 253	646 050	-123 000	2 141 203
S:a bundet eget kapital	68 654 995	646 050	-123 000	68 131 945
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-6 988 262	-646 050	253 979	-6 596 192
Årets resultat	-101 213	-101 213	-130 979	130 979
S:a ansamlad förlust	-7 089 476	-747 263	123 000	-6 465 212
S:a eget kapital	61 565 519	-101 213	0	61 666 733

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-101 213
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 342 213
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-646 050</u>
summa balanserat resultat	-7 089 476

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

<u>151 173</u>
-6 938 303

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	5 681 707	5 452 670
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 642	4 520
Summa rörelseintäkter		5 684 349	5 457 191
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 622 434	-3 082 067
Övriga externa kostnader	Not 5	-370 937	-449 541
Personalkostnader	Not 6	-238 494	-233 288
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 368 591	-1 376 355
Summa rörelsekostnader		-5 600 456	-5 141 251
RÖRELSERESULTAT		83 893	315 940
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		194	292
Räntekostnader och liknande resultatposter		-185 300	-185 252
Summa finansiella poster		-185 106	-184 960
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-101 213	130 979
ÅRETS RESULTAT		-101 213	130 979

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	67 038 099	68 295 249
Pågående byggnation	Not 9	66 511	0
Maskiner	Not 10	0	0
Inventarier	Not 11	112 553	153 993
Summa materiella anläggningstillgångar		67 217 162	68 449 242
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		67 217 662	68 449 742
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		3 471	9 617
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 13	3 284 193	2 147 809
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	3 250	3 250
Summa kortfristiga fordringar		3 290 914	2 160 676
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		7 836 968	7 821 818
Summa kassa och bank		7 836 968	7 821 818
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		11 127 881	9 982 494
SUMMA TILLGÅNGAR		78 345 544	78 432 236

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		65 990 742	65 990 742
Fond för yttre underhåll	Not 15	2 664 253	2 141 203
Summa bundet eget kapital		68 654 995	68 131 945
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 988 262	-6 596 192
Årets resultat		-101 213	130 979
Summa fritt eget kapital		-7 089 476	-6 465 212
SUMMA EGET KAPITAL		61 565 519	61 666 733
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 16,17	5 500 000	10 500 000
Summa långfristiga skulder		5 500 000	10 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 16,17	10 500 000	5 500 000
Leverantörsskulder		156 744	147 343
Övriga skulder		119 241	115 793
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	504 040	502 368
Summa kortfristiga skulder		11 280 024	6 265 504
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		78 345 544	78 432 236

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.

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

Avskrivningar	2018	2017
Inventarier	5-10 år	5-10 år
Utemiljö allmänt	25 år	25 år
Stomme och grund	100 år	100 år
Yttertak	60 år	60 år
Fasader/balkonger	75 år	75 år
Fönster/dörrar och portar	30-60 år	30-60 år
Stomkomplettering förening	50 år	50 år
Stomkomplettering medlem	50 år	50 år
Stamledningar VA	50 år	50 år
Värmesystem	10-50 år	50 år
Luftbehandlingssystem	30 år	30 år
fastighetsel inkl.svagström	50 år	50 år
Hissar	35 år	35 år
Sekundärbyggnader	50 år	50 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2018	2017
	Årsavgifter	4 142 860	3 945 580
	Hyror bostäder	575 199	575 199
	Hyror lokaler momspliktiga	8 400	8 400
	Hyror lokaler	609 156	587 929
	Hyror garage moms	22 800	22 000
	Hyror parkering	79 045	81 770
	Hyror garage	199 473	185 017
	Kabel-TV intäkter	5 760	5 760
	Gemensamhetslokal	18 200	12 000
	Avgift andrahandsuthyrning	20 767	29 040
	Öresutjämning	47	-24
		5 681 707	5 452 670
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2018	2017
	Övriga intäkter	2 642	4 520
		2 642	4 520
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	124 980	122 893
	Fastighetsskötsel beställning	31 317	27 922
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	4 250
	Fastighetsskötsel gård beställning	3 244	4 250
	Snöröjning/sandning	144 013	91 387
	Städning entreprenad	66 205	69 205
	Städning enligt beställning	3 001	0
	Mattvätt/Hyrmattor	12 736	12 582
	OVK Obl. Ventilationskontroll	7 113	0
	Hissbesiktning	5 173	5 078
	Myndighetstillsyn	0	18 720
	Gemensamma utrymmen	4 213	0
	Garage	551	551
	Gård	3 573	320
	Serviceavtal	14 394	14 161
	Förbrukningsmateriel	175	450
		420 687	371 769

Not 4	FORTSÄTTNING	2018	2017
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	7 000	0
	Hyreslägenheter	0	40 708
	Lokaler	7 900	0
	Gemensamma utrymmen	1 589	0
	Tvättstuga	28 982	0
	Entré/trapphus	10 332	0
	Lås	18 543	1 386
	VVS	62 138	39 896
	Värmeanläggning/undercentral	0	8 451
	Ventilation	9 251	9 396
	Elinstallationer	71 456	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 581	0
	Hiss	16 165	77 262
	Balkonger/altaner	3 013	0
	Mark/gård/utemiljö	9 824	0
	Garage/parkering	661	1 500
	Skador/klotter/skadegörelse	6 094	29 735
	Vattenskada	0	95 280
		254 529	303 614
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	117 562	0
	Hyreslägenheter	3 900	0
	Gemensamma utrymmen	0	15 500
	VVS	5 836	0
	Fönster	0	98 750
	Mark/gård/utemiljö	23 875	8 750
		151 173	123 000
	Taxebundna kostnader		
	El	156 041	153 136
	Värme	1 548 173	1 033 730
	Vatten	457 539	475 026
	Sophämtning/renhållning	130 585	99 843
	Grovsopor	11 990	38 740
		2 304 328	1 800 475
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	85 048	78 746
	Kabel-TV	205 928	206 053
		290 976	284 799
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	200 742	198 410
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 622 434	3 082 067

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	4 594	7 282
	Tele- och datakommunikation	12 103	16 459
	Juridiska åtgärder	41 786	0
	Inkassering avgift/hyra	6 800	17 950
	Revisionsarvode extern revisor	15 563	18 750
	Föreningskostnader	18 575	32 890
	Styrelseomkostnader	610	0
	Fritids- och trivselkostnader	2 381	2 284
	Förvaltningsarvode	219 604	211 704
	Förvaltningsarvoden övriga	0	4 238
	Administration	3 560	9 687
	Konsultarvode	27 352	110 287
	Medlemsavgifter ej avdragsgill	18 010	18 010
		370 937	449 541
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	182 000	178 701
	Sociala kostnader	56 494	54 587
		238 494	233 288
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Stomme och grund K3	217 903	217 903
	Yttertak K3	87 097	87 097
	Fasader/balkonger K3	66 565	66 565
	Fönster/dörrar och portar K3	246 800	239 887
	Stomkomplettering förening K3	84 672	84 672
	Stomkomplettering medlem K3	146 029	146 029
	Stamledningar VA K3	57 343	57 343
	Värmesystem K3	111 171	107 088
	Luftbehandlingssystem K3	195 951	195 951
	Hissar K3	27 815	27 815
	Sekundärbyggnader K3	27 394	46 154
	Utemiljö allmänt K3	58 411	58 411
	Inventarier	41 440	41 440
		1 368 591	1 376 355

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	78 065 189	75 576 713
	Nyanskaffningar	70 000	2 488 476
	Utgående anskaffningsvärde	78 135 189	78 065 189
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 769 940	-8 435 025
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 327 151	-1 334 914
	Utgående avskrivning enligt plan	-11 097 090	-9 769 940
	Planenligt restvärde vid årets slut	67 038 099	68 295 249
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	18 929 634	18 929 634
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	54 511 000	54 511 000
	Taxeringsvärde mark	37 391 000	37 391 000
		91 902 000	91 902 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	86 000 000	86 000 000
	Lokaler	5 902 000	5 902 000
		91 902 000	91 902 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2018-12-31	2017-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	66 511	0
		66 511	0
Not 10	MASKINER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	25 733	25 733
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	25 733	25 733
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-25 733	-25 733
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-25 733	-25 733
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	336 420	336 420
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	336 420	336 420
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-182 427	-140 987
	Årets avskrivningar enligt plan	-41 440	-41 440
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-223 867	-182 427
	Redovisat restvärde vid årets slut	112 553	153 993
Not 12	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31
	Insats HSB	500	500
		500	500
Not 13	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	3 661	3 661
	Skattefordran	23 559	25 891
	Klientmedel hos SBC	3 256 973	2 118 257
		3 284 193	2 147 809
Not 14	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Snöröjning/sandning	3 250	3 250
		3 250	3 250
Not 15	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	2 141 203	2 753 214
	Reservering enligt stadgar	646 050	646 050
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-123 000	-1 258 061
	Vid årets slut	2 664 253	2 141 203

Not 16	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,150 %	5 500 000	5 500 000	2019-01-04
Handelsbanken	1,400 %	5 500 000	5 500 000	2019-01-30
Handelsbanken	0,900 %	5 000 000	5 000 000	2020-03-30
Summa skulder till kreditinstitut		16 000 000	16 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-10 500 000	-5 500 000	
		5 500 000	10 500 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 000 000 kr.

Not 17	STÄLLDA SÄKERHETER	
	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	34 050 000	34 050 000

Not 18	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	2018-12-31	2017-12-31
El	13 043	6 341
Sophämtning	1 116	1 200
Ränta	35 443	35 443
Avgifter och hyror	410 436	459 384
VVS	20 082	0
Snöröjning	23 920	0
	504 040	502 368

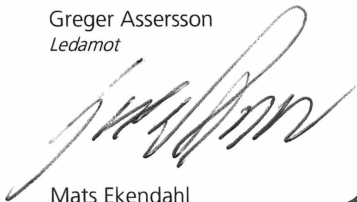
Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen planerar för att starta arbetet med stamreovering under 2019 - 2020.

Styrelsens underskrifter

NACKA den 5 / 5 2019

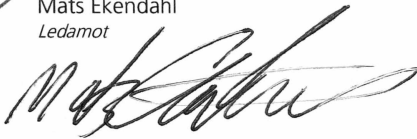
Greger Assersson
Ledamot



Herbert Carrick
Ledamot



Mats Ekendahl
Ledamot



Simon Greger
Ledamot



Mahmood Reza Javaherian
Ledamot



Nina Karlsson
Ledamot



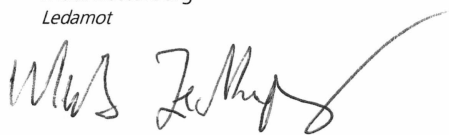
Katarina Konecnik
Ordförande



Albin Emanuel Tulevall
Ledamot



Mats Zetterberg
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 10/5 - 2019



Adnin Ali

Borevision
Av HSB utsedd revisor



Berne Arvidsson

Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Skogshöjden i Nacka, org.nr. 769607-4264

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Skogshöjden i Nacka för räkenskapsåret 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 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 revisionsred i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn 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.

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. De 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 Skogshöjden i Nacka för räkenskapsåret 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 10/5-2019



Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Berne Arvidsson
Av föreningen vald revisor