



HSB BRF EKTORPSHÖJDEN ÅRSREDOVISNING 2019



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, driftkostnader 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 Stockhoms 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 Ektorpshöjden i Nacka

Org.nr: 769607-4256

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Ektorpshöjden i Nacka

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-01-01 - 2019-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Sicklaön 201:2 i Nacka kommun.

Föreningen har sitt säte i Nacka kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	113	6 602
Hysesrätter	6	337
Lokaler	5	209
Parkeringar och garageplatser	55	0

Föreningens fastighet är byggd 1961. Värdeår är 1983.

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

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019-2020	Undercentraler	Föreningen får egna fjärrvärmeanslutningar.
2020	Stammar	Relining påbörjas till hösten.
2021	Sopmolk	Uppsamling av matavfall provas.
2021	Trädgård	Upprustning av trädgårdsytor.

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2016-2018	Fasader	Tilläggsisolering, ny fasad, nya fönster, nya balkonger inkl inglasning.
2019	Ventilation	OVK

Övriga väsentliga händelser

Dec. 2019 Boende informerade om kommande Relining.
Vårstädning/rensning. Höststädning/Gårdsträff. Container för grovsopor.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22. Vid stämman deltog 30 medlemmar varav 26 var röstberättigade.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Ektorpshöjden i Nacka

Styrelse

Styrelsen har under 2019-01-01 - 2019-05-22 (stämmodatum) haft följande sammansättning:

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

Styrelsen har under 2019-05-22 (stämmodatum) - 2019-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Anette Milly Nylund	Ordförande
Beatrice Ivanov	Ledamot
Els-Margrete Rosendal	Ledamot
Kay Johansson	HSB-ledamot
Marianne Westerdal	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Anette Danner Nylund, Els-Margrete Rosendal och Marianne Westerdal.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Anette Danner Nylund, Els-Margrete Rosendal, Marianne Westerdal och Beatrice Ivanov. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Jelena Nikic	Föreningsvald ordinarie
Jenny Nöjd	Föreningsvald suppleant
BoRevision	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

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

Valberedning

Valberedningen består av Jenny Nöjd och Carina Ekebon.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2019-06-11.

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

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 145 (143) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 10 (8) överlåtelser skett.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Ektorpshöjden i Nacka

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	654	620	563	528	507
Totala intäkter kr/kvm	811	713	671	681	677
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	30	-742	68	191	182
Belåning, kr/kvm	5 576	5 576	5 576	2 828	1 453
Räntekänslighet	9%	10%	11%	6%	3%
Drift och underhåll kr/kvm	638	480	446	409	416
Energikostnader kr/kvm	239	235	234	198	191

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

**Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Ektorpshöjden i Nacka**

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	5 796	5 100	4 794	4 866	4 837
Resultat efter finansiella poster	-2 263	-8 908	-765	161	47
Soliditet	65%	64%	65%	77%	85%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	5 796 285
Rörelsekostnader	- 7 453 133
Finansiella poster	- 605 664
Årets resultat	-2 262 512

Planerat underhåll	+ 148 215
Avskrivningar	+ 2 327 339
Årets sparande	213 042

Årets sparande per kvm total vta 29**Förändring eget kapital**

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	55 758 130	29 819 035	2 796 330	-4 536 843	-8 908 412
Reservering till fond 2019			131 000	-131 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-148 215	148 215	
Balanserad i ny räkning				-8 908 412	8 908 412
Upplåtelse lägenheter	1 150 173	3 533 888			
Årets resultat					-2 262 512
Belopp vid årets slut	56 908 303	33 352 923	2 779 115	-13 428 040	-2 262 512

Förslag till disposition av årets resultat**Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

Balanserat resultat	-13 428 040
Årets resultat	-2 262 512
	-15 690 553

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-13 445 255
Årets resultat	-2 262 512
Reservering till underhållsfond	-131 000
Ianspråktagande av underhållsfond	148 215
Summa till stämmans förfogande	-15 690 553

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-15 690 553
-------------------------	--------------------

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

**HSB Bostadsrättsförening Ektorpshöjden i Nacka**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 796 285	5 099 502
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-4 643 601	-3 494 836
Övriga externa kostnader	Not 3	-98 113	-125 879
Planerat underhåll		-148 215	-1 461 670
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-235 866	-235 146
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 327 339	-2 139 734
Övriga rörelsekostnader	Not 5	0	-5 985 033
Summa rörelsekostnader		-7 453 133	-13 442 298
Rörelseresultat		-1 656 848	-8 342 796
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	41 155	21 249
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-646 819	-586 865
Summa finansiella poster		-605 664	-565 616
Årets resultat		-2 262 512	-8 908 412

**HSB Bostadsrättsförening Ektorpshöjden i Nacka**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	<u>105 888 748</u>	<u>106 998 992</u>
		105 888 748	106 998 992
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>105 889 248</u>	<u>106 999 492</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		9 465	0
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 168 345	1 573 378
Placeringskonto HSB Stockholm		1 500 916	0
Övriga fordringar	Not 10	496 886	596 760
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>253 852</u>	<u>219 300</u>
		4 429 464	2 389 438
Kortfristiga placeringar	Not 12	8 500 000	7 000 000
Kassa och bank	Not 13	293 523	295 073
Summa omsättningstillgångar		<u>13 222 987</u>	<u>9 684 511</u>
Summa tillgångar		<u>119 112 235</u>	<u>116 684 003</u>

**HSB Bostadsrättsförening Ektorpshöjden i Nacka**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	56 908 303	55 758 130
Upplåtelseavgifter	33 352 923	29 819 035
Yttre underhållsfond	2 779 115	2 796 330
	<u>93 040 341</u>	<u>88 373 495</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-13 428 040	-4 536 843
Årets resultat	-2 262 512	-8 908 412
	<u>-15 690 553</u>	<u>-13 445 255</u>
Summa eget kapital	<u>77 349 788</u>	<u>74 928 240</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>40 575 000</u>	<u>40 575 000</u>
	40 575 000	40 575 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	427 745	476 016
Övriga skulder	Not 15 0	213 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>759 702</u>	<u>491 747</u>
	1 187 447	1 180 763
Summa skulder	<u>41 762 447</u>	<u>41 755 763</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>119 112 235</u>	<u>116 684 003</u>

**HSB Bostadsrättsförening Ektorpshöjden i Nacka**

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-2 262 512	-8 908 412
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 327 339	2 139 734
Utrangering byggnad	0	5 985 033
Kassaflöde från löpande verksamhet	64 827	-783 645
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	55 857	-567 858
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	6 684	-261 439
Kassaflöde från löpande verksamhet	127 367	-1 612 942
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 217 095	-576 267
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 217 095	-576 267
Finansieringsverksamhet		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	4 684 061	7 140 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	4 684 061	7 140 000
Årets kassaflöde	3 594 333	4 950 791
Likvida medel vid årets början	8 868 451	3 917 660
Likvida medel vid årets slut	12 462 784	8 868 451

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



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 1 377 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig 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 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

**HSB Bostadsrättsförening Ektorpshöjden i Nacka**

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	4 315 004	4 091 610
	Hyror	898 736	1 104 431
	Bredband	135 422	122 844
	Övriga intäkter	574 500	38 088
	Bruttoomsättning	5 923 662	5 356 973
	Avgifts- och hyresbortfall	-127 377	-257 471
		5 796 285	5 099 502
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	856 468	352 397
	Reparationer	1 133 680	501 727
	El	230 237	248 156
	Uppvärmning	1 118 683	1 023 900
	Vatten	359 609	408 031
	Sophämtning	117 272	95 450
	Fastighetsförsäkring	125 047	114 202
	Kabel-TV och bredband	96 321	160 710
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	180 683	175 923
	Förvaltningsarvoden	398 078	391 628
	Övriga driftkostnader	27 524	22 712
		4 643 601	3 494 836
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	6 369	7 157
	Administrationskostnader	44 037	12 189
	Extern revision	14 238	13 375
	Konsultkostnader	14 359	74 048
	Medlemsavgifter	19 110	19 110
		98 113	125 879
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	186 000	182 000
	Revisionsarvode	5 000	5 000
	Sociala avgifter	44 866	48 146
		235 866	235 146
Not 5	Övriga rörelsekostnader		
	Utrangering fasad	0	3 740 647
	Utrangering fönster	0	2 244 386
		0	5 985 033
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 289	985
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	916	0
	Ränteintäkter HSB bunden placering	36 376	17 944
	Övriga ränteintäkter	2 574	2 319
		41 155	21 249
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	645 934	585 350
	Övriga räntekostnader	885	1 515
		646 819	586 865

**HSB Bostadsrättsförening Ektorpshöjden i Nacka**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	96 357 994	52 446 251
Anskaffningsvärde mark	20 564 052	20 564 052
Årets utrangeringar	0	-6 591 219
Årets investeringar	1 217 095	50 517 652
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	118 139 141	116 936 736
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-9 923 054	-8 404 196
Årets avskrivningar	-2 327 339	-2 139 734
Årets utrangeringar	0	606 186
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 250 393	-9 937 744
Utgående bokfört värde	105 888 748	106 998 992
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	70 000 000	59 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 460 000	1 234 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	50 000 000	39 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	293 000	448 000
Summa taxeringsvärde	121 753 000	99 682 000
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	12 998	12 998
Skattefordran	3 842	8 602
Övriga fordringar	480 046	575 160
	496 886	596 760
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	250 589	217 537
Upplupna intäkter	3 263	1 763
	253 852	219 300
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	8 500 000	7 000 000
	8 500 000	7 000 000
Not 13 Kassa och bank		
Handelsbanken	293 523	295 073
	293 523	295 073

**HSB Bostadsrättsförening Ektorpshöjden i Nacka**

Noter		2019-12-31	2018-12-31				
Not 14	Skulder till kreditinstitut						
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
	Stadshypotek	392447	0,98%	2023-10-30	10 000 000	0	
	Stadshypotek	399718	1,10%	2023-12-01	10 000 000	0	
	Stadshypotek	400924	1,14%	2022-12-01	7 200 000	0	
	Stadshypotek	403195	1,20%	2023-12-30	10 000 000	0	
	Stadshypotek	63326	1,70%	2020-01-06	3 375 000	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 15	Övriga skulder						
	Övriga kortfristiga skulder					0	213 000
						0	213 000
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
	Upplupna räntekostnader					45 405	59 444
	Förutbetalda hyror och avgifter					419 272	357 139
	Övriga upplupna kostnader					295 025	75 164
						759 702	491 747
	Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.						
Not 17	Väsentliga händelser efter årets slut						
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut						



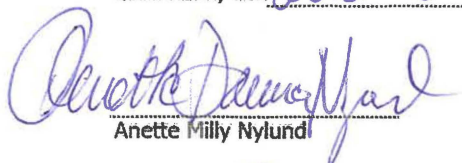
HSB Bostadsrättsförening Ektorpshöjden i Nacka

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Stockholm, den 2020-05-06


Anette Milly Nylund

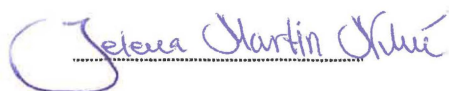

Beatrice Ivanov


Elis-Margrete Rosendal


Kay Johansson


Marianne Westerdal

Vår revisionsberättelse har den 19/5-20 lämnats beträffande denna årsredovisning


Jelena Martin Niku

Av föreningen vald revisor



Ola Trané

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Ektorpshöjden i Nacka, org.nr. 769607-4256

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ektorpshöjden i Nacka 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas 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 revisorssed 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.

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 misstag.

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 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, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns.

Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 Ektorpshöjden i Nacka för år 2019 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. 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 fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon 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.

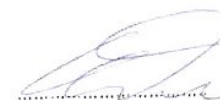
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 19 maj 2020



Ola Trané

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

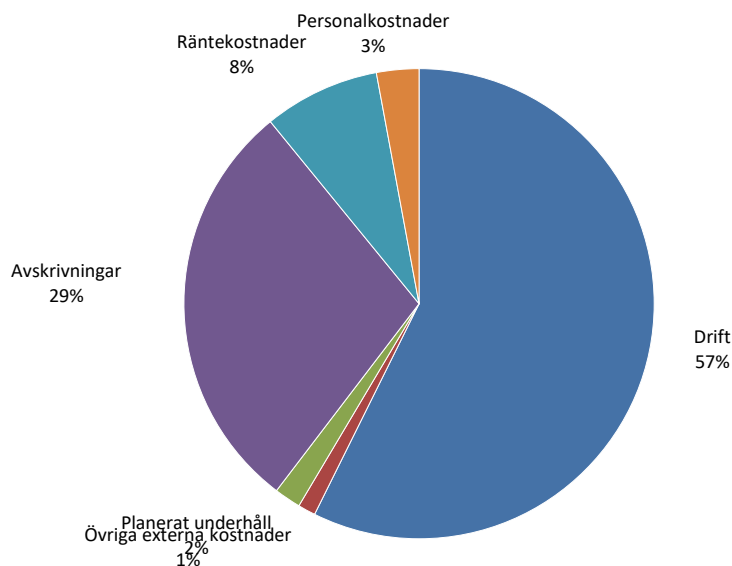


Jelenä Nikic

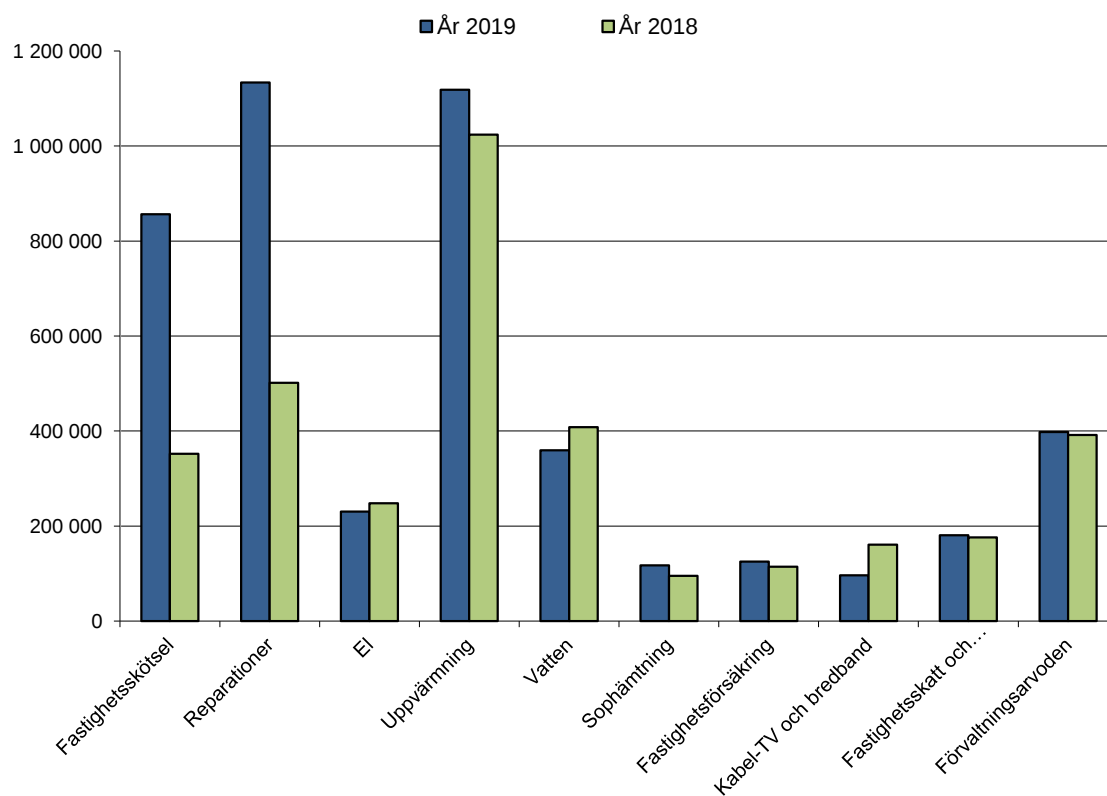
Av föreningen vald revisor

HSB Bostadsrättsförening Ektorpshöjden i Nacka

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader





HSB – där möjligheterna bor

FULLMAKT FÖRENINGSTÄMMA

Varje medlem har en röst på föreningsstämma. 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.

Styrelsen har, oaktat vad som anges i föreningens stadgar och med stöd i ny tillfällig lagstiftning, beslutat att medlem kan företrädas av valfritt ombud och att ombud kan företräda obegränsat antal medlemmar.

Detta beslut gäller för föreningsstämma som genomförs under perioden 2020-04-15 tom 2020-12-31.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller som längst till 2020-12-31.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det 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 som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättnings-tillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättnings-tillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



HSB – där möjligheterna bor