2017
Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Nacka Hus nr 2 i Ekängen

sbc

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Nacka Hus nr 2 i Ekängen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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 2018 och 2022.
- 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-06-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1952-05-12 och nuvarande stadgar registrerades 2008-07-10 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Monica Björkman	Ledamot
Mary Björkman	Ledamot
Bengt Engström	Ledamot
Erik Hagström	Ledamot
Helena Hoffman	Ledamot
Alf Kylfält	Ledamot
Helena Kaghat	Suppleant
Stefano Torres Asenjo	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Monica Björkman, Mary Björkman, Erik Hagström och Helena Hoffman.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Anders Trast Winqvist	Ordinarie Extern	Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB

Valberedning
Simon Kuhbier
Lovisa Mardin
Jan Wallerberg
Annelie Åström

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-20.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Sicklaon 238:1	1946	Nacka

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

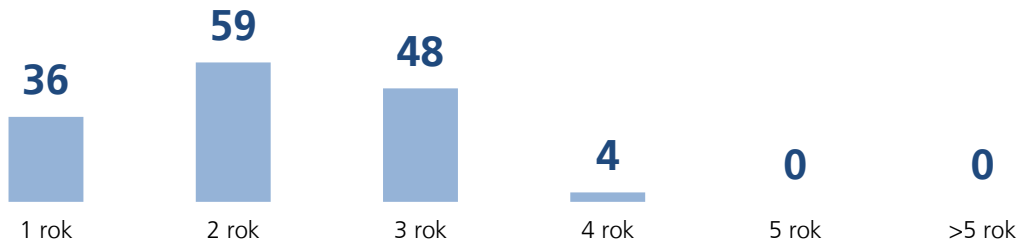
Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Värdeåret är 1946.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 067 m², varav 7 607 m² utgör lägenhetsyta och 460 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 146 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 9 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Öppen förskola	211 m²	2018-09-30
Bokföring, revision	36 m²	2020-06-30
Pizzeria	47 m²	2020-07-30
Rörmokeri, förråd	25 m²	
Rörmokeri, förråd	25 m²	
Målerifirma	17 m²	2018-03-01
El-firma	53 m²	2018-05-01
El-firma	21 m²	2018-05-01
Snickerifirma	25 m²	2019-03-01
Målerifirma	21 m²	2018-10-01

Gemensamhetsutrymmen
Tvättstuga
Bastu

Teknisk status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2022.
Underhållsplanen uppdaterades Inför budgetarbetet.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Avloppsspolning	2017	Samtliga lägenheter
Kontroll av tak	2017 - 2018	Diverse
Tomtarbete, trädbeskärning mm	2016 - 2017	Uppdelat i två arbetsperioder
Installation av nya balkongdörrar	2015	Hus 19,21,23 och 27 Hus 17 och 25 kvarstår
Kompletterande kabeldragning avseende mot ny TV-operatör	2015	Samtliga hus
Montering av nya snörasskydd på tak över entrésidorna	2014	Hus 17-27
Tilläggsisolerat vindarna	2014	Hus 17-27
Stamdragning + relining	2014 - 2015	Hus 23
Asfalterings och kantstensarbete, anläggning av 4 nya p-platser	2014	Uppfarten hus 19-23
Renovering av elserviser, mätarskåp mm	2014 - 2015	Samtliga hus
Avloppsspolning samtliga lägenheter	2014	Hus 17-27
Omisolering av husgrund	2014	Hus 19
Omdragning rör, asbestsanering och nya vattenmätare	2014	Undercentralen
Asfaltering och kanstensarbete	2013	Framför hus 19 och 21
Ombyggnation Ugglevägen 23	2013 - 2015	Hus 23, lgh 140-147
Funktionsåtgärd av takluckor	2013	Samtliga hus
Översyn av fönster och balkongdörrar	2013	Ev. byte av balkongdörrar utreds under 2014
Asfaltering	2012	Del av långsiktig underhållsplan
Översyn och installation av radiatorer i källargångar	2012 - 2013	
Slipning och omlackering av portar	2012	
Renovering av befintlig yttre granittrappa	2012	Mellan hus 17 och 23
Injustering av fjärrvärme	2011 - 2012	
Installation av nya armaturer i trapphusen	2011 - 2012	
OVK i alla lägenheter	2011 - 2012	Enligt lag
Ombyggnad av lekplats	2010	
Anläggning av nya uteplatser	2010 - 2012	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Projektering av Ekbacken	2015-2018	Kompletterande detaljplanarbete pågår
Dräneringsarbete inkl. asfaltering och kantstensarbete	2018	
OVK besiktning	2018	Enligt löpande plan
Översyn plåtdetaljer mm på tak	2018	Påbörjats 2017
Fasadrenovering inkl. dräneringsåtgärder och översyn och renovering av balkonger	2018-2019	Underlag kommer att tas fram med stöd av Rotpartner
Renovering/åtgärd av fönster och balkongdörrar	2019-2010	
Källarrenovering - förråd, el/belysning, målning mm	2021-2022	Arbete med offerter under 2017
Målning av väggar och tak i alla trapphus	2022	

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internet plus TV, fast uppkoppling	Bredbandsbolaget
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Markskötsel	Trädgårdsbyggarna i Sthlm AB
Teknisk förvaltning, trappstädning	Lundquistgruppen AB
Projektering	2BK Arkitekter AB
Markarrende för P-platser	Nacka kommun
Elleverantör	Nordic Green Energy from 2016-07-01
Digital elmätartjänst	Infometric AB
Projektering av underhåll	Rotpartner

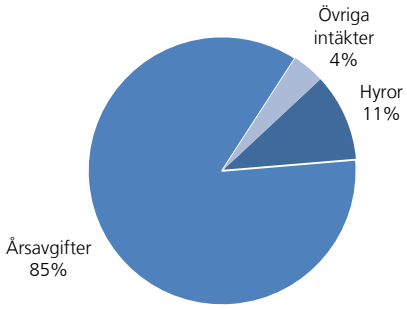
Föreningens ekonomi
Befintliga lån har omförhandlats och ny kompletterande låneansökan har gjorts inför kommande underhållsarbeten av större karaktär.

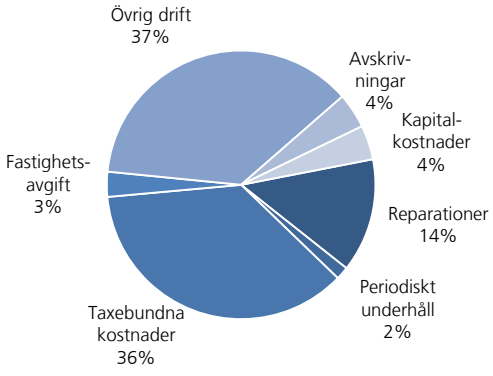
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2018-04-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	**2017**	**2016**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**3 601 366**	**2 998 936**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 423 271	6 411 973
Finansiella intäkter	0	940
Medlemsinsatser	4 225 000	0
Ökning av långfristiga skulder	0	1 250 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	10 588
	10 648 271	**7 673 501**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	6 634 446	6 773 303
Finansiella kostnader	298 898	289 924
Ökning av kortfristiga fordringar	1 920	7 845
Minskning av långfristiga skulder	250 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	4 543 099	0
	11 728 363	**7 071 072**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**2 521 275**	**3 601 366**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**-1 080 091**	**602 429**

*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 1 315 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

Föreningens projekt med detaljplaneändringen av "Ekbacken" fortsätter då Miljö- och stadsbyggnadsnämnden krävt ett kompletterande förslag på byggnation i anslutning till Ugglevägen. Parallellt med detta har Lantmäterimyndigheten kontaktats för en avstyckning av Sicklaön 238:1 samt givits uppdrag till Fastighetsbyrån i Nacka för en försäljning av projektet.

Föreningens tekniska förvaltning och trapphusstädning har skötts av och igenom Lundqvistgruppen. Dessa avtal sades upp under 2017 och har i och med årsskiftet 2017/2018 övertagits av DRIFTIA och Städpoolen.

Uppdraget avseende trädgårdsskötsel och snöröjning har legat hos Trädgårdsbyggarna i Stockholm AB från och med 15 april 2017.

Avtal har ingåtts med Rotpartner för projektering och upphandling av större underhållsarbeten. Arbetet har initierats med en förstudie avseende dränering, fasad, fönster och balkonger. Arbetet med dränering av samtliga hus planeras att påbörjas under våren 2018.

Utförda underhållsarbeten:

- Tomtarbeten med trädfällning, gallring och slyrensning
- Stam- och avloppsspolning

Medlemsinformation har under året löpande anslagits på tavlorna i portuppgångarna, gemensamma utrymmen och på föreningens hemsida.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 146 st
Överlåtelser under året: 20 st
Nyupplåtelser under året: 7 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 188
Tillkommande medlemmar: 25
Avgående medlemmar: 22
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 191

Flerårsöversikt

Nyckeltal	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	726	716	699	695
Hyror/m² hyresrättsyta	1 006	1 011	933	670
Lån/m² bostadsrättsyta	1 634	1 667	1 501	1 028
Elkostnad/m² totalyta	81	70	49	25
Värmekostnad/m² totalyta	171	176	173	157
Vattenkostnad/m² totalyta	48	49	40	46
Kapitalkostnader/m² totalyta	37	36	31	26
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-820	-1 000	-5 642	-2 575
Nettoomsättning (tkr)	6 423	6 412	5 979	5 365

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 607 m² bostäder och 460 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	238 276	18 891	0	219 385
Upplåtelseavgifter	4 206 109	4 206 109	0	0
Fond för yttre underhåll	501 790	322 332	-142 874	322 332
S:a bundet eget kapital	**4 946 175**	**4 547 332**	**-142 874**	**541 717**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-8 870 523	-322 332	-857 517	-7 690 674
Årets resultat	-820 186	-820 186	1 000 391	-1 000 391
S:a ansamlad förlust	**-9 690 709**	**-1 142 518**	**142 874**	**-8 691 065**
S:a eget kapital	**-4 744 534**	**3 404 814**	**0**	**-8 149 348**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-820 186
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 548 191
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-322 332
summa balanserat resultat	**-9 690 709**
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråktas	111 250
att i ny räkning överförs	**-9 579 459**

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 422 562	6 411 971
Övriga rörelseintäkter	Not 3	709	2
Summa rörelseintäkter		**6 423 271**	**6 411 973**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-5 653 855	-4 698 876
Övriga externa kostnader	Not 5	-826 932	-1 927 220
Personalkostnader	Not 6	-153 659	-147 207
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-310 113	-350 077
Summa rörelsekostnader		**-6 944 559**	**-7 123 380**
RÖRELSERESULTAT		**-521 288**	**-711 407**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-824	940
Räntekostnader och liknande resultatposter		-298 074	-289 924
Summa finansiella poster		**-298 898**	**-288 984**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-820 186**	**-1 000 391**
ÅRETS RESULTAT		**-820 186**	**-1 000 391**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	6 084 197	6 394 310
Summa materiella anläggningstillgångar		**6 084 197**	**6 394 310**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**5 000**	**5 000**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**6 089 197**	**6 399 310**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		19 472	13 989
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 162 853	1 725 072
Summa kortfristiga fordringar		**2 182 325**	**1 739 061**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		363 053	1 884 489
Summa kassa och bank		**363 053**	**1 884 489**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 545 378**	**3 623 550**
SUMMA TILLGÅNGAR		**8 634 575**	**10 022 859**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 444 385	219 385
Fond för yttre underhåll	Not 11	501 790	322 332
Summa bundet eget kapital		**4 946 175**	**541 717**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 870 523	-7 690 674
Årets resultat		-820 186	-1 000 391
Summa fritt eget kapital		**-9 690 709**	**-8 691 065**
SUMMA EGET KAPITAL		**-4 744 534**	**-8 149 348**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	12 100 000	12 350 000
Summa långfristiga skulder		**12 100 000**	**12 350 000**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	250 000	250 000
Leverantörsskulder		353 922	724 564
Skatteskulder		3 344	0
Övriga skulder		65 603	4 285 243
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	606 239	562 400
Summa kortfristiga skulder		**1 279 108**	**5 822 207**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**8 634 575**	**10 022 859**

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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	**2017**	**2016**
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Tvättstuga	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Stambyte	40 år	40 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	**2016**
Årsavgifter	5 490 889	5 413 675
Hyror bostäder	54 000	54 000
Hyror lokaler	455 896	458 382
Hyror parkering	172 300	194 600
Elintäkter	230 693	280 046
Avgift andrahandsuthyrning	18 558	11 070
Öresutjämning	225	198
	6 422 562	**6 411 971**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	**2016**
Övriga intäkter	709	2
	709	**2**

Not 4 DRIFTKOSTNADER	**2017**	**2016**
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	147 000	147 000
Fastighetsskötsel beställning	7 410	0
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	136 500
Fastighetsskötsel gård beställning	449 831	123 638
Snöröjning/sandning	266 550	68 655
Städning entreprenad	203 625	271 500
Städning enligt beställning	1 750	2 406
Gård	360	64 877
Serviceavtal	40 574	37 420
Förbrukningsmateriel	12 815	22 575
Störningsjour och larm	0	7 875
Brandskydd	11 156	6 219
	1 141 071	**888 665**
Reparationer		
Förskola	10 116	0
Tvättstuga	29 708	16 163
Källare	0	3 080
Entré/trapphus	0	4 735
Lås	18 806	3 223
VVS	0	38 375
Ventilation	14 909	0
Elinstallationer	89 217	81 406
Bredband	7 650	0
Hiss	4 375	6 978
Tak	29 708	0
Fönster	1 356	0
Balkonger/altaner	7 079	0
Mark/gård/utemiljö	51 644	0
Garage/parkering	0	25 868
Skador/klotter/skadegörelse	14 898	0
Vattenskada	715 823	72 075
	995 289	**251 903**
Periodiskt underhåll		
VVS	111 250	0
Balkonger/altaner	0	142 874
	111 250	**142 874**
Taxebundna kostnader		
El	654 628	564 196
Värme	1 375 678	1 418 358
Vatten	387 353	392 194
Sophämtning/renhållning	204 848	205 759
Grovsopor	10 593	23 838
	2 633 100	**2 604 345**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	102 832	97 935
Markhyra/vägavgift/avgäld	0	46 000
Bredband	452 568	456 318
	555 400	**600 253**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**217 745**	**210 836**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**5 653 855**	**4 698 876**

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2017	2016
Tele- och datakommunikation	3 670	3 459
Juridiska åtgärder	57 011	36 625
Revisionsarvode extern revisor	37 500	31 250
Föreningskostnader	15 771	11 856
Styrelseomkostnader	14 595	11 632
Fritids- och trivselkostnader	5 001	4 825
Förvaltningsarvode	199 498	194 159
Förvaltningsarvoden övriga	0	1 619
Administration	14 348	11 842
Korttidsinventarier	11 882	1 882
Konsultarvode	458 785	1 609 651
Tidningar facklitteratur	451	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 420	8 420
	826 932	**1 927 220**

Not 6 PERSONALKOSTNADER

	2017	2016
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	120 750	115 131
Sociala kostnader	32 909	32 076
	153 659	**147 207**

Not 7 AVSKRIVNINGAR

	2017	2016
Byggnad	39 975	39 975
Förbättringar	270 138	310 102
	310 113	**350 077**

Not 8 BYGGNADER OCH MARK	**2017-12-31**	**2016-12-31**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	17 069 750	17 069 750
Utgående anskaffningsvärde	**17 069 750**	**17 069 750**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-10 675 440	-10 325 363
Årets avskrivningar enligt plan	-310 113	-350 077
Utgående avskrivning enligt plan	**-10 985 553**	**-10 675 440**
Planenligt restvärde vid årets slut	**6 084 197**	**6 394 310**
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 255 000	1 255 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	63 756 000	63 756 000
Taxeringsvärde mark	43 688 000	43 688 000
	107 444 000	**107 444 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	105 000 000	105 000 000
Lokaler	2 444 000	2 444 000
	107 444 000	**107 444 000**

Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	**2017-12-31**	**2016-12-31**
Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
	5 000	**5 000**

Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR	**2017-12-31**	**2016-12-31**
Kundfordringar	189 865	189 865
Osäkra kundfordringar	-189 865	-189 865
Skattekonto	4 632	4 630
Skattefordran	0	3 565
Klientmedel hos SBC	2 158 221	1 716 877
	2 162 853	**1 725 072**

Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början	322 332	12 000
Reservering enligt stadgar	322 332	322 332
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-142 874	-12 000
Vid årets slut	**501 790**	**322 332**

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors-ändringsdag
Nordea	3,550 %	1 837 500	1 937 500	2018-01-17
Nordea	3,550 %	2 412 500	2 562 500	2018-01-17
Nordea	2,500 %	1 000 000	1 000 000	2018-05-07
Nordea	2,600 %	2 500 000	2 500 000	2020-10-22
Nordea	0,750 %	3 100 000	3 100 000	2020-02-24
Nordea	2,000 %	1 500 000	1 500 000	2021-08-31
Summa skulder till kreditinstitut		**12 350 000**	**12 600 000**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-250 000	-250 000	
		12 100 000	**12 350 000**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 100 000 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	12 725 000	12 425 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
Ränta	28 276	24 905
Avgifter och hyror	567 898	537 495
Konsultarvoden	10 065	0
	606 239	**562 400**

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

PostNord har krävt installation av postboxar i föreningen och dessa kommer att levereras och monteras av Svenska Fastighetsboxar under kvartal 1, 2018.

Kontrakt med entreprenör för arbetet med dränering, dagvattenanslutning och kompletterande markarbeten kommer att ingås under kvartal 1, 2018 med stöd av Rotpartner.

Styrelsens underskrifter

NACKA den 12 / 2 2018

Monica Björkman
Ledamot

Mary Björkman
Ledamot

Bengt Engström
Ledamot

Erik Hagström
Ledamot

Helena Hoffman
Ledamot

Alf Kylfält
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 21 / 3 2018

Anders Trast Winqvist
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Nacka-Hus nr 2 i Ekängen, org.nr 714000-1020

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Nacka-Hus nr 2 i Ekängen för år 2017.

Enligt min 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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Nacka-Hus nr 2 i Ekängen för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat [styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma] om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 21 mars 2018

Anders Trast Winqvist
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	5 766 000	5 490 889	5 491 000
Hyror bostäder	54 000	54 000	54 000
Hyror lokaler	457 000	455 896	455 000
Hyror parkering	206 000	172 300	185 000
Elintäkter	280 000	230 693	330 000
Avgift andrahandsuthyrning	10 000	18 558	8 000
Öresutjämning	0	225	0
Övriga intäkter	1 000	709	1 000
	6 774 000	**6 423 271**	**6 524 000**
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-176 000	-147 000	-150 000
Fastighetsskötsel beställning	-6 000	-7 410	0
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	0	-129 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-250 000	-449 831	-60 000
Snöröjning/sandning	-200 000	-266 550	-140 000
Städning entreprenad	-277 000	-203 625	-277 000
Städning enligt beställning	-3 000	-1 750	-5 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-200 000	0	0
Gård	-30 000	-360	-40 000
Serviceavtal	-41 000	-40 574	-35 000
Förbrukningsmateriel	-15 000	-12 815	-10 000
Störningsjour och larm	-5 000	0	-8 000
Brandskydd	-10 000	-11 156	-6 000
	-1 213 000	**-1 141 071**	**-860 000**
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-450 000	0	-360 000
Förskola	0	-10 116	0
Tvättstuga	0	-29 708	0
Lås	0	-18 806	0
Ventilation	0	-14 909	0
Elinstallationer	0	-89 217	0
Bredband	0	-7 650	0
Hiss	0	-4 375	0
Tak	0	-29 708	0
Fönster	0	-1 356	0
Balkonger/altaner	0	-7 079	0
Mark/gård/utemiljö	0	-51 644	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-14 898	0
Vattenskada	0	-715 823	0
	-450 000	**-995 289**	**-360 000**
Periodiskt underhåll			
Hyreslägenheter	-500 000	0	-500 000
Lokaler	0	0	-50 000
Tvättstuga	-700 000	0	0
Entré/trapphus	-156 000	0	0
VVS	0	-111 250	0
Tak	-500 000	0	0
Mark/gård/utemiljö	-12 000 000	0	-100 000
	-13 856 000	**-111 250**	**-650 000**

Taxebundna kostnader			
El	-744 000	-654 628	-579 000
Värme	-1 421 000	-1 375 678	-1 420 000
Vatten	-396 000	-387 353	-407 000
Sophämtning/renhållning	-208 000	-204 848	-209 000
Grovsopor	-20 000	-10 593	-20 000
	-2 789 000	**-2 633 100**	**-2 635 000**
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-105 000	-102 832	-100 000
Markhyra/vägavgift/avgäld	0	0	-46 000
Bredband	-462 000	-452 568	-462 000
	-567 000	**-555 400**	**-608 000**
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-224 000	-217 745	-218 000
	-224 000	**-217 745**	**-218 000**
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-4 000	-3 670	-4 000
Juridiska åtgärder	-35 000	-57 011	-20 000
Revisionsarvode extern revisor	-38 000	-37 500	-32 000
Föreningskostnader	-15 000	-15 771	-12 000
Styrelseomkostnader	-12 000	-14 595	-10 000
Fritids- och trivselkostnader	-5 000	-5 001	-4 000
Förvaltningsarvode	-203 000	-199 498	-198 000
Förvaltningsarvoden övriga	-5 000	0	-10 000
Administration	-15 000	-14 348	-12 000
Korttidsinventarier	-5 000	-11 882	0
Konsultarvode	-400 000	-458 785	-600 000
Tidningar facklitteratur	0	-451	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-8 500	-8 420	-8 500
	-745 500	**-826 932**	**-910 500**
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-115 000	-115 000	-100 000
Övriga arvoden	-10 000	-5 750	-12 000
Arbetsgivaravgifter	-39 000	-32 909	-35 000
	-164 000	**-153 659**	**-147 000**
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-40 000	-39 975	-40 000
Förbättringar	-250 000	-270 138	-270 000
	-290 000	**-310 113**	**-310 000**
SA RÖRELSENS KOSTNADER	**-20 298 500**	**-6 944 559**	**-6 698 500**
RÖRELSERESULTAT	**-13 524 500**	**-521 288**	**-174 500**
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	-826	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	2	0
Låneräntor	-280 000	-298 074	-266 000
	-280 000	**-298 898**	**-266 000**
RESULTAT	**-13 804 500**	**-820 186**	**-440 500**