

Årsredovisning för

Brf Minken nr 286 i Nacka

716419-6557

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Minken nr 286 i Nacka, 716419-6557, med säte i Nacka, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

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 Nacka Sicklaön 369:5 i Nacka kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	110	7 928
Förrådslokaler	6	12
Lokaler/Hyresrätt	2	40
Parkeringar & garageplatser	3	-

Föreningens fastighet är byggd 1989. Värdeår 1989.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector Försäkring. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Jarlaberg samfällighetsförening.

Samfälligheten förvaltar tre parkeringshus, diverse parkeringar, anläggning för vatten och avlopp, ett kontor/förrådshus, anslutningen för fjärrvärme till Stockholm Exergi (fd. Fortum), anläggningen för sopsug, anläggning för kabel TV ansluten till ComHem, drift och skötsel av vägnätet på samfällad mark belägen utanför kvartersgårdarna samt halkbekämpning och snörenhållning av vägnätet på samfällad mark.

Föreningens andel är 8,04% (805/10003)

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	Belopp i kr 2014-12-31
Nettoomsättning	7 157 381	7 180 554	7 054 293	7 046 397	6 636 791
Resultat efter finansiella poster	-357 060	-172 648	-776 545	517 342	-302 032
Årsavgift, kr/kvm*	890	890	879	867	821
Drift, kr/kvm**	386	366	360	396	375
Belåning, kr/kvm***	11 259	11 352	11 404	10 123	10 186
Soliditet %	20	20	20	23	22

Definitioner: se not 14

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	7 157 381
Rörelsekostnader	-5 748 427
Finansiella poster	-1 766 014
Årets Resultat	-357 060

Planerat underhåll	-
Avskrivningar	2 312 715
Årets sparande	1 955 655

Årets sparande per kvm total yta **247**

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört och planerat underhåll

Balkonger-Slutförande av problem med avrinning för de översta balkongerna utan tak för att undvika ytterligare problem med fuktskadade fasader och lägenheter har inte kunnat slutföras under det 2:a kvartalet 2018, p.g.a. att ytterligare läckage upptäckts vid slutbesiktningen efter genomförda åtgärder. Slutdatum har nu flyttats fram till 2:a halvåret 2019. Det som beskrivits ovan gäller även för de balkonger högst upp med våderskydd som har drabbats av takläckage.

Arbetet med att förbättra föreningens brandskydd, Systematisk Brandskyddsarbete (SBA), har under 2018 slutförts. I skrivande stund kvarstår justeringar av bl.a. dörrstängare o.dyl. för att se till att medlemmarnas tillgänglighet inte försämras av genomförda åtgärder. Detta beräknas vara slutfört under det andra kvartalet 2019.

Modernisering av föreningens 7st hissar har påbörjats under 2018. Arbetet med hissarna (3st, en i varje port) i portarna 62, 64 och 66 är slutfört och slutbesiktning genomförd 2018-10-19 utan anmärkning.

Energideklaration genomförd för hela fastigheten. Energiklassificeringen är C och har inrapporterats till Boverket 2018-12-20.

Inköp av ny diskmaskin till Träffens kök enligt beslut från årsstämman 2018 samt upprustning av köket (nya bänkskivor, lådhurtsar & knoppar), ny belysning samt ommålning av tak & väggar har genomförts.

Installation av ny ventilation i gemensamhetslokalens korridor (f-72) med tillhörande rum, bl.a. hårfriseringen, bibliotek och övriga smårum. Installationen färdigställdes 2019-02-14. Luftflöden har uppmätts och godkänts samt uppfyller gällande krav.

Fastighetsbesiktning

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2018-11-20.

Underhållsplan

Föreningen följer upprättad underhållsplan. Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för att det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick.



Pågående eller framtida underhåll (endast större åtgärder)

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019-2020	Hissar	Modernisering av hissar fortsätter med etapp-2 med 2st hissar, (F68 & F70) för att sedan slutföras år 2020 (F74 & F52)

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2014	Undercentral	Installation av bergvärme
2016	Tak	Taken i de höga fastigheterna har bytts ut från betongpannor till plåt och tilläggsisolerats.
2018	Hissar	Hissmoderniseringen för hissar i portarna 62, 64 & 66 slutförd (tot. 3st).
2019	Ventilation i gemensamhets-lokalen Träffen	Ny installation av ventilation i korridor och angränsade rum, då sådan saknats i dagsläget.

Nya entreprenörer

Nya entreprenörer har under 2018 tillkommit då tidigare ersatts, då inte de har levt upp till de kvalitetskrav som föreningen har på tjänster som köps in och levereras.

Ny ekonomiförvaltning fr.o.m. 2018-01-01, sker genom Puma Ekonomi HB.

Ny mark & trädgårdsskötsel fr.o.m. 2019-01-01, sker genom Svefab, som även ansvarar för snöröjningen i föreningen fr.o.m. 2018-11-01.

Periodiseringar

Korrigerig har gjorts under räkenskapsåret av vissa periodiseringar av kostnader. Det gäller främst kostnad för styrelsearvode och räntor på fastighetslån. För utförligare beskrivning för styrelsearvode, se not 4. I och med dessa justeringar kommer framtida års kostnader att bli korrekta.

Uthyrning lokaler

Uthyrning av en lokal (20 kvm) i Träffens gemensamhetslokaler till hårfrisering, Hårverkstan fr.o.m. 2018-11-05.

Omförhandling av hyra för lokal uthyrd till T. Fryk Fastighetsvärderingar KB fr.o.m. 2019-03-01

Övriga väsentliga händelser

Föreningen har för avsikt att förbättra föreningens skalskydd (lås i portar och gemensamma utrymmen) och kommer att upphandla ett nytt nyckel-/passersystem. Upphandlingen beräknas vara slutförd under 1:a halvåret 2019 för att sedan genomföras i etapper under resterande delen av 2019 och under 2020.

Balkonginglasningsavtalens slutförande har fördröjts. Målsättningen i dagsläget är att slutföra dessa under 2:a kvartalet 2019. I skrivande stund återstår smärre justeringar o/e kompletteringar för att dessa ska vara juridiskt kompletta.

Fortlöpande aktiviteter

Brf Minken i Jarlaberg är en förening för 55+ boende, vilket bl.a. innebär att vi vill stimulera till gemenskap och goda grannkontakter i social samvaro. Detta för att skapa trygghet i boendet genom att utveckla verksamheter som ger medlemmarna trivsel, bryter ensamhet, stimulerar gemenskap och aktiverar dem som så önskar.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-10. Vid stämman deltog 81 st. medlemmar varav 63 st. var röstberättigade.



Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ivo Panozzo	Ordförande
Eva Lossmann	Vice ordförande
Valborg Lassmann	Sekreterare
Per Olov Pehrsson	Ledamot
Birgitta Lundmark	Ledamot
Birgitta Holm	Ledamot
Hans Tillberg	HSB-ledamot
Lilliane Dahlin-Johannesson	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Per Olov Pehrsson och Lilliane Dahlin-Johannesson.

Styrelsen har under året hållit 13 st. protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit samtliga ordinarie styrelseledamöter. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Elisabeth von Sivers	Föreningsvald ordinarie
Åke Arvidsson	Föreningsvald suppleant
Bo Revision	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

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

Valberedning

Carin Rejler
Anna-Lena Martinsson
Gunilla Klint

Medlemsinformation

Föreningen hade 142 st. medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018 (145 st. 2017)
Under året har 14 st överlåtelser skett (10 st. 2017)

Eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	16 652 993	7 022 534	309 552	-172 648
Omföring av föreg års resultat			-172 648	172 648
Årets resultat				-357 060
Vid årets slut	16 652 993	7 022 534	136 904	-357 060

Förslag till disposition av föreningens vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	136 904
årets resultat	-357 060
Totalt	-220 156
disponeras för	
Avsättning till fond för yttre underhåll	200 000
balanseras i ny räkning	-420 156
Summa	-220 156

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Nettoomsättning	2	7 157 381	7 180 554
		7 157 381	7 180 554
Rörelsens kostnader			
Planerat underhåll		-	-38 831
Drift och underhåll	3	-3 079 663	-2 910 157
Övriga externa kostnader	5	-149 360	-220 103
Personalkostnader och arvoden	4	-206 689	-273 602
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 312 715	-2 101 864
Rörelseresultat		1 408 954	1 635 997
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	60	8 334
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 766 074	-1 816 979
Resultat efter finansiella poster		-357 060	-172 648
Resultat före skatt		-357 060	-172 648
Årets resultat		-357 060	-172 648

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	108 197 584	108 825 181
Inventarier, verktyg och installationer	9	364 588	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	1 098 602	716 383
		<u>109 660 774</u>	<u>109 541 564</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>109 661 274</u>	<u>109 542 064</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 217 319	5 480
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		11 384	-
Övriga fordringar		60	3 440
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>166 293</u>	<u>158 325</u>
		<u>1 395 056</u>	<u>167 245</u>
Kassa och bank		<u>6 000 173</u>	<u>6 827 201</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>7 395 229</u>	<u>6 994 446</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>117 056 503</u>	<u>116 536 510</u>



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		16 652 993	16 652 993
Fond för yttre underhåll		7 022 534	7 022 534
		<u>23 675 527</u>	<u>23 675 527</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		136 904	309 552
Årets resultat		-357 060	-172 648
		<u>-220 156</u>	<u>136 904</u>
Summa eget kapital		<u>23 455 371</u>	<u>23 812 431</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	89 429 809	89 844 109
		<u>89 429 809</u>	<u>89 844 109</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	414 300	414 300
Fond för inre underhåll		1 025 595	1 210 474
Leverantörsskulder		686 486	377 514
Skatteskulder		4 633	2 213
Övriga kortfristiga skulder		112 209	51 053
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 928 100	824 416
		<u>4 171 323</u>	<u>2 879 970</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>117 056 503</u>	<u>116 536 510</u>



Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-357 060	-172 648
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		2 312 715	2 101 864
		<u>1 955 655</u>	<u>1 929 216</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 955 655	1 929 216
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-1 227 811	100 854
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		1 291 353	-1 175 634
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 019 197	854 436
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheten		-2 431 925	-748 681
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 431 925	-748 681
Finansieringsverksamheten			
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder		-414 300	-414 300
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-414 300	-414 300
Årets kassaflöde		-827 028	-308 545
Likvida medel vid årets början		6 827 201	7 135 746
Likvida medel vid årets slut		6 000 173	6 827 201

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget 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.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar

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 1,87% av anskaffningsvärdet.

Avskrivningstid för byggnadsinventarier är 15 år.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

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

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

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 53 350 756 kronor.

Uppskjuten skatt

I förekommande fall grund för bedömning av värdet av uppskjuten skatteskuld. Uppstår oftast i BRF vid s.k. paketering. I denna BRF finns ingen paketering och därmed ingen uppskjuten skatt. Vid sådant fall ska det här framgå varför uppskjuten skatt värderas till 0 kronor (hänvisning till att syftet med innehavet av föreningens fastighet bedöms som evig).



Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter	7 057 636	7 052 280
Hyror	94 745	86 400
Övriga intäkter	5 000	42 815
Summa	7 157 381	7 181 495

Not 3 Drift och underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	705 415	571 700
Reparationer	342 851	313 274
El	415 245	451 149
Uppvärmning	373 194	413 641
Vatten	290 933	248 263
Sophämtning	204 821	143 977
Fastighetsförsäkring	99 053	91 609
Kabel-TV och bredband	141 400	160 153
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	154 200	151 780
Förvaltningsarvoden	352 551	342 388
Övriga driftkostnader	-	22 223
Summa	3 079 663	2 910 157

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Arvode Styrelse	135 000	180 000
Revisionsarvode	8 000	8 000
Övriga arvoden	34 000	36 000
Löner och övriga ersättningar	-	600
Sociala kostnader	29 689	49 002
Summa	206 689	273 602

Arvode till styrelsen avser period från stämman till stämman och utbetalas med 9 st 12:e delar i december och 3 st 12:e delar i samband med stämman. Tidigare år har de 3 st 12:e delar bokförts som ett upplupet arvode för innevarande år. Detta periodiseringfel har justerats detta år vilket gör att endast 135 000 kr i arvode belastar resultatet för 2018.

Not 5 Övriga rörelsekostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Förbrukningsinventarier och varuinköp	36 790	17 527
Administrationskostnader	78 120	61 785
Extern revision	14 350	11 613
Konsultkostnader	-	109 078
Medlemsavgifter	20 100	20 100
Summa	149 360	220 103

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Ränteintäkter, avräkningskonto HSB Stockholm	-	2 501
Ränteintäkter, skattekonto	60	-
Ränteintäkter, HSB bunden placering	-	5 619
Övrigt	-	214
Summa	60	8 334

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Räntekostnader, långfristiga skulder	1 765 979	1 809 653
Räntekostnader, övriga	95	7 326
Summa	1 766 074	1 816 979

Not 8 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	120 798 826	110 655 085
-Nyanskaffningar	1 659 077	10 143 741
Vid årets slut	122 457 903	120 798 826
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-11 973 645	-9 871 781
-Årets avskrivning	-2 286 674	-2 101 864
Vid årets slut	-14 260 319	-11 973 645
Redovisat värde vid årets slut	108 197 584	108 825 181
Varav mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden	5 838 000	5 838 000
Redovisat värde vid årets slut	5 838 000	5 838 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	72 000 000	72 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	433 000	433 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	40 000 000	40 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	280 000	280 000
Summa	112 713 000	112 713 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	-	-
-Nyanskaffningar	390 629	-
	390 629	-
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Årets avskrivning	-26 041	-
	-26 041	-
Redovisat värde vid årets slut	364 588	-

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	716 383	10 111 443
Investeringar	382 219	-9 395 060
Redovisat värde vid årets slut	1 098 602	716 383

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	500	500
Redovisat värde vid årets slut	500	500

Andel i HSB Stockholm

Not 12 Långfristiga skulder

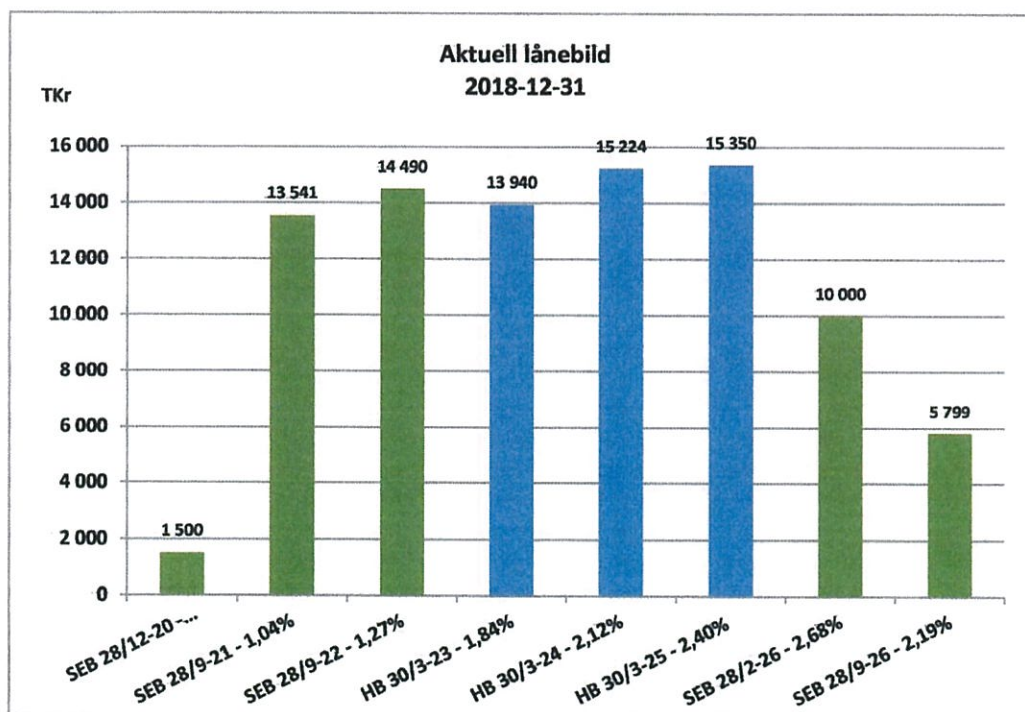
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändringsdag	Belopp	Nästa års amortering
SEB	21 786 187	1,04	2021-09-28	13 541 400	-85 800
SEB	21 786 209	1,27	2022-09-28	14 489 568	-91 500
SEB	21 832 138	2,19	2026-09-28	5 799 000	-237 000
SEB	38 249 878	1,76	2020-12-28	1 500 000	
SEB	39 716 488	2,68	2026-02-28	10 000 000	
Stadshypotek	199 281	1,84	2023-03-30	13 939 920	
Stadshypotek	199 282	2,12	2024-03-30	15 224 110	
Stadshypotek	199 283	2,40	2025-03-30	15 350 111	
				89 844 109	-414 300

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	95 254 000	95 254 000
	95 254 000	95 254 000

Brf Minken
LÅNEUPPGIFTER PER 2018-12-31

Bank	Lånenr.	Låneskuld	Ränta i %	Ffd.	Amort.	Räntor/år
SEB	21786187	13 541 400	1,040	2021-09-28	0	140 831
SEB	21786209	14 489 568	1,270	2022-09-28	0	184 018
SEB	21832138	5 799 000	2,190	2026-09-28	0	126 998
SEB	38249878	1 500 000	1,760	2020-12-28	0	26 400
SEB	39716488	10 000 000	2,680	2026-02-28	0	268 000
HB	199281	13 939 920	1,840	2023-03-30	0	256 495
HB	199282	15 224 110	2,120	2024-03-30	0	322 751
HB	199283	15 350 111	2,400	2025-03-30	0	368 403
Total skuld		89 844 109	1,8854	Tot.snitt i %	Tot. ränta/år	1 693 894
<i>varav SEB</i>		<i>45 329 968</i>	<i>1,6463</i>	<i>SEB snitt i %</i>	<i>varav SEB</i>	<i>746 246</i>
<i>varav HB</i>		<i>44 514 141</i>	<i>2,1289</i>	<i>HB snitt i %</i>	<i>varav HB</i>	<i>947 648</i>
Snitt löptid (löptidsvägd) 1812 dagar motsvarar ca. 5år.						



Not 13 Kortfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen:		
Kortfristig del av långfristig skuld	414 300	414 300

Not 14 Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal:

Rörelseresultat / Nettoomsättning.

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

Avkastning på sysselsatt kapital:

(Rörelseresultat + finansiella intäkter) / sysselsatt kapital.

Finansiella intäkter:

Poster i finansnettot som är hänförliga till tillgångar (som ingår i sysselsatt kapital).

Sysselsatt kapital:

Totala tillgångar - räntefria skulder.

Räntefria skulder:

Skulder som inte är räntebärande. Pensionsskulder ses som räntebärande.

Avkastning på eget kapital:

Resultat efter finansiella poster / Justerat eget kapital.

Soliditet:

(Totalt eget kapital + 78 % av obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

**Årsavgift kr/kvm:*

Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på på årsavgifterna exklusive eventuellt sparade debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande)

***Drift kr/kvm:*

Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

***Belåning kr/kvm:*

Belåning kr/kvm fördelas på kvm-ytan bostäder och lokaler

Underskrifter

Nacka 2019 -05-03.

Ivo Panizzo
Styrelseordförande

Valborg Lassmann

Birgitta Lundmark

Hans Tillberg
HSB-ledamot

Eva Lossmann
Vice ordförande

Per Olov Persson

Birgitta Holm

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019 -05-06

Elisabeth von Sivers
Av föreningen vald revisor

Ola Trané
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Minken nr 286 i Nacka, org.nr. 716419-6557

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Minken nr 286 i Nacka för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas 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.

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 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 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 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Minken nr 286 i Nacka för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

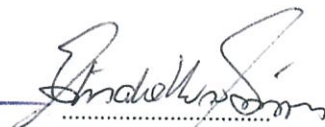
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 6/5 2019



Ola Trané

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Elisabeth von Sivers

Av föreningen vald revisor