



# HSB BRF EKNÄS I NACKA 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.



Brf EKNÄS

## Kallelse till föreningsstämma

Stämman kommer att äga rum på uteplatsen mellan Höjdvägen 3A och Höjdvägen 1D, onsdagen den 29:e april 2020, kl 19.00.  
Bostadsrättsbevis eller legitimation medtages och uppvisas vid ingången.

### Förslag till dagordning

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning, och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen samt beslut om stadgeändring enligt förslag av styrelsen, se bilaga
25. Föreningsstämmans avslutande

Avseende rösträtt, ombud och biträde, se § 18 i stadgarna

Fullmaktsmall återfinns i Årsredovisning HSB Brf Eknäs i Nacka 2019.



Brf EKNÄS

## Förslag från styrelsen till ändring av stadgar

I den stundande trapphusrenoveringen planerar styrelsen att byta ut samtliga lägenheters ytterdörrar. Motivet är att få ett enhetligt utseende i trapphusen samt att få ytterdörrar med högsta möjliga skydd mot brand och inbrott. Dessutom planeras att installera brevlådor utanför portarna vilket medför att lägenhetsdörrarna ej längre behöver ett brevkast.

För att trapphusrenoveringen ska kunna genomföras enligt plan föreslår styrelsen en ändring av stadgarna som innebär att ansvaret för lägenheternas ytterdörrar övergår till föreningen. Idag ligger ansvaret för lägenhetens ytterdörr på bostadsrättsinnehavaren.

Det är § 31 punkt 4 och § 32 punkt 5 som berörs av ändringen, se nedan. Vid bifall av styrelsens förslag kommer föreningens stadgar följa HSB:s normalstadgar och som föreningen tidigare avvikit ifrån för de berörda stadgarna.

Förslag på ny skrivelse:

### **§ 31 Bostadsrättshavarens ansvar**

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna.

Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar. Om bostadsrättsföreningen tecknat en motsvarande försäkring till förmån för bostadsrätts-havaren svarar bostadsrättshavaren i förekommande fall för självrisk och kostnaden för åldersavdrag.

Bostadsrättshavaren ska följa de anvisningar som bostadsrättsföreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, el, vatten, ventilation och anordning för informations-överföring. För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd enligt § 37. De åtgärder bostadsrätts-havaren vidtar i lägenheten ska alltid utföras fackmässigt.

### **Till lägenheten hör bland annat:**

1. ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum
2. icke bärande innerväggar
3. inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis: sanitetsporlin, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin; bostadsrättshavaren svarar också för vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning
4. lägenhetens innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister, gångjärn, beslag, och handtag mm.
5. glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster och i förekommande fall isolerglaskassett
6. till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister samt målning; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/ fönsterdörr

7. målning av radiatorer och värmeledningar
8. ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informations-överföring till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten
9. armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke med mera) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning
10. klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås
11. eldstäder och braskaminer
12. köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt om de inte är en del av husets ventilationssystem. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd
13. säkringsskåp, samtliga elledningar i lägenheten samt brytare, eluttag och fasta armaturer
14. brandvarnare, samt
15. elburen golvvärme och handdukstork som bostadsrättshavare försett lägenheten med

Ingår i bostadsrättsupplåtelsen förråd, garage eller annat lägenhetskomplement har bostadsrättshavaren samma underhålls- och reparationsansvar för dessa utrymmen som för lägenheten enligt ovan. Detta gäller även mark som är upplåten med bostadsrätt.

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller hör till lägenheten mark/uteplats som är upplåten med bostadsrätt svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. För balkong/altan svarar bostadsrättshavaren för målning av insida av balkongfront/ altanfront samt golv. Målning utförs enligt bostadsrättsföreningens instruktioner. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättshavaren därutöver se till att avrinning för dagvatten inte hindras. Vad avser mark/uteplats är bostadsrätts-havaren skyldig att följa bostadsrätts-föreningens anvisningar gällande skötsel av marken/uteplatsen.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till bostadsrättsföreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning/ ledningar som bostadsrättsföreningen svarar för enligt denna stadge-bestämmelse eller enligt lag.

### **§ 32 Bostadsrättsföreningens ansvar**

Bostadsrättsföreningen svarar för att huset och bostadsrättsföreningens fasta egendom, med undantag för bostadsrättshavarens ansvar enligt § 31, är väl underhållet och hålls i gott skick.

Bostadsrättsföreningen svarar vidare för underhåll och reparationer av följande:

1. ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om bostadsrättsföreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet (så kallade stamledningar)
2. ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informations-överföring som bostadsrätts-föreningen försett lägenheten med och som finns i golv, tak, lägenhets-avskiljande eller bärande vägg
3. radiatorer och värmeledningar i lägenheten som bostadsrätts-föreningen försett lägenheten med
4. rökgångar (ej rökgångar i kakelugnar) och ventilationskanaler, inkluderat hela ventilationssystemet inklusive ventilationsdon samt även för spiskåpa/köksfläkt som utgör del av husets ventilation, samt
5. ytterdörr och i förekommande fall för brevlåda, postbox och staket

Att jämföras med gammal skrivelse:

### **§ 31 Bostadsrättshavarens ansvar**

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna.

Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar. Om bostadsrätts-föreningen tecknat en motsvarande försäkring till förmån för bostadsrätts-havaren svarar bostadsrättshavaren i förekommande fall för självrisk och kostnaden för åldersavdrag.

Bostadsrättshavaren ska följa de anvisningar som bostadsrättsföreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, el, vatten, ventilation och anordning för informations-överföring. För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd enligt § 37. De åtgärder bostadsrätts-havaren vidtar i lägenheten ska alltid utföras fackmässigt.

### **Till lägenheten hör bland annat:**

1. ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum
2. icke bärande innerväggar
3. inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis: sanitetsporcelain, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin; bostadsrättshavaren svarar också för vattenledningar, avstängningsventiler och i förekommande fall anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning
4. lägenhetens ytter- och innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätninglistor, gångjärn, beslag, och handtag mm.
5. glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster och i förekommande fall isolerglaskassett
6. till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätninglistor samt målning; bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/ fönsterdörr
7. målning av radiatorer och värmeledningar
8. ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informations-överföring till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten
9. armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke med mera) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning
10. klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås
11. eldstäder och braskaminer
12. köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt om de inte är en del av husets ventilationssystem. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd
13. säkringsskåp, samtliga elledningar i lägenheten samt brytare, eluttag och fasta armaturer
14. brandvarnare, samt
15. elburen golvvärme och handdukstork som bostadsrättshavare försett lägenheten med

Ingår i bostadsrättsupplåtelsen förråd, garage eller annat lägenhetskomplement har bostadsrättshavaren samma underhålls- och reparationsansvar för dessa utrymmen som för lägenheten enligt ovan. Detta gäller även mark som är upplåten med bostadsrätt.

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller hör till lägenheten mark/uteplats som är upplåten med bostadsrätt svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. För balkong/altan svarar bostadsrättshavaren för målning av insida av balkongfront/ altanfront samt golv. Målning utförs enligt bostadsrättsföreningens instruktioner. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättshavaren därutöver se till att avrinning för dagvatten inte hindras. Vad avser mark/uteplats är bostadsrätts-havaren skyldig att följa bostadsrätts-föreningens anvisningar gällande skötsel av marken/uteplatsen.

Bostadsrättshavaren är skyldig att till bostadsrättsföreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning/ ledningar som bostadsrättsföreningen svarar för enligt denna stadge-bestämmelse eller enligt lag.

### **§ 32 Bostadsrättsföreningens ansvar**

Bostadsrättsföreningen svarar för att huset och bostadsrättsföreningens fasta egendom, med undantag för bostadsrättshavarens ansvar enligt § 31, är väl underhållet och hålls i gott skick.

Bostadsrättsföreningen svarar vidare för underhåll och reparationer av följande:

1. ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om bostadsrättsföreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet (så kallade stamledningar)
2. ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informations-överföring som bostadsrätts-föreningen försett lägenheten med och som finns i golv, tak, lägenhets-avskiljande eller bärande vägg
3. radiatorer och värmeledningar i lägenheten som bostadsrätts-föreningen försett lägenheten med
4. rökgångar (ej rökgångar i kakelugnar) och ventilationskanaler, inkluderat hela ventilationssystemet inklusive ventilationsdon samt även för spiskåpa/köksfläkt som utgör del av husets ventilation, samt
5. i förekommande fall för brevlåda, postbox och staket



Org Nr: 714000-0550

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Eknäs i Nacka

Org.nr: 714000-0550

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31







## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Eknäs 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 Eknäs 1:231 i Nacka kommun.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Nacka kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	90	5 963
Parkeringar och garageplatser	59	0

Föreningens fastighet är byggd 1963, värdeår 1973

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna höjts med 2 %. Avgifterna höjs ytterligare 2 % från 2020.

#### Genomfört planerat underhåll

Energideklaration  
Obligatorisk ventilationskontroll  
Förstudie inför renovering av balkonger och fasad

#### Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Trapphus	Målning, ny belysning, nya brevlådor, ev byte av lgh-dörrar
2021	Balkonger, fasad	Byte av balkonger, renovering/målning av fasad



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Eknäs i Nacka

### Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Ventilation	Obligatorisk ventilationskontroll
2017	Värmesystem	Installation av fjärrvärme, nya termostater på element och flödesjustering.
2016	Utemiljö	Ny lekplatsutrustning samt uteplats.
2011	Fönster	Renovering och ommålning av källarfönster,
2011	El	nya väggamaturer vid portar samt byte av vissa belysningsstolpar
2010	Fönster	Byte av samtliga lägenhetsfönster, balkongdörrar samt portar.
2010	Förråd	Uppförande av förrådsbyggnad för förvaring av trädgårdsmöbler etc.
2008	Värmesystem	Bergvärmeinstallation slutförd. Energideklaration till Boverket.
2008	Tak	Montering av säkerhetsräcken samt ommålning av plåt på tak, fasad, sophus
2006	Värmesystem	Flödesskedet i värmesystemet omlagt
2005	Stammar	Stambyte och renovering av samtliga badrum.
2005	El	Renovering av det elektriska fastighetsnätet enligt gällande normer.
2004	Ventilation	Sotning, byte av ventilationsfilter, OVK, korrosionsundersökning av avloppsrör
2003	Grund/utemiljö	Dräneringsarbeten på norrsidan 3 A-D. Nya lekredskap och sand till lekplats.
2003	Källare	Färdigställande av målning av källargolv och pannrum
2002	Brand	Brandvarnare till alla lägenheter.
2001	Bredband	Installation av bredband.
2000	Värmesystem	Byte av slitna delar i värmesystemet samt renovering av skorsten.
1997	Låssystem/el	Byte av samtliga lås allmänna utrymmen. Nya belysningsstolpar på parkering.
1995	Gemensamma utrymmen	Målning av trapphus och ny belysning
1994	Gemensamma utrymmen	Målning av källargångar, iordningställande av föreningslokal, gästrum.
1994	Garage/dörrar	Nya rullportar till garage och nya dörrar till soprum.
1993	TV	Nytt Tv nät.
1992	Fasad	Fasadrenovering och iordningställande av trädgård
1991	Tak	Renovering av tak
1990	Balkonger	Renovering och utbyggnad av balkonger

### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-13. Vid stämman deltog 23 medlemmar varav 23 var röstberättigade.

### Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2019-05-13 haft följande sammansättning:

#### Styrelsemedlem

Britt-Inger Steen-Hagstedt  
Sisko Mahosenaho  
Marie Tegelberg  
Caroline Boqvist  
Jonas Berglöf  
Christina Gauffin

#### Roll

Ordförande  
Vice ordförande  
Sekreterare  
Ledamot  
Ledamot  
HSB-ledamot

Under perioden från stämman 2019-05-13 har styrelsen haft följande sammansättning:

#### Styrelsemedlem

Sisko Mahosenaho  
Jonas Berglöf  
Marie Tegelberg  
Björn Johansson  
Caroline Boqvist  
Henrik Ahlandsberg  
Christina Gauffin

#### Roll

Ordförande  
Vice ordförande  
Sekreterare  
Ledamot  
Ledamot  
Ledamot  
HSB-Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Sisko Mahosenaho, Jonas Berglöf och Marie Tegelberg.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Eknäs i Nacka

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Jonas Berglöf, Caroline Boqvist, Sisko Mahosenaho och Marie Tegelberg. Teckning sker två i förening.

### Revisorer

Björn Andersson Föreningsvald ordinarie  
Johan Back Föreningsvald suppleant  
BoRevision AB Av HSB Riksförbund utsedd revisor

### Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Jonas Berglöf med Sisko Mahosenaho som suppleant.

### Valberedning

Valberedningen består av Anna Franzén och Sandra Orljung.

### Underhållsplan

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

Stadqeenliq fastighetsbesiktning genomfördes 2019-06-04.

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 105 (105) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 14 (9) överlåtelser skett.

### 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	695	682	668	668	669
Totala Intäkter kr/kvm	747	735	713	710	701
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	211	225	227	197	161
Belåning, kr/kvm	3 539	4 011	4 054	4 094	4 136
Räntekänslighet	5%	6%	6%	6%	6%
Drift och underhåll kr/kvm	438	419	400	397	404
Energikostnader kr/kvm	166	168	161	151	177



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Eknäs i Nacka

### 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.

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	4 456	4 382	4 252	4 234	4 180
Resultat efter finansiella poster	566	312	638	275	329
Soliditet	28%	25%	24%	22%	21%

(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		4 456 451
Rörelsekostnader	-	3 640 890
Finansiella poster	-	249 587
<b>Årets resultat</b>		<b>565 973</b>
Planerat underhåll	+	39 473
Avskrivningar	+	650 332
<b>Årets sparande</b>		<b>1 255 778</b>
<b>Årets sparande per kvm total vta</b>		<b>211</b>



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Eknäs i Nacka

---

### Förändring eget kapital

	<b>Insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Yttre uh fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	701 998	450 000	2 927 940	3 697 677	311 633
Reservering till fond 2019			188 000	-188 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-39 473	39 473	
Balanserad i ny räkning				311 633	-311 633
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					565 973
Belopp vid årets slut	701 998	450 000	3 076 467	3 860 783	565 973

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	4 009 310
Årets resultat	565 973
Reservering till underhållsfond	-188 000
Ianspråktagande av underhållsfond	39 473
Summa till stämmans förfogande	<b>4 426 757</b>

#### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	<b>4 426 757</b>
-------------------------	------------------

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

**HSB Bostadsrättsförening Eknäs i Nacka**

		<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	4 456 451	4 382 365
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-2 610 479	-2 498 954
Övriga externa kostnader	Not 3	-80 653	-63 353
Planerat underhåll		-39 473	-382 154
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-259 954	-247 819
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-650 332	-650 243
Summa rörelsekostnader		<u>-3 640 890</u>	<u>-3 842 523</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>815 561</b>	<b>539 842</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 053	9 355
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-251 640</u>	<u>-237 563</u>
Summa finansiella poster		<u>-249 587</u>	<u>-228 208</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>565 973</b>	<b>311 633</b>

**HSB Bostadsrättsförening Eknäs i Nacka**

<b>Balansräkning</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	27 850 340	28 500 672
Pågående nyanläggningar	Not 8	<u>23 750</u>	<u>0</u>
		27 874 090	28 500 672
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	<u>35 465</u>	<u>500</u>
		35 465	500
Summa anläggningstillgångar		<u>27 909 555</u>	<u>28 501 172</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		3 377	2 624
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 379 083	1 499 812
Placeringskonto HSB Stockholm		61	61
Övriga fordringar	Not 10	51 018	58 185
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>174 593</u>	<u>145 186</u>
		2 608 132	1 705 867
Kortfristiga placeringar	Not 12	0	2 500 000
Kassa och bank	Not 13	112	13
Summa omsättningstillgångar		<u>2 608 244</u>	<u>4 205 880</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>30 517 800</u></b>	<b><u>32 707 052</u></b>

**HSB Bostadsrättsförening Eknäs i Nacka**

<b>Balansräkning</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	701 998	701 998
Upplåtelseavgifter	450 000	450 000
Yttre underhållsfond	3 076 467	2 927 940
	<u>4 228 465</u>	<u>4 079 938</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 860 783	3 697 677
Årets resultat	565 973	311 633
	<u>4 426 757</u>	<u>4 009 310</u>
Summa eget kapital	<u>8 655 222</u>	<u>8 089 248</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>20 773 602</u>	<u>21 158 352</u>
	20 773 602	21 158 352
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 330 000	2 757 000
Leverantörsskulder	230 003	229 471
Skatteskulder	1 266	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>527 707</u>	<u>472 981</u>
	1 088 976	3 459 452
Summa skulder	21 862 578	24 617 804
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>30 517 800</u></b>	<b><u>32 707 052</u></b>



**HSB Bostadsrättsförening Eknäs i Nacka**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	565 973	311 633
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	650 332	650 243
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 216 305</u>	<u>961 876</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-22 993	-1 118
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>56 524</u>	<u>-51 956</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 249 836</u>	<u>908 803</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-23 750	-631 113
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	<u>-34 965</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-58 715</u>	<u>-631 113</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-2 811 750	-257 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-2 811 750</u>	<u>-257 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 620 629</b>	<b>20 690</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 999 886</b>	<b>3 979 196</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 379 256</b>	<b>3 999 886</b>

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



## HSB Bostadsrättsförening Eknäs 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 1,69 % av anskaffningsvärdet.

#### 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 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 1 367 173 kr.

**HSB Bostadsrättsförening Eknäs i Nacka**

<b>Noter</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Not 1    Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	4 146 252	4 064 784
Hyror	200 809	194 150
Övriga intäkter	115 190	128 901
Bruttoomsättning	<u>4 462 251</u>	<u>4 387 835</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-5 800	-5 450
Hyresförluster	0	-20
	<b>4 456 451</b>	<b>4 382 365</b>
<b>Not 2    Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	739 646	552 392
Reparationer	78 672	233 596
El	203 791	223 535
Uppvärmning	517 266	494 712
Vatten	267 834	283 265
Sophämtning	177 475	135 787
Fastighetsförsäkring	52 403	52 408
Kabel-TV och bredband	93 330	94 350
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	126 270	120 330
Förvaltningsarvoden	321 585	286 410
Övriga driftkostnader	32 207	22 169
	<b>2 610 479</b>	<b>2 498 954</b>
<b>Not 3    Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	8 875	6 455
Administrationskostnader	16 694	13 135
Extern revision	10 750	10 213
Konsultkostnader	12 934	2 150
Medlemsavgifter	31 400	31 400
	<b>80 653</b>	<b>63 353</b>
<b>Not 4    Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	183 978	182 000
Revisionsarvode	7 973	6 000
Övriga arvoden	9 300	4 000
Sociala avgifter	58 703	55 819
	<b>259 954</b>	<b>247 819</b>
<b>Not 5    Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	870	969
Ränteintäkter HSB placeringskonto	0	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	844	8 188
Övriga ränteintäkter	339	198
	<b>2 053</b>	<b>9 355</b>
<b>Not 6    Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	251 640	237 563
	<b>251 640</b>	<b>237 563</b>



Org Nr: 714000-0550

**HSB Bostadsrättsförening Eknäs i Nacka****Noter** **2019-12-31**    **2018-12-31****Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788729568	1,40%	2021-08-18	10 935 000	0
Nordea Hypotek	39788836267	0,90%	2020-05-15	6 517 772	175 000
Nordea Hypotek	39788877400	1,06%	2021-01-29	3 650 830	155 000
				<b>21 103 602</b>	<b>330 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 20 773 602Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 19 453 602**Ställda säkerheter**Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 25 777 400    25 777 400**Not 15 Skulder till kreditinstitut**Kortfristig del av långfristig skuld 330 000    2 757 000**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	32 478	31 534
Förutbetalda hyror och avgifter	348 743	309 611
Övriga upplupna kostnader	146 486	131 836
	<b>527 707</b>	<b>472 981</b>

Ovanstående poster består av förskottsintbetalda 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

Stockholm, den 20.01.03  
Sisko Mahosenaho  
Jonas Berglöv  
Marie Tegellberg  
Björn Johansson  
Caroline Boqvist  
Henrik Ahlandsberg  
Christina GauffinVår revisionsberättelse har 2020-03-13 lämnats beträffande denna årsredovisning  
Björn Andersson  
Joakim Heur

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Eknäs i Nacka, org.nr. 714000-0550.

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Eknäs 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorens 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 revisionssed 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 den 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. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### 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. Risker som inte upptäcks av väsentliga felaktigheter 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.

*M*

### 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 Eknäs 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 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 13/3-2020

  
.....  
Joakim Hell

BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

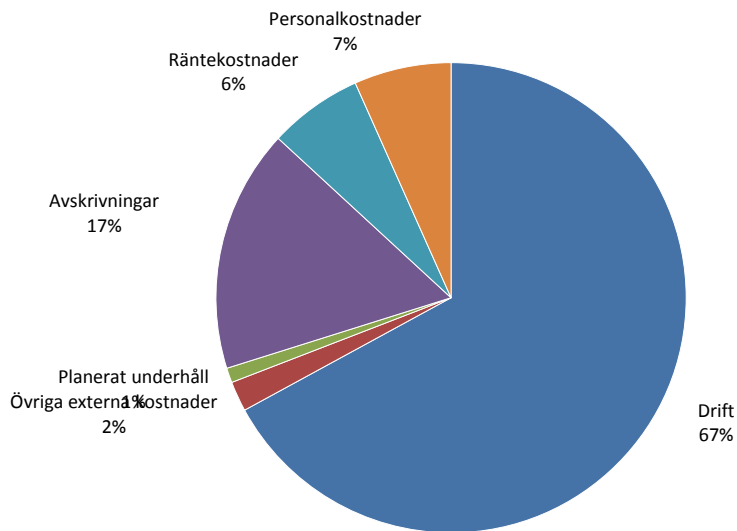
  
.....

Av föreningen vald revisor

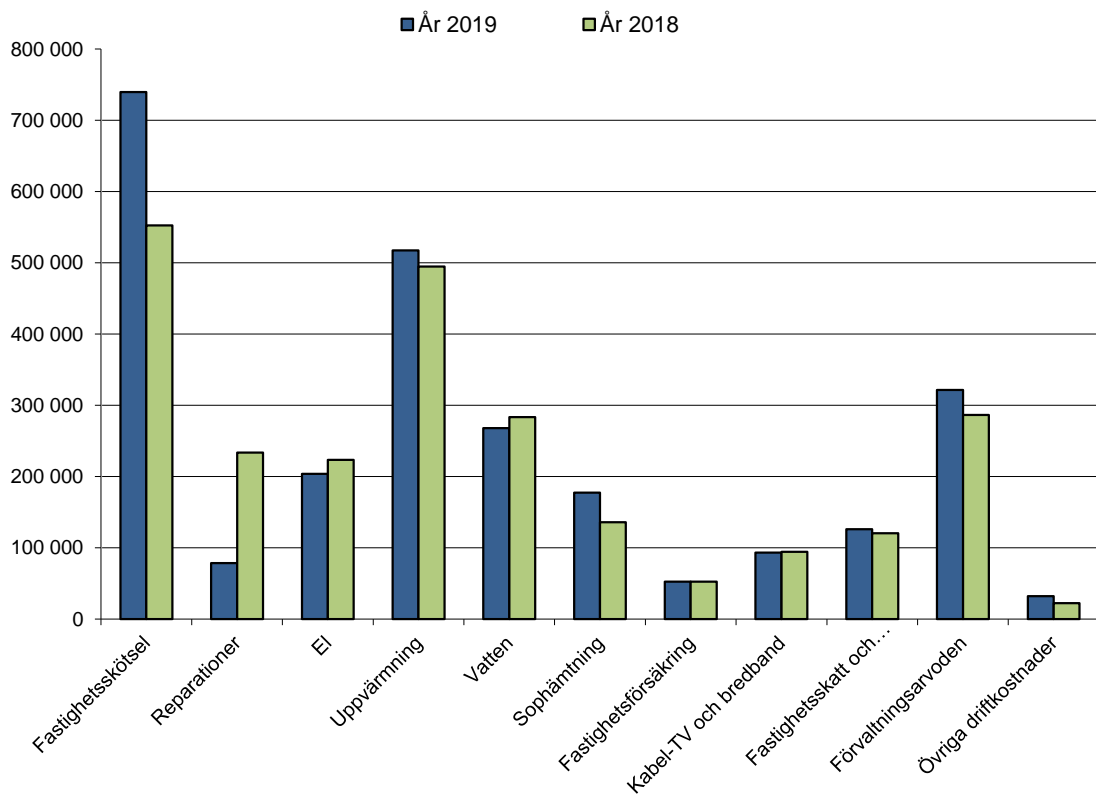


## HSB Bostadsrättsförening Eknäs i Nacka

### Totala kostnader



### Fördelning driftkostnader









# Fullmakt

Varje medlem har en röst.

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

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

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

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

Ombud får bara företräda en medlem.

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

Ort .....

Datum .....

Fullmakt för .....

att företräda bostadsrättshavaren .....

Lägenhetsnummer ..... i brf .....

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande) .....

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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 omsättningstillgångar 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. Omsättningstillgångar 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**