



Org Nr: 714000-0550

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Eknäs i Nacka

Org.nr: 714000-0550

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Eknäs i Nacka

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2018-01-01 - 2018-12-31

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 i kommun.

Föreningen har sitt säte i Nacka kommun.

I föreningens fastigheter finns:

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

Föreningens fastighet är byggd 1963 med värdeår 1973.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i TryggHansa. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna höjts med 2 %. Avgifterna höjs med ytterligare 2 % från 2019.

Genomfört och planerat underhåll

Stamventilsbyte på värmeledningar.

Målning av golv i undercentral och tvättstuga.

Slutbesiktning, intrimning och löpande åtgärder av nya värmesystemet.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
Inom 3-4 år	Balkonger	Bytas ut
Inom 3-4 år	Fasad	Renovering
Inom 3-4 år	Trapphus	Renovering



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Eknäs i Nacka

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
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

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-16. Vid stämman deltog 29 medlemmar varav alla var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Britt-Inger Steen-Hagstedt	Ordförande
Sisko Mahosenaho	Vice ordförande
Marie Tegelberg	Sekreterare
Jonas Berglöf	Ledamot
Caroline Boqvist	Ledamot
Michael Wedin	Ledamot (har avgått)
Christina Gauffin	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Britt-Inger Hagstedt, Caroline Boqvist och Michael Wedin. Michael Wedin har avgått från styrelsen (december 2018).

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Marie Tegelberg, Britt-Inger Steen-Hagstedt, Caroline Boqvist och Jonas Berglöf. Teckning sker av två i förening.

Revisorer

Björn Andersson	Föreningsvald ordinarie
Cathy Oldhagen	Föreningsvald suppleant
Borevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen består av Anna Franzén och Sandra Örljung.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Eknäs i Nacka

Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2018-06-15.

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.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 105 (101) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018 (2017). Under året har 9 (14) 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 transparen 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	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	682	668	668	669	668
Totala intäkter kr/kvm	735	713	710	701	702
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	225	227	197	161	199
Beläning, kr/kvm	4 011	4 054	4 094	4 136	4 174
Räntekänslighet	6%	6%	6%	6%	6%
Drift och underhåll kr/kvm	419	400	397	404	337
Energikostnader kr/kvm	168	161	151	177	152

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.

Beläning, kr/kvm

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



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Eknäs i Nacka

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	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	4 382	4 252	4 234	4 180	4 187
Resultat efter finansiella poster	312	638	275	329	593
Soliditet	25%	24%	22%	21%	20%

(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	4 382 365
Rörelsekostnader	- 3 842 523
Finansiella poster	- 228 208
Årets resultat	311 633
Planerat underhåll	+ 382 154
Avskrivningar	+ 650 243
Årets sparande	1 344 030
Årets sparande per kvm total vta	225

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	701 998	450 000	3 144 094	2 843 400	638 122
Reservering till fond 2018			166 000	-166 000	
Ianspråktagande av fond 2018			-382 154	382 154	
Balanserat i ny räkning				638 122	-638 122
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					311 633
Belopp vid årets slut	701 998	450 000	2 927 940	3 697 677	311 633

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	3 481 523
Årets resultat	311 633
Reservering till underhållsfond	-166 000
Ianspråktagande av underhållsfond	382 154
Summa till stämmans förfogande	4 009 310

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	4 009 310
-------------------------	------------------

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

**HSB Bostadsrättsförening Eknäs i Nacka**

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 382 365	4 251 842
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 498 954	-2 384 119
Övriga externa kostnader	Not 3	-63 353	-57 086
Planerat underhåll		-382 154	-120 913
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-247 819	-256 219
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-650 243	-593 566
Summa rörelsekostnader		<u>-3 842 523</u>	<u>-3 411 903</u>
Rörelseresultat		539 842	839 939
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	9 355	9 908
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-237 563	-211 725
Summa finansiella poster		<u>-228 208</u>	<u>-201 817</u>
Årets resultat		311 633	638 122

**HSB Bostadsrättsförening Eknäs i Nacka**

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	28 500 672	27 443 189
Pågående nyanläggningar	Not 8	0	1 076 613
		<u>28 500 672</u>	<u>28 519 802</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>28 501 172</u>	<u>28 520 302</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		2 624	4 628
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 499 812	3 979 122
Placeringskonto HSB Stockholm		61	61
Övriga fordringar	Not 10	58 185	57 755
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	145 186	142 494
		<u>1 705 867</u>	<u>4 184 060</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	2 500 000	0
Kassa och bank	Not 13	13	13
Summa omsättningstillgångar		<u>4 205 880</u>	<u>4 184 073</u>
Summa tillgångar		<u>32 707 052</u>	<u>32 704 375</u>

**HSB Bostadsrättsförening Eknäs i Nacka**

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	701 998	701 998
Upplåtelseavgifter	450 000	450 000
Yttre underhållsfond	2 927 940	3 144 094
	<u>4 079 938</u>	<u>4 296 092</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 697 677	2 843 400
Årets resultat	311 633	638 122
	<u>4 009 310</u>	<u>3 481 523</u>
Summa eget kapital	<u>8 089 248</u>	<u>7 777 615</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>21 158 352</u>	<u>23 915 352</u>
	21 158 352	23 915 352
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 2 757 000	257 000
Leverantörsskulder	229 471	244 166
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>472 981</u>	<u>510 242</u>
	3 459 452	1 011 408
Summa skulder	24 617 804	24 926 760
Summa eget kapital och skulder	<u>32 707 052</u>	<u>32 704 375</u>

**HSB Bostadsrättsförening Eknäs i Nacka**

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	311 633	638 122
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	650 243	593 566
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>961 876</u>	<u>1 231 688</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 118	-25 632
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-51 956	-51 937
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>908 803</u>	<u>1 154 119</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-631 113	-1 076 613
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-631 113</u>	<u>-1 076 613</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-257 000	-236 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-257 000</u>	<u>-236 500</u>
Årets kassaflöde	20 690	-158 994
Likvida medel vid årets början	3 979 196	4 138 189
Likvida medel vid årets slut	3 999 886	3 979 196

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.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

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

För lokaler betalar föreningen statliga 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**

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 064 784	3 985 212
Hyror	194 150	193 500
Övriga intäkter	128 901	79 143
Bruttoomsättning	<u>4 387 835</u>	<u>4 257 855</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-5 450	-4 900
Hyresförluster	-20	-1 113
	4 382 365	4 251 842
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	552 392	492 505
Reparationer	233 596	211 029
El	223 535	343 452
Uppvärmning	494 712	335 653
Vatten	283 265	280 959
Sophämtning	135 787	127 619
Fastighetsförsäkring	52 408	46 177
Kabel-TV och bredband	94 350	93 840
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	120 330	118 350
Förvaltningsarvoden	286 410	299 026
Övriga driftkostnader	22 169	35 509
	2 498 954	2 384 119
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	6 455	1 116
Administrationskostnader	13 135	14 757
Extern revision	10 213	9 813
Konsultkostnader	2 150	0
Medlemsavgifter	31 400	31 400
	63 353	57 086
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	182 000	179 200
Revisionsarvode	6 000	6 000
Övriga arvoden	4 000	4 000
Sociala avgifter	55 819	55 839
Övriga personalkostnader	0	11 180
	247 819	256 219
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	969	1 299
Ränteintäkter skattekonto	0	13
Ränteintäkter HSB bunden placering	8 188	8 305
Övriga ränteintäkter	198	291
	9 355	9 908
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	237 563	211 485
Övriga räntekostnader	0	240
	237 563	211 725

**HSB Bostadsrättsförening Eknäs i Nacka**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	36 701 896	36 701 896
Anskaffningsvärde mark	315 000	315 000
Årets investeringar	1 707 726	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 724 622	37 016 896
Ingående avskrivningar	-9 573 707	-8 980 141
Årets avskrivningar	-650 243	-593 566
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 223 950	-9 573 707
Utgående bokfört värde	28 500 672	27 443 189
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	49 000 000	49 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	20 600 000	20 600 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	69 600 000	69 600 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	1 076 613	0
Årets investeringar	-1 076 613	1 076 613
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	1 076 613
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	51 101	51 101
Skattefordran	4 674	6 654
Ovriga fordringar	2 410	0
	58 185	57 755
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	143 217	142 494
Upplupna intäkter	1 969	0
	145 186	142 494

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

**HSB Bostadsrättsförening Eknäs i Nacka**

Noter		2018-12-31	2017-12-31																														
Not 12	Kortfristiga placeringar																																
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	2 500 000	0																														
		2 500 000	0																														
Not 13	Kassa och bank																																
	Nordea	13	13																														
		13	13																														
Not 14	Skulder till kreditinstitut																																
	<table><thead><tr><th>Låneinstitut</th><th>Låne nummer</th><th>Ränta</th><th>Ränteändr dag</th><th>Belopp</th><th>Nästa års amortering</th></tr></thead><tbody><tr><td>Nordea Hypotek</td><td>39788729568</td><td>1,40%</td><td>2021-08-18</td><td>10 935 000</td><td>0</td></tr><tr><td>Nordea Hypotek</td><td>39788809057</td><td>0,51%</td><td>2019-01-30</td><td>6 287 580</td><td>82 000</td></tr><tr><td>Nordea Hypotek</td><td>39788836267</td><td>0,90%</td><td>2020-05-15</td><td>6 692 772</td><td>175 000</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>23 915 352</td><td>257 000</td></tr></tbody></table>	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering	Nordea Hypotek	39788729568	1,40%	2021-08-18	10 935 000	0	Nordea Hypotek	39788809057	0,51%	2019-01-30	6 287 580	82 000	Nordea Hypotek	39788836267	0,90%	2020-05-15	6 692 772	175 000					23 915 352	257 000		
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering																												
Nordea Hypotek	39788729568	1,40%	2021-08-18	10 935 000	0																												
Nordea Hypotek	39788809057	0,51%	2019-01-30	6 287 580	82 000																												
Nordea Hypotek	39788836267	0,90%	2020-05-15	6 692 772	175 000																												
				23 915 352	257 000																												
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		23 658 352																														
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		22 630 352																														
	Ställda säkerheter																																
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	25 777 400	25 777 400																														
Not 15	Skulder till kreditinstitut																																
	Kortfristig del av långfristig skuld	2 757 000	257 000																														
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter																																
	Upplupna räntekostnader	31 534	25 718																														
	Förutbetalda hyror och avgifter	309 611	296 514																														
	Ovriga upplupna kostnader	131 836	188 010																														
		472 981	510 242																														

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 17 **Väsentliga händelser efter årets slut**

Under januari 2019 extraamorteras lån 39788809057 med 2 500 000 kr.



HSB Bostadsrättsförening Eknäs i Nacka

Noter

2018-12-31

2017-12-31

Stockholm, den

.....
Marie Tegelberg

.....
Britt-Inger Steen-Hagstedt

.....
Caroline Boqvist

.....
Christina Gauffin

.....
Jonas Berglöf

.....
Sisko Mahosenaho

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Björn Andersson

.....
Martin Fredriksson

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

**HSB Bostadsrättsförening Eknäs i Nacka**

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

2018-01-01 **2017-01-01**
2018-12-31 **2017-12-31****Not 1 Nettomsättning****Årsavgifter**

3021	Årsavgifter bostäder	-4 064 784	-3 985 212
S:a	Årsavgifter	-4 064 784	-3 985 212

Hyror

3013	Hysesintäkter garage	-33 600	-33 300
3014	Hysesintäkter biluppstplats	-160 550	-160 200
S:a	Hyror	-194 150	-193 500

Övriga intäkter

3210	Avgift andrahandsupplåtelse	-60 396	-3 706
3517	Överlåtelseavgift	-12 062	-16 800
3518	Pantförskrivningsavgifter	-8 819	-9 363
3999	Övriga rörelseintäkter	-47 624	-49 274
S:a	Övriga intäkter	-128 901	-79 143

Avgifts- och hyresbortfall

3082	Hyses- o avgiftsbortfall, p-platser/garage	5 450	4 900
S:a	Avgifts- och hyresbortfall	5 450	4 900

Hyresförluster

3083	Hyses- o avgiftsförluster	20	1 113
S:a	Hyresförluster	20	1 113

Not 2 Driftskostnader**Fastighetsskötsel och lokalvård**

4012	Fastighetsskötsel byggnad	131 183	116 334
4013	Fastighetsskötsel mark	160 594	151 529
4020	Serviceavtal, övrigt	15 844	21 384
4021	Städ	123 381	123 350
4022	Städ, extra	9 019	0
4071	Snörenhållning	112 371	79 908
S:a	Fastighetsskötsel och lokalvård	552 392	492 505

Reparationer

4111	Löp underhåll, byggnad	49 369	5 904
4115	Löp underhåll, dörrar	0	7 527
4142	Löp underhåll, värme	5 919	8 475
4143	Löp underhåll, ventilation	94 289	71 164
4144	Löp underhåll, el	13 650	4 116
4147	Löp underhåll, panncentral	2 825	0
4148	Löp underhåll, avloppsrör	4 011	0
4149	Löp underhåll, värmepump	21 931	61 353
4153	Löp underhåll, fönster	0	11 256
4160	Löp underhåll, markytor	9 584	12 219
4163	Löp underhåll, trädgård	5 510	0
4166	Löp underhåll, p-platser	0	9 057
4190	Löp underhåll, nycklar/låssystem	6 821	11 879
4193	Löp underhåll, jourutr montör	7 224	0
4196	Vattenskador	12 463	4 375
4197	Skadegörelse	0	3 704
S:a	Reparationer	233 596	211 029

**HSB Bostadsrättsförening Eknäs i Nacka**

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

2018-01-01 **2017-01-01**
2018-12-31 **2017-12-31***Taxebundna utgifter och uppvärmning:***El**

4311 El, fastighet	223 535	343 452
S:a El	223 535	343 452

Uppvärmning

4322 Olja	0	212 906
4325 Fjärrvärme	494 712	122 747
S:a Uppvärmning	494 712	335 653

Vatten

4331 Vatten	283 265	280 959
S:a Vatten	283 265	280 959

Sophämtning

4341 Sophämtning	121 171	113 425
4344 Källsortering/Returpapper	14 616	14 194
S:a Sophämtning	135 787	127 619

Fastighetsförsäkring

4411 Fastighetsförsäkringar	52 408	46 177
S:a Fastighetsförsäkring	52 408	46 177

Kabel-TV och bredband

4461 Kabel-TV	91 800	91 800
4462 Datakommunikation, ex bredband	2 550	2 040
S:a Kabel-TV	94 350	93 840

Fastighetsskatt

4474 Kommunal fastighetsavgift	120 330	118 350
S:a Fastighetsskatt	120 330	118 350

Förvaltningsarvoden

4480 Digitala förvaltningstjänster	4 412	7 562
4481 Arvode för gemensamma förvaltn avtal	249 432	243 832
4489 Övriga köpta tjänster	32 566	47 632
S:a Förvaltningsarvoden	286 410	299 026

Övriga driftskostnader

6417 Overlåtelseavgift	13 350	23 755
6418 Pantavgift	8 819	11 754
S:a Övriga driftskostnader	22 169	35 509

**HSB Bostadsrättsförening Eknäs i Nacka**

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

2018-01-01 **2017-01-01**
2018-12-31 **2017-12-31****Not 3 Övriga externa kostnader****Förbrukningsinventarier och varuinköp**

5462	Varuinköp för förbrukning	6 455	1 116
S:a Förbrukningsinventarier och varuinköp		6 455	1 116

Administrationskostnader

5711	Möteskostnader stämma	5 625	11 250
5712	Möteskostnader styrelse	340	3 069
5921	Kostnad för årsredovisning	4 770	3 710
5999	Övriga driftskostnader	0	2 490
6323	Långtidsbevakning inkasso	0	2 088
6324	Juristarvode	0	-8 750
6491	Ovr adm kostnader	300	300
6492	Bolagsverket, avg	2 100	600
S:a Administrationskostnader		13 135	14 757

Extern revision

6421	Revision	10 213	9 813
S:a Extern revision		10 213	9 813

Konsultkostnader

6591	Övriga externa tjänster	2 150	0
S:a konsultkostnader		2 150	0

Medlemsavgifter

6985	Medlemsavgifter HSB	31 400	31 400
S:a Medlemsavgifter		31 400	31 400

Not 4 Personalkostnader och arvoden**Personalkostnader**

7311	Arvoden förtroendevalda	182 000	179 200
7312	Arvoden revisorer	6 000	6 000
7315	Arvoden övriga	4 000	4 000
7511	Arbetsgivaravgifter löner/ersättningar	55 819	55 839
7612	Utbildning förtroendevalda	0	11 180
S:a Personalkostnader		247 819	256 219

Planerat underhåll**Planerat underhåll**

4211	Planerat underhåll, byggnader	65 250	40 538
4215	Planerat underhåll, brandskydd	293 653	0
4241	Planerat underhåll, bygg vvs	23 251	0
4248	Planerat underhåll, avloppsrör	0	80 375
S:a Underhåll		382 154	120 913