

# Brf Östan



Årsredovisning 2018

# 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, driftskostnader 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 Stockholms 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.*



HSB – där möjligheterna bor

Kallelse föreningsstämma

HSB Bostadsrättsförening ÖSTAN kallar samtliga medlemmar till ordinarie föreningsstämma

Datum 2019-05-14

Tid: 19:00.

Plats: Föreningslokalen, Storholmsvägen 76

## Dagordning

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandes 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 medlemmar
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 styrelsens ordförande, 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
25. Föreningsstämmans avslutande

Välkommen!

Styrelsen

## **Enligt HSB normalstadgar 2011 version 5**

### **§ 18 Rösträtt, ombud och biträde**

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst. Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt. En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får medföra ett valfritt biträde.





Org Nr: 716416-4753

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Östan i Nacka

Org.nr: 716416-4753

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

*UPP*

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB BRF ÖSTAN 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 fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Det finns också ett inomhusgarage och parkeringsdäck samt sopotrymme för återvinning, förråd för trädgårdsmaterial, elcentral och en undercentral.

Föreningen har också en föreningslokal med bastu, motionsrum, kök, gemensam tvättstuga och måleriförråd som används av medlemmar i föreningen. Lokalen kan hyras av medlemmarna för fester och andra aktiviteter.

#### *Föreningens fastigheter*

Föreningen äger fastigheten Mensättra 7:1 och 7:2 i Nacka kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	70	6260
Lokaler	1	170
Parkering och garageplatser	75	1600

(varav 6 stycken är gästparkeringar)

Föreningens fastighet är byggd 1979/1980. Värdeår är 1980.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår kollektiv bostadsrättstillägg.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### *Årsavgifter*

Under året har årsavgifterna lämnats oförändrade men en tilläggsavgift på 202 kronor per månad debiteras från och med oktober 2018 för de bostadsrättslägenheter som har inredda vindar. Styrelsen har också beslutat om en hyreshöjning från den 1 april 2019 med 50 kronor i månaden för garageplatser samt 25 kronor per månad för parkeringsplatser på parkeringsdäcket.

#### *Genomfört och planerat underhåll*

Under året 2018 har arbetet med tak avslutats. I föreningslokalen har dusch och bastun renoverats. Tvättstuga och samtliga WC i föreningslokalen har målats om. Renovering har gjorts i nedre garage med målning och betonglagning av golv och pelare samt att nya garageportar och belysning har monterats. Ventilationskanal utanför skyddsrumsgaraget har rengjorts. Kontroll av huvudavstängningsventiler i lägenheterna har gjorts av Otterståls VVS. I tre bostadsrättslägenheter har åtgärdats fuktskador där föreningen haft hjälp av HSB Förvaltare och Trygg-Hansa. Ommålning av

gavelfasader i trä har senarelagts på grund av otillräckligt underlag för anbud. Komplettering av underlag samt upphandling planeras till våren 2019.

***Pågående eller framtida underhåll***

<i>Tidpunkt</i>	<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>
2018	EL	Byte till Led-armaturer och bättre belysning påbörjas.
2019	EL	Byte motorvärmarruttag och installation laddningsstolpar för elbil.
2019	Gavelfasad	Utbyte av rötskadad samt målning av panel på gavelfasader.
2019	Plåt	Renovering/byte av plåttak samt tillhörande vattenavledning,
2019	Förrådsdörrar	Renovering av dörrar på fristående uteförråd på gårdarna.

***Tidigare genomfört underhåll***

<i>Tidpunkt</i>	<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>
2010	Parkering	Läggning av tätskikt och asfalt på parkeringsdäck.
2011	Tvättstuga	Nya tvättmaskiner till gemensam tvättstuga.
2012	Tak	På lägenheterna 18-20 , 78 och 82 har gamla tak bytts ut efter renovering av fuktskada.
2016	Fönster	Fönster renoverades på R-gården lägenheterna nr 78-142.
2017	Fönster	Fönster renoverades på Q-gården lägenheterna nr 2-74 och föreningslokal nr 76.
2017	Tak	Gamla tak har bytts ut på R-Gården och Q-gården samt att säkerhetsanordningar snörasskydd och skyddsräcke vid takluckor har monterats.
2018	Tak	Gamla tak på uteförråd och föreningslokal har bytts ut.
2018	Föreningslokal	Bastu och dusch har renoverats. Invändiga ytor i tvättstuga och WC har målats om.
2018	Garage	Renovering har gjorts i nedre garage med betonglagning och målning samt att nya garageportar och ny belysning har monterats.

***Stämman***

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-15. Vid stämman deltog 22 röstberättiga medlemmar varav 5 med fullmakt.

*WAK*



### *Styrelse*

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Perioden 2018-01-01 – 2018 - 05-15		Perioden 2018-05-15 – 2018 -12- 31	
Jimmy Gustafsson	Ordförande	Jimmy Gustafsson	Ordförande
Richard Duncan	Vice ordförande	Richard Duncan	Vice Ordförande
Anette Lindor Norén	Sekreterare	Anette Lindor Norén	Sekreterare
Åke Ekstrand	Kassör	Åke Ekstrand	Kassör
Fatih Samanci	Ledamot	Tom-Ingar Björndal	Ledamot
Anna Karin Sahlsten	Ledamot	Fredrik Andersson	Ledamot
Bengt Persson	HSB-Ledamot	Bengt Persson	HSB-Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Jimmy Gustafsson, Anette Lindor Norén, Åke Ekstrand, Richard Duncan och Tom-Ingar Björndal.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten, inklusive ett konstituerande styrelsemöte, samt 2 styrelsekonferenser och 1 möte med upprättade minnesanteckningar och upprättat 1 protokoll vid föreningsstämma.

### *Firmatecknare*

Firmatecknare har varit Jimmy Gustafsson, Åke Ekstrand, Anette Lindor Norén och Richard Duncan. Teckning sker av två i förening.

### *Revisorer*

Sofie Österman	Föreningsvald ordinarie
Borevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

### *Representanter i HSB distriktsstämma*

Föreningens representant i HSB distriktsstämma har varit Åke Ekstrand.

### *Valberedning*

Valberedningen är Sven Risén och Katarina Henriksson.

### *Underhållsplan*

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes i oktober 2018.

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

## **Medlemsinformation**

### *Medlemmar*

Föreningen hade 94 (93) medlemmar varav HSB Stockholm är en vid utgången av verksamhetsåret 2018 (2017). Under året har 8 (5) överlåtelser skett. *UA*

Föreningen har avtal med HSB ekonomi som sköter den ekonomiska förvaltningen. För vissa förvaltartjänster anlitar föreningen HSB, samt att föreningen har abonnemangsavtal med HSB för föreningsdokument. För VVS-arbeten har föreningen avtal med Otterstål VVS AB. För fjärrvärme har föreningen prisavtal med Stockholm Exergi (AB Fortum). För telefoni, bredband och TV har föreningen avtal med Com Hem. För elleverans finns avtal med Boo Energi. Q- park svarar för parkeringsövervakning på gästparkeringen och i rondellen. AFF i Nacka sköter snöröjning för infarter och parkeringsdäck. För underhåll av föreningens tvättmaskiner finns avtal med Miele. För tömning av sopor i återvinningsbehållare i soprummet finns avtal med Suez Recycling. För föreningens gräsklippare och snöröjningsmaskin finns försäkringsavtal med Trygg-Hansa.

Föreningen har under året haft 2 städhelger i maj och oktober. På städhelgerna har föreningens medlemmar hjälpt till med att åtgärda brister som tagits upp vid fastighetsbesiktningen. Arbeten som har gjorts är utbyte och målning av träpanel samt beskärning av buskar, krattning av löv, rengöring av soprum, förråd och föreningslokal. På städhelgerna har också satts upp balkongräcken på fem balkonger som snickrats ihop och målats av medlemmar i föreningen. Biobiljetter lottades ut på städdagarna vilket är uppskattat av föreningens medlemmar.

Föreningen har en aktiv pensionärsklubb. Pensionärerna träffas flera gånger om året i föreningslokalen där man firar våffeldagen och har höstfest med ärtsoppa och punsch samt att man ordnat jullunch med glögg och förtäring. Pensionärerna gör ibland också utflykter.

#### **Slutord**

Föreningens fastigheter är ca 40 år gamla och det finns ett stort underhållsbehov. Små föreningar har inte råd att anställa personal som fixar alla praktiska problem. Vi måste därför vara beredda att utifrån våra egna kunskaper och färdigheter själva klara olika arbetsuppgifter för att hålla nere avgifterna.

Alla insatser från våra medlemmar är därför mycket värdefulla. Meddela gärna styrelsen om du har kunskaper som du tror kan vara till nytta för vår förening. Föreningen har stort behov av medlemmar som har kunskaper om fastigheter, miljö och trivsselfrågor.

Styrelsen vill rikta ett varmt tack till alla dem som genom sitt arbete bidragit till vårt goda resultat. Ett särskilt tack till de medlemmar som åtagit sig särskilda uppdrag och därigenom avlastat styrelsen.

#### **Flerårsöversikt**

<b>Nyckeltal</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Nettoomsättning</b>	4 312	4 247	4 285	4 249	4 353
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	460	978	1 122	414	743
<b>Årsavgift*, kr/kvm</b>	637	637	637	668	668
<b>Drift**, kr/kvm</b>	385	308	309	399	370
<b>Belåning, kr/kvm</b>	3420	3 445	2 882	3 049	3 074
<b>Soliditet, %</b>	22%	20%	21%	17%	15%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

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

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

**Förändring av eget kapital**

	Medlemsinsatser	Uppl. avgifter	Yttre UH fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 605 700	0	2 757 057	-349 775	978 271
Reservering fond 2018			277 000	-277 000	
Ianspråkstagande av fond 2018			-93 949	93 949	
Balanseras i ny räkning				978 271	-978 271
Årets resultat					459 663
Belopp vid årets slut	2 605 700	0	2 940 108	445 445	459 663

**Förslag till disposition av årets resultat****Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	628 496
Årets resultat	459 663
Reservering till underhållsfond	-277 000
I anspråkstagande av underhållsfond	93 949
Summa till stämmans förfogande	905 108

**Stämman har att ta ställning till:**

Balanseras i ny räkning	905 108
-------------------------	---------

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



**HSB Bostadsrättsförening Östan i Nacka**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	4 312 192	4 246 625
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-2 475 906	-1 977 568
Övriga externa kostnader	Not 3	-160 966	-167 472
Planerat underhåll		-93 949	-167 081
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-261 275	-238 168
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-609 950	-381 391
Övriga rörelsekostnader	Not 5	-27 880	0
Summa rörelsekostnader		<u>-3 629 927</u>	<u>-2 931 680</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>682 266</b>	<b>1 314 945</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	7 437	13 452
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-230 040</u>	<u>-350 126</u>
Summa finansiella poster		<u>-222 603</u>	<u>-336 674</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>459 663</b>	<b>978 271</b>

*CLA*

**HSB Bostadsrättförening Ostan i Nacka****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 8	27 020 521	19 406 235
Inventarier och maskiner	Not 9	26 994	40 491
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	6 237 512
		<u>27 047 515</u>	<u>25 684 238</u>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar 27 048 015 25 684 738

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 593	1 120
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 890 911	868 593
Placeringskonto HSB Stockholm		58	58
Övriga fordringar	Not 12	7 874	4 923
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	218 636	195 401
		<u>2 119 071</u>	<u>1 070 095</u>

Kortfristiga placeringar 500 000 2 500 000

Kassa och bank 31 542 34 302

Summa omsättningstillgångar 2 650 613 3 604 397

**Summa tillgångar** **29 698 628** **29 289 135**

OK

**HSB Bostadsrättförening Ostan i Nacka**

<b>Balansräkning</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	2 605 700	2 605 700
Yttre underhållsfond	2 940 108	2 757 057
	<u>5 545 808</u>	<u>5 362 757</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	445 445	-349 775
Årets resultat	459 663	978 271
	<u>905 108</u>	<u>628 496</u>
Summa eget kapital	<u>6 450 916</u>	<u>5 991 253</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 <u>21 770 961</u>	<u>21 990 509</u>
	21 770 961	21 990 509
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 219 548	160 548
Leverantörsskulder	379 622	540 609
Skatteskulder	1 291	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 <u>876 290</u>	<u>606 216</u>
	1 476 751	1 307 373
Summa skulder	<u>23 247 712</u>	<u>23 297 882</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<u><b>29 698 628</b></u>	<u><b>29 289 135</b></u>




**HSB Bostadsrättsförening Östan i Nacka**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	459 663	978 271
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	637 830	381 391
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 097 493	1 359 662
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-26 659	4 467
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	110 378	175 351
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 181 212	1 539 480
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-2 001 107	-5 782 748
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 001 107	-5 782 748
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-160 548	4 108 334
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-160 548	4 108 334
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-980 443</b>	<b>-134 934</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 402 953</b>	<b>3 537 888</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 422 510</b>	<b>3 402 953</b>

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



## HSB Bostadsrättförening Östan 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 bostadsrättföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,02% av anskaffningsvärdet.

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10% 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 /fastighetskatt

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 bostadsrättförening, 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 17 571 227 kr.

*ant*

**HSB Bostadsrättsförening Östan i Nacka**

<b>Noter</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
<b>Not 1      Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	3 987 232	3 988 848
Hyror	258 691	253 200
Övriga intäkter	105 482	13 603
Bruttoomsättning	4 351 405	4 255 651
Avgifts- och hyresbortfall	-39 213	-9 000
Hyresförluster	0	-26
	<b>4 312 192</b>	<b>4 246 625</b>
<b>Not 2      Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	16 651	44 130
Reparationer	523 606	89 565
El	112 057	86 569
Uppvärmning	815 233	772 527
Vatten	286 533	280 495
Sophämtning	99 942	99 021
Fastighetsförsäkring	102 699	99 705
Kabel-TV och bredband	125 311	123 798
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	101 820	100 280
Förvaltningsarvoden	253 999	264 693
Övriga driftkostnader	38 055	16 785
	<b>2 475 906</b>	<b>1 977 568</b>
<b>Not 3      Övriga externa kostnader</b>		
Hyror och arrenden	3 539	1 063
Förbrukningsinventarier och varuinköp	22 211	44 623
Administrationskostnader	99 242	86 211
Extern revision	9 775	9 375
Medlemsavgifter	26 200	26 200
	<b>160 966</b>	<b>167 472</b>
<b>Not 4      Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	162 819	155 775
Revisionsarvode	5 862	5 786
Övriga arvoden	22 750	22 250
Sociala avgifter	55 718	54 157
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
Övriga personalkostnader	13 926	0
	<b>261 275</b>	<b>238 168</b>
<b>Not 5      Övriga rörelsekostnader</b>		
Utrangering yttertak	27 880	0
	27 880	0
<b>Not 6      Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	737	919
Ränteintäkter HSB placeringskonto	0	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	6 436	12 313
Övriga ränteintäkter	264	220
	<b>7 437</b>	<b>13 452</b>
<b>Not 7      Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	229 233	264 489
Övriga räntekostnader	807	85 637
	<b>230 040</b>	<b>350 126</b>



**HSB Bostadsrättförening Östan i Nacka**

<b>Noter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Not 8 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	21 299 751	20 282 553
Anskaffningsvärde mark	3 500 000	3 500 000
Årets investeringar	8 238 619	1 017 198
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>33 038 370</b>	<b>24 799 751</b>
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-5 393 516	-5 029 305
Årets avskrivningar	-596 453	-364 211
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 989 969</b>	<b>-5 393 516</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>27 048 401</b>	<b>19 406 235</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	48 000 000	48 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	823 000	823 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	22 200 000	22 200 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>71 023 000</b>	<b>71 023 000</b>
<b>Not 9 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	505 765	505 765
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>505 765</b>	<b>505 765</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-465 274	-448 094
Årets avskrivningar	-13 497	-17 180
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-478 771</b>	<b>-465 274</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>26 994</b>	<b>40 491</b>
<b>Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	6 237 512	1 471 962
Årets investeringar	2 001 107	5 782 748
Omklassificering till byggnad	-8 238 619	-1 017 198
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>6 237 512</b>
<b>Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 12 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	4 674	4 674
Skattefordran	0	249
Övriga fordringar	3 200	0
	<b>7 874</b>	<b>4 923</b>
<b>Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	218 242	192 880
Upplupna intäkter	394	2 521
	<b>218 636</b>	<b>195 401</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 14 Kortfristiga placeringar</b>		

NA

**HSB Bostadsrättsförening Östan i Nacka**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	500 000	2 500 000
	<b>500 000</b>	<b>2 500 000</b>

**Not 15 Kassa och bank**

Handkassa	961	3 421
Handelsbanken	1 249	1 550
Swedbank	29 331	29 331
	<b>31 542</b>	<b>34 302</b>

**Not 16 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	11894	1,61%	2022-03-30	4 200 000	0
Stadshypotek	133379	0,55%	2019-10-29	5 900 000	59 000
Stadshypotek	49650	1,67%	2022-09-30	5 500 099	96 000
Stadshypotek	150334	0,55%	2019-12-30	6 390 410	64 548
				<b>21 990 509</b>	<b>219 548</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 21 770 961

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 20 892 769

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 24 886 000 20 686 000

**Not 17 Skulder till kreditinstitut**

Kortfristig del av långfristig skuld 219 548 160 548

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	5 972	6 155
Förutbetalda hyror och avgifter	330 162	327 311
Övriga upplupna kostnader	540 156	272 750
	<b>876 290</b>	<b>606 216</b>

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

**Not 19 Väsentliga händelser efter årets slut**

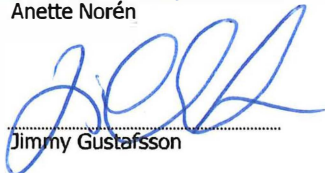
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 2019-04-08

  
Anette Norén

  
Åke Ekstrand

  
Fredrik Andersson

  
Jimmy Gustafsson

  
Richard Duncan

  
Tom-Ingar Björndal

  
Bengt Persson



## HSB Bostadsrättförening Östan i Nacka

### Noter

2018-12-31 2017-12-31

Vår revisionsberättelse har 19-04-08 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
Sofie Österman

  
Martin Fredriksson

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Östan i Nacka, org.nr. 716416-4753

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Östan i Nacka för räkenskapsåret 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 revisionsord i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsord i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

### Styrelsens ansvar

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

### Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsord 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 revisionsord i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland 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 revisionsord 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 Östan i Nacka för räkenskapsåret 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder revisor 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 revisor 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 8 / 4 - 2019



Martin Fredriksson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

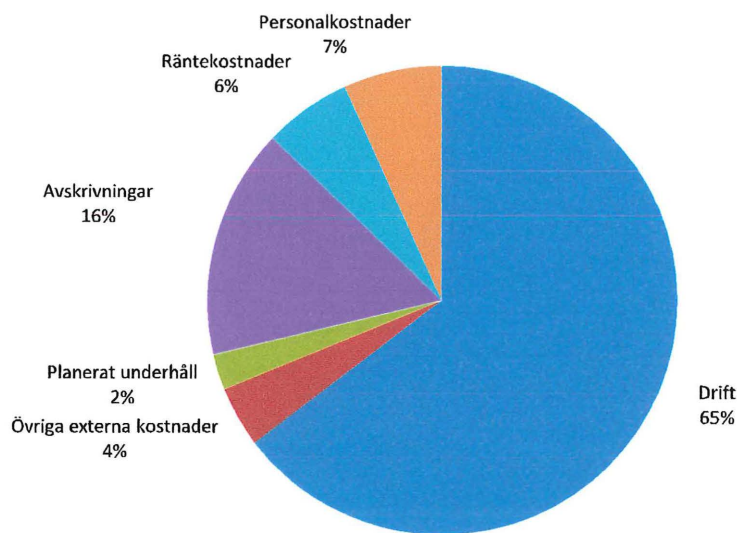


Sofie Österman  
Av föreningen vald revisor

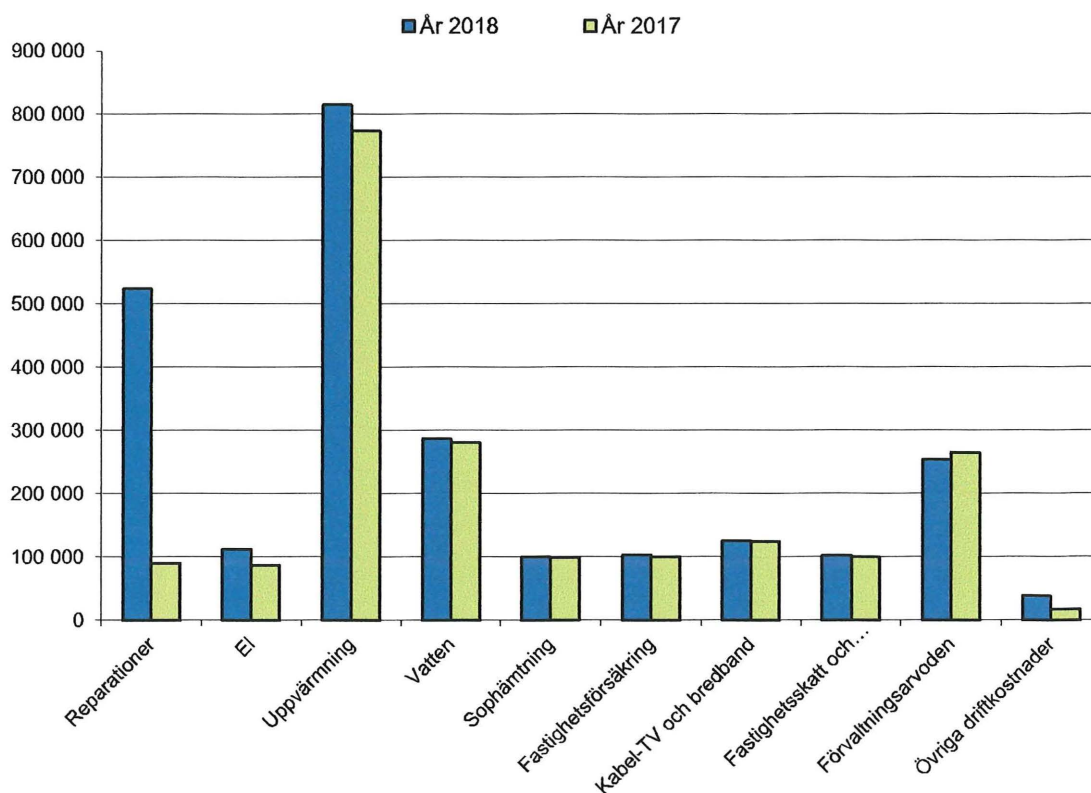


**HSB Bostadsrättsförening Östan i Nacka**

**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:** Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

**Förvaltningsberättelse:** Den del av årsredovisningen som i *text* förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

**Den ekonomiska redovisningen,** bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

**Resultaträkningen** visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu 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 (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

**Balansräkningen** visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

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

**Avskrivningar:** Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta

redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

**Omsättningstillgångar** kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

**Kortfristiga skulder** är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

**Likviditet** är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

**Skulder:** Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

**Fond för yttre underhåll:** Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

**Fond för inre underhåll:** I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

**Ansvarsförbindelser** är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

**Ställda pant** avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.



**HSB – där möjligheterna bor**