



Org Nr: 716416-4779

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Sunnan i Nacka

Org.nr: 716416-4779

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

D.P



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Sunnan 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 Mensättra 3:1 i Nacka kommun.

Föreningen har sitt säte i Nacka kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	65	5 873
Hysesrätter	0	0
Lokaler	1	0
Parkeringar och garageplatser	60	0

Föreningens fastighet är byggd 1979 värdeår 1979.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade. Styrelsen har beslutat att höja avgifterna med 2% from 2019-01-01.

Genomfört och planerat underhåll

Under året har föreningen utfört fönsterbyte på samtliga lägenheter och byggnader. I höstas gick styrelsen igenom och uppdaterade underhållsplanen. 2017 utfördes lägenhetsbesiktningar.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Byggnader	Tak samt betongplattor besiktigas

Övriga väsentliga händelser

Inga väsentliga händelser har skett under året.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-22. Vid stämman deltog 32 medlemmar varav 28 var röstberättigade och 1 fullmakt inlämnad.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Anna Kullhammar	Ledamot
Anne Lindholm	HSB-ledamot
Dan Cers	Ledamot
Jessica Dahl	Ledamot
Lena Norin	Ledamot
Magnus Jansson	Ledamot
Per Synnergren	Ledamot
Jonas Kullhammar	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Per Synnergren, Dan Cers och Jonas Kullhammar.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Sunnan 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 Mensättra 3:1 i Nacka kommun.

Föreningen har sitt säte i Nacka kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	65	5 873
Hysesrätter	0	0
Lokaler	1	0
Parkeringar och garageplatser	60	0

Föreningens fastighet är byggd 1979 värdeår 1979.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade. Styrelsen har beslutat att höja avgifterna med 2% from 2019-01-01.

Genomfört och planerat underhåll

Under året har föreningen utfört fönsterbyte på samtliga lägenheter och byggnader. I höstas gick styrelsen igenom och uppdaterade underhållsplanen. 2017 utfördes lägenhetsbesiktningar.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Byggnader	Tak samt betongplattor besiktigas

Övriga väsentliga händelser

Inga väsentliga händelser har skett under året.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-22. Vid stämman deltog 32 medlemmar varav 28 var röstberättigade och 1 fullmakt inlämnad.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Anna Kullhammar	Ledamot
Anne Lindholm	HSB-ledamot
Dan Cers	Ledamot
Jessica Dahl	Ledamot
Lena Norin	Ledamot
Magnus Jansson	Ledamot
Per Synnergren	Ledamot
Jonas Kullhammar	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Per Synnergren, Dan Cers och Jonas Kullhammar.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

ny



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Sunnan i Nacka

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Jessica Dahl, Per Synnergren och Lena Norin. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Pia Gustavsson Föreningsvald ordinarie
Linda Mocika Föreningsvald suppleant
BoRevision AB Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Pia Gustavsson.

Valberedning

Valberedningen består av Stina Moritz och Linda Mocika.

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.

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 90 (89) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018 (2017). Under året har 2 (8) 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	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	659	661	661	641	641
Totala intäkter kr/kvm	723	708	705	687	689
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	240	237	233	222	230
Belåning, kr/kvm	4 122	3 045	3 062	3 079	3 096
Räntekänslighet	6%	5%	5%	5%	5%
Drift och underhåll kr/kvm	350	371	357	339	312
Energikostnader kr/kvm	219	213	219	205	199

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 bostadsrätts 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

ny



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Sunnan i Nacka

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	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	4 246	4 160	4 141	4 035	4 045
Resultat efter finansiella poster	568	822	844	755	414
Soliditet	26%	30%	27%	25%	23%

(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	4 245 660
Rörelsekostnader	- 3 240 117
Finansiella poster	- 438 002
Årets resultat	567 541
Planerat underhåll	+ 0
Avskrivningar	+ 843 283
Årets sparande	1 410 824
Årets sparande per kvm total yta	240

Förändring eget kapital

	Insatser	Uppåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 164 000	0	2 623 344	2 438 138	822 343
Reservering till fond 2018			139 000	-139 000	
Reservering till fond 2017			680 000	-680 000	
Ianspråktagande av fond 2017			-111 318	111 318	
Balanserad i ny räkning				822 343	-822 343
Årets resultat					567 541
Belopp vid årets slut	2 164 000	0	3 331 026	2 552 799	567 541

Förslag till disposition av årets resultat

OP



Org Nr: 716416-4779

Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Sunnan i Nacka

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	2 691 799
Årets resultat	567 541
Reservering till underhållsfond	-139 000
Ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa till stämmans förfogande	3 120 340

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	3 120 340
-------------------------	------------------

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

px



Org Nr: 716416-4779

HSB bostadsrättsförening Sunnan i Nacka

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 245 660	4 159 730
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 056 916	-2 177 820
Övriga externa kostnader	Not 3	-87 281	-52 519
Planerat underhåll		0	-111 318
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-252 637	-247 062
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-843 283	-460 435
Summa rörelsekostnader		-3 240 117	-3 049 154
Rörelseresultat		1 005 543	1 110 576
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	10 819	17 718
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-448 821	-305 951
Summa finansiella poster		-438 002	-288 233
Årets resultat		567 541	822 343

v.p.

**HSB bostadsrättsförening Sunnan i Nacka**

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	29 907 117	20 333 135
Pågående nyanläggningar	Not 8	0	395 040
		<u>29 907 117</u>	<u>20 728 175</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	3 000	3 000
		<u>3 000</u>	<u>3 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>29 910 117</u>	<u>20 731 175</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		5 458	4 028
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 758 355	1 051 602
Placeringskonto HSB Stockholm		1 703 786	1 201 632
Övriga fordringar	Not 10	3 286	16 234
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	125 347	57 532
		<u>3 596 232</u>	<u>2 331 028</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	0	3 500 000
Kassa och bank	Not 13	58 762	74 702
Summa omsättningstillgångar		<u>3 654 994</u>	<u>5 905 730</u>
Summa tillgångar		<u>33 565 111</u>	<u>26 636 905</u>

sp

**HSB bostadsrättsförening Sunnan i Nacka**

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	2 164 000	2 164 000
Yttre underhållsfond	3 331 026	2 623 344
	<u>5 495 026</u>	<u>4 787 344</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 552 799	2 438 138
Årets resultat	567 541	822 343
	<u>3 120 340</u>	<u>3 260 481</u>
Summa eget kapital	<u>8 615 366</u>	<u>8 047 825</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 24 007 705	17 782 705
	<u>24 007 705</u>	<u>17 782 705</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 200 000	100 000
Leverantörsskulder	222 307	168 140
Skatteskulder	8 323	8 424
Fond för inre underhåll	250	250
Övriga skulder	Not 16 505	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 510 655	529 561
	<u>942 040</u>	<u>806 375</u>
Summa skulder	24 949 745	18 589 080
Summa eget kapital och skulder	<u>33 565 111</u>	<u>26 636 905</u>

v.p



Org Nr: 716416-4779

HSB bostadsrättsförening Sunnan i Nacka

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	567 541	822 343
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	843 283	460 435
Utrangering	-507 562	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	903 262	1 282 778
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-56 297	31 979
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	35 665	-698 665
Kassaflöde från löpande verksamhet	882 630	616 092
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-9 514 664	-310 040
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-9 514 664	-310 040
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	6 325 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	6 325 000	-100 000
Årets kassaflöde	-2 307 034	206 052
Likvida medel vid årets början	5 827 936	5 621 884
Likvida medel vid årets slut	3 520 901	5 827 936

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

D.Y.



HSB bostadsrättsförening Sunnan 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 2,5% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Maskiner och inventarier är fullt avskrivna.

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 stämman.

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 10 990 276 kr.

VP

**HSB bostadsrättsförening Sunnan i Nacka**

Noter	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 872 889	3 879 276
Årsavgifter el	-120	-480
Hyror	368 288	275 342
Övriga intäkter	8 142	26 986
Bruttoomsättning	<u>4 249 199</u>	<u>4 181 124</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-3 533	-21 394
Hyresförluster	-6	0
	4 245 660	4 159 730
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	115 989	65 232
Reparationer	153 780	325 270
El	94 014	77 057
Uppvärmning	855 171	840 776
Vatten	334 201	330 937
Sophämtning	115 372	106 483
Fastighetsförsäkring	73 190	60 383
Kabel-TV och bredband	115 062	141 777
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	99 515	98 085
Förvaltningsarvoden	95 240	109 450
Övriga driftkostnader	5 382	22 370
	2 056 916	2 177 820
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	32 991	3 908
Administrationskostnader	19 615	14 336
Extern revision	9 775	9 375
Medlemsavgifter	24 900	24 900
	87 281	52 519
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	136 500	134 400
Revisionsarvode	6 000	6 000
Övriga arvoden	52 000	46 270
Sociala avgifter	58 137	56 642
Övriga personalkostnader	0	3 750
	252 637	247 062
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 062	540
Ränteintäkter HSB placeringskonto	2 154	903
Ränteintäkter HSB bunden placering	7 243	15 868
Övriga ränteintäkter	360	407
	10 819	17 718
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	372 606	305 437
Övriga räntekostnader	76 215	514
	448 821	305 951

D.Y.

**HSB bostadsrättsförening Sunnan i Nacka**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	23 867 382	23 867 382
Anskaffningsvärde mark	3 195 000	3 195 000
Årets försäljning/utrangeringar	-507 561	0
Årets investeringar	10 417 265	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 972 086	27 062 382
Ingående avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-6 729 247	-6 268 812
Årets avskrivningar	-843 283	-460 435
Årets försäljning/utrangeringar	507 561	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 064 969	-6 729 247
Utgående bokfört värde	29 907 117	20 333 135
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	46 000 000	46 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	559 000	559 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	22 000 000	22 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	702 000	702 000
Summa taxeringsvärde	69 261 000	69 261 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	395 040	85 000
Årets investeringar	-395 040	310 040
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	395 040
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	3 000	3 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 000	3 000
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	3 286	3 286
Övriga fordringar	0	12 948
	3 286	16 234
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	125 347	55 976
Upplupna intäkter	0	1 556
	125 347	57 532

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

d.p

**HSB bostadsrättsförening Sunnan i Nacka**

Noter		2018-12-31	2017-12-31		
Not 12 Kortfristiga placeringar					
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm		0	3 500 000		
		<u>0</u>	<u>3 500 000</u>		
Not 13 Kassa och bank					
Swedbank		58 762	74 702		
		<u>58 762</u>	<u>74 702</u>		
Not 14 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2852727524	1,41%	2019-01-28	5 510 901	100 000
Swedbank	2852727565	1,75%	2020-03-25	6 135 902	0
Swedbank	2852727573	1,50%	2022-05-11	6 135 902	0
Swedbank	2950035374	1,91%	2023-01-25	6 425 000	100 000
				<u>24 207 705</u>	<u>200 000</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					24 007 705
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					23 207 705
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				24 383 000	20 663 800
Not 15 Skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld				200 000	100 000
Not 16 Övriga skulder					
Övriga kortfristiga skulder				505	0
				<u>505</u>	<u>0</u>
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				69 357	57 760
Förutbetalda hyror och avgifter				303 470	327 273
Övriga upplupna kostnader				137 828	144 528
				<u>510 655</u>	<u>529 561</u>
Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					
Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut					
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut					

p.p

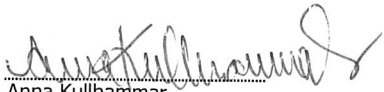



HSB bostadsrättsförening Sunnan i Nacka

Noter

2018-12-31 2017-12-31

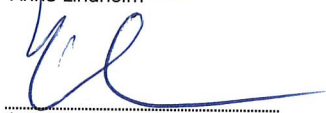
Stockholm, den 2019-04-28

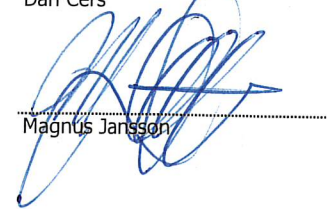

Anna Kullhammar



Anne Lindholm


Dan Cers

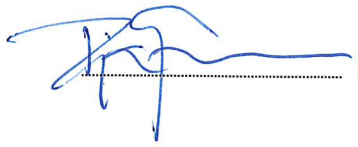

Jessica Dahl


Lena Norin

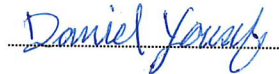

Magnus Jansson


Per Synnergren

Vår revisionsberättelse har 2019-4-30 lämnats beträffande denna årsredovisning



Av föreningen vald revisor



Daniel Yousif

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Sunnan i Nacka, org.nr. 716416-4779

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sunnan i Nacka för år 2018.

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisom utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisom 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. 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå

på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

B.P

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed 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 Sunnan i Nacka för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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. 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 ³⁰ / ¹⁴ 2019


Daniel Youssif

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


Av föreningen vald revisor