



Org Nr: 714000-0832

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lillängen i Nacka

Org.nr: 714000-0832

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Lillängen i Nacka

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-01-01 - 2019-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Sicklaön 291:1 samt 150:8 i Nacka kommun.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms län, Nacka kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	15	812
Lokaler	3	47

Föreningens fastighet är byggd år 1946. Värdeår 1944.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Foksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll

Under året har det anlagts en ny rabatt framför hus 1-3 samt trapphus har renoverats i trappuppgång nr 1.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019-2022	Trapphus 1	Målning, nya golv, elarmaturer
2021-2022	Fasad	Målning

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2018	Ytterdörrar	Nya kodlås
2018	Ytterdörrar	Slipat och lackat
2018	Tvättstuga	Ny tvättmaskin
2018-2019	Hus 1-3	Ny plantering
2008-2009	Fasad	Målning
2008-2009	Tvättstuga	Ny tvättstuga
2009	Värme	Bergvärme
2002	Värme	Ny kulvert mellan husen
1992	Stammar	Stambyte



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Lillängen i Nacka

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22. Vid stämman deltog 11 medlemmar varav 9 var röstberättigade, varav 2 fullmakter.

Styrelse

Styrelsen har under 2019-01-01 - 2019-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Johanna Svensson	Ledamot
Lars-thomas Heggestad	Ledamot
Maria Dahlberg	Ledamot
Rose-Marie Axenstam	HSB-ledamot
Torgny Öst	Suppleant
Stina Scholtz	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Lars Thomas Heggestad, Maria Dahlberg, Torgny Öst och Stina Scholtz.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Erik Stenberg	Föreningsvald ordinarie
Mattias Widerstedt	Föreningsvald suppleant
Joakim Häll	Borevision AB av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen består av Joakim Mann, Anna Hammarström.

Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2019-04-19.

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

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 19 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019. Under året har 1 överlåtelse skett.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Lillängen i Nacka

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	941	941	941	941	941
Totala Intäkter kr/kvm	1 029	985	1 054	988	988
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	318	275	427	366	349
Belåning, kr/kvm	3 408	3 513	3 617	3 722	3 827
Räntekänslighet	4%	4%	4%	4%	4%
Drift och underhåll kr/kvm	586	589	509	500	477
Energikostnader kr/kvm	222	253	136	201	193

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 och investeringar

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.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Lillängen i Nacka

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	883	846	905	848	849
Resultat efter finansiella poster	58	21	-220	77	13
Soliditet	30%	27%	27%	29%	28%

(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		883 478
Rörelsekostnader	-	771 050
Finansiella poster	-	54 416
Årets resultat		58 012
Planerat underhåll	+	0
Avskrivningar	+	215 162
Årets sparande		273 174
Årets sparande per kvm total yta		318

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	18 938	1 164 427	108 753	-79 836	20 832
Reservering till fond 2018			168 000	-168 000	
Ianspråktagande av fond 2018			0	0	
Balanserad i ny räkning				20 832	-20 832
Årets resultat					58 012
Belopp vid årets slut	18 938	1 164 427	276 753	-227 004	58 012

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-227 004
Årets resultat	58 012
	-168 992

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	181 000
Ianspråktagande av underhållsfond	0
Balanserat resultat	-349 992
	-168 992

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

**HSB Bostadsrättsförening Lillängen i Nacka**

		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	883 478	845 832
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-503 116	-505 548
Övriga externa kostnader	Not 3	-26 751	-29 509
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-26 021	-26 284
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-215 162	-215 162
Summa rörelsekostnader		<u>-771 050</u>	<u>-776 503</u>
Rörelseresultat		112 428	69 329
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	660	3 030
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-55 076</u>	<u>-51 527</u>
Summa finansiella poster		<u>-54 416</u>	<u>-48 498</u>
Årets resultat		58 012	20 832

**HSB Bostadsrättsförening Lillängen i Nacka**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	3 114 904	3 321 536
Inventarier och maskiner	Not 8	<u>25 590</u>	<u>34 120</u>
		3 140 494	3 355 656
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>3 140 994</u>	<u>3 356 156</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 10	1 160 108	1 104 453
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>63 762</u>	<u>58 495</u>
		1 223 870	1 162 949
Summa omsättningstillgångar		<u>1 223 870</u>	<u>1 162 949</u>
Summa tillgångar		<u>4 364 864</u>	<u>4 519 105</u>

**HSB Bostadsrättsförening Lillängen i Nacka**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 183 365	1 183 365
Yttre underhållsfond	276 753	108 753
	<u>1 460 118</u>	<u>1 292 118</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-227 004	-79 836
Årets resultat	58 012	20 832
	<u>-168 992</u>	<u>-59 004</u>
Summa eget kapital	<u>1 291 126</u>	<u>1 233 114</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 <u>2 835 936</u>	<u>2 925 936</u>
	2 835 936	2 925 936
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 90 000	90 000
Leverantörsskulder	22 703	63 395
Skatteskulder	19	0
Övriga skulder	Not 14 10 677	10 677
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>114 403</u>	<u>195 982</u>
	237 802	360 054
Summa skulder	<u>3 073 738</u>	<u>3 285 990</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>4 364 864</u>	<u>4 519 105</u>

**HSB Bostadsrättsförening Lillängen i Nacka**

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	58 012	20 832
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	215 162	215 162
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>273 174</u>	<u>235 994</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-16 970	-31 526
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-122 252</u>	<u>48 211</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	133 952	252 679
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-42 650
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-42 650</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-90 000	-90 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-90 000</u>	<u>-90 000</u>
Årets kassaflöde	43 952	120 029
Likvida medel vid årets början	1 102 628	982 600
Likvida medel vid årets slut	1 146 580	1 102 628

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



HSB Bostadsrättsförening Lillängen i Nacka

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

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

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden är fullt avskriven.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 20-25 år. Under året har komponenterna skrivits av med 3,54 % 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 resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % 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 920 388 kr.

**HSB Bostadsrättsförening Lillängen i Nacka**

Noter	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Not 1	Nettoomsättning	
Årsavgifter	763 608	763 608
Hyror	55 425	54 328
Bredband	27 000	27 000
Övriga intäkter	37 445	896
Bruttoomsättning	883 478	845 832
Not 2	Drift och underhåll	
Fastighetsskötsel och lokalvård	29 182	30 298
Reparationer	112 817	113 727
El	138 942	146 857
Vatten	51 659	70 549
Sophämtning	20 666	6 683
Fastighetsförsäkring	27 270	27 802
Kabel-TV och bredband	30 286	30 281
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	20 655	20 055
Förvaltningsarvoden	69 036	59 296
Övriga driftkostnader	2 603	0
	503 116	505 548
Not 3	Övriga externa kostnader	
Förbrukningsinventarier och varuinköp	1 408	10 272
Administrationskostnader	6 867	974
Extern revision	8 475	8 263
Medlemsavgifter	10 000	10 000
	26 751	29 509
Not 4	Personalkostnader och arvoden	
Arvode styrelse	19 800	19 000
Revisionsarvode	0	1 000
Sociala avgifter	6 221	6 284
	26 021	26 284
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	425	185
Ränteintäkter HSB placeringskonto	203	203
Ränteintäkter HSB bunden placering	0	2 642
Övriga ränteintäkter	32	0
	660	3 030
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	55 009	50 667
Övriga räntekostnader	67	860
	55 076	51 527

**HSB Bostadsrättsförening Lillängen i Nacka**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	6 145 998	6 145 998
Ingående anskaffningsvärde mark	14 750	14 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 160 748	6 160 748
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-2 839 212	-2 632 580
Årets avskrivningar	-206 632	-206 632
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 045 844	-2 839 212
Utgående redovisat värde	3 114 904	3 321 536
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	7 000 000	6 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	6 600 000	5 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	13 600 000	11 000 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	42 650	2 790
Årets utrangeringar	0	-2 790
Årets investeringar	0	42 650
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 650	42 650
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-8 530	-2 790
Årets avskrivningar	-8 530	-8 530
Årets utrangeringar	0	2 790
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 060	-8 530
Bokfört värde	25 590	34 120
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	13 528	1 244
Skattefordran	0	581
Avräkningskonto HSB Stockholm	943 482	899 733
Placeringskonto HSB Stockholm	203 098	202 896
	1 160 108	1 104 453
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	28 400	58 495
Upplupna intäkter	35 362	0
	63 762	58 495

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

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

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	10130042	1,76%	2020-01-16	975 312	30 000
SBAB	21556696	1,89%	2020-08-17	975 312	30 000
SBAB	21556718	1,89%	2020-08-17	975 312	30 000
				2 925 936	90 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2 835 936

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 2 475 936

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 4 246 000 4 246 000

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Kortfristig del av långfristig skuld				90 000	90 000
				90 000	90 000

Not 14 Övriga skulderInre fond 10 677 10 677
10 677 **10 677****Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	4 502	4 013
Förutbetalda hyror och avgifter	54 912	105 239
Övriga upplupna kostnader	54 989	86 730
	114 403	195 982

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

Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut



HSB Bostadsrättsförening Lillängen i Nacka

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Stockholm, den

.....
Johanna Svensson

.....
Lars-Thomas Heggestad

.....
Maria Dahlberg

.....
Rose-Marie Axenstam

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....

.....

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor