

Verksamhetsberättelse och bokslut för **HSB BRF Bergakungen i Nacka**

Verksamhetsåret 2017-01-01 till 2017-12-31



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.



Org Nr: 714000-0063

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Bergakungen i Nacka

Org.nr: 714000-0063

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Bergakungen i Nacka

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2017-01-01 - 2017-12-31

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 samt förvaltar fastigheterna i Nackas kommun; Sicklaön 92:3 (kvarteret Bergakungen 2) Becksjudarvägen 31–39, Sicklaön 93:1 (kvarteret Bergknallen) Becksjudarvägen 41–49 samt Sicklaön 94:1 (kvarteret Bergkristallen) Becksjudarvägen 51–55.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm	
Bostadsrätter	170	11 580	
Förråd	14	144	
Lokaler	2	158	(Inklusive föreningslokalen på 93,5 kvm)
Parkeringar och garageplatser	5	90	

Föreningens fastigheter är byggda 1955 med värdeår 1955.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.
har skett med 5 % från den första januari 2018.

Avgiftshöjning

Genomfört och planerat underhåll

Under året har nya förråd färdigställt, fasaden på Sicklaön 92:3 har rengjorts och löpande underhåll av bergvärmesystem har utförts.

Pågående eller framtida underhåll (enbart större åtgärder)

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
201801	Ventilation	Den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) påbörjades under januari månad 2018, beräknas vara klar februari 2018

Tidigare genomfört underhåll

2017 Under året har det nya passer-och låstsystemet samt fönsterprojektet färdigställt och slutbesiktigats.

För kalendarium för större utförda renoveringar, se bilaga.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Bergakungen i Nacka

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-02-23. Vid stämman deltog 23 medlemmar varav 2 via fullmakt. 2 närvarande saknade rösträtt. Totalt 21 röstberättigade på stämman.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Anna Kustenberg	Ledamot
Bror Lundbergh	Ledamot
Hampus Skoug	Ledamot
Henry Westerberg	Ledamot
Jenny Malvatrix	Ledamot
Johan Krantz	Ledamot
Lars-Ingvar Sten	Ledamot
Linda Nilsson	Ledamot
Magnus Lindell	Ledamot
Tobias Modigh	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Hampus Skoug, Johan Krantz, Anna Kustenberg, Jenny Malvatrix och Linda Nilsson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Bror Lundberg, Hampus Skoug, Johan Krantz samt Lars-Ingvar Sten. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Leif Näsberg	Föreningsvald ordinarie
Maj Widding	Föreningsvald suppleant
Borevision	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäkte har varit Hampus Skoug och Johan Krantz. Suppleanter har varit Anna Kustenberg och Lars-Ingvar Sten.

Valberedning

Valberedningen består av Erik Andersson (ordförande), Margareta Markus, Peter Forsström och Inger Steen.

Underhållsplan

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

Stadgenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2017-10-26.

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.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Bergakungen i Nacka

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 223 (232) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2017 (2016). Under året har 21 (18) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	8 629	8 394	8 493	8 476	8 502
Resultat efter finansiella poster	882	77	90	-3	-89
Årsavgift*, kr/kvm	648	648	648	649	648
Drift**, kr/kvm	404	441	445	439	382
Belåning, kr/kvm	4 397	4 455	3 880	3 904	3 925
Soliditet	46%	45%	49%	48%	48%

(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.

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	8 628 919
Rörelsekostnader	- 7 238 537
Finansiella poster	- 507 963
Årets resultat	882 418
Planerat underhåll	+ 89 735
Avskrivningar	+ 1 785 386
Årets sparande	2 757 539

Årets sparande per kvm total yta 232

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	428 569	40 893 166	4 140 025	-1 410 536	76 789
Reservering till fond 2017			466 000	-466 000	
Ianspråkstagande av fond 2017			-89 735	89 735	
Balanserad i ny räkning				76 789	-76 789
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					882 418
Belopp vid årets slut	428 569	40 893 166	4 516 290	-1 710 012	882 418

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-1 333 747
Årets resultat	882 418
Reservering till underhållsfond	-466 000
Ianspråkstagande av underhållsfond	89 735
Summa till stämmans förfogande	-827 594

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning **-827 594**

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

**HSB Bostadsrättsförening Bergakungen i Nacka**

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	8 628 919	8 393 928
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-4 802 859	-5 240 080
Övriga externa kostnader	Not 3	-180 385	-228 279
Planerat underhåll		-89 735	0
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-380 172	-420 879
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 785 386	-1 541 301
Summa rörelsekostnader		<u>-7 238 537</u>	<u>-7 430 539</u>
Rörelseresultat		1 390 381	963 389
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	6 539	18 001
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-514 502</u>	<u>-904 601</u>
Summa finansiella poster		<u>-507 963</u>	<u>-886 600</u>
Årets resultat		882 418	76 789

**HSB Bostadsrättsförening Bergakungen i Nacka**

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	91 458 363	82 753 381
Inventarier och maskiner	Not 8	30 000	37 500
Pågående nyanläggningar	Not 9	0	9 903 077
		<u>91 488 363</u>	<u>92 693 958</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>91 488 863</u>	<u>92 694 458</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		14 924	10 702
Avräkningskonto HSB Stockholm		3 978 220	5 838 124
Placeringskonto HSB Stockholm		182	182
Övriga fordringar	Not 11	5 994	5 991
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	281 896	329 327
		<u>4 281 216</u>	<u>6 184 326</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	2 000 000	0
Kassa och bank	Not 14	44 274	48 519
Summa omsättningstillgångar		<u>6 325 490</u>	<u>6 232 845</u>
Summa tillgångar		<u>97 814 353</u>	<u>98 927 303</u>

**HSB Bostadsrättsförening Bergakungen i Nacka****Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 15

Bundet eget kapital

Insatser

428 569

428 569

Upplåtelseavgifter

40 893 166

40 893 166

Yttre underhållsfond

4 516 290

4 140 025

45 838 02545 461 760*Fritt eget kapital/ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-1 710 012

-1 410 536

Årets resultat

882 418

76 789

-827 594-1 333 747

Summa eget kapital

45 010 43144 128 013**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 16

50 256 94751 001 111

50 256 947

51 001 111

Korfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 17

665 100

586 086

Leverantörsskulder

395 122

1 966 971

Skatteskulder

40 164

27 577

Fond för inre underhåll

178 225

183 763

Övriga skulder

Not 18

105 220

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

1 163 1441 033 781

2 546 975

3 798 178

Summa skulder

52 803 922

54 799 289

Summa eget kapital och skulder**97 814 353****98 927 303**

**HSB Bostadsrättsförening Bergakungen i Nacka**

Kassaflödesanalys	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	882 418	76 789
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 785 386	1 541 301
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 667 804</u>	<u>1 618 090</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	43 206	90 386
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-1 330 217</u>	<u>1 551 093</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 380 792</u>	<u>3 259 569</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-579 790</u>	<u>-9 496 830</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-579 790</u>	<u>-9 496 830</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-665 150</u>	<u>6 657 895</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-665 150</u>	<u>6 657 895</u>
Årets kassaflöde	135 852	420 634
Likvida medel vid årets början	5 886 825	5 466 191
Likvida medel vid årets slut	6 022 678	5 886 825

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



Org Nr: 714000-0063

HSB Bostadsrättsförening Bergakungen 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.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,5 % 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 / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 315 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 0 kr.

**HSB Bostadsrättsförening Bergakungen i Nacka**

Noter	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	7 508 880	7 508 880
Årsavgifter el	484 521	375 608
Hyror	118 992	118 528
Bredband	255 000	255 000
Övriga intäkter	127 839	144 769
Försäkringsersättning	131 947	0
Bruttoomsättning	<u>8 627 179</u>	<u>8 402 785</u>
Avgifts- och hyresbortfall	1 740	-8 424
Hyresförluster	0	-433
	8 628 919	8 393 928
Not 2 Drifts och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	561 616	558 066
Reparationer	705 210	1 153 562
El	696 545	683 170
Uppvärmning	683 684	778 565
Vatten	556 246	505 988
Sophämtning	298 258	342 662
Fastighetsförsäkring	165 122	165 122
Kabel-TV och bredband	371 462	370 735
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	241 520	233 530
Förvaltningsarvoden	462 482	417 223
Övriga driftkostnader	60 715	31 457
	4 802 859	5 240 080
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	44 184	33 246
Administrationskostnader	70 038	90 232
Extern revision	13 963	16 000
Konsultkostnader	0	40 301
Medlemsavgifter	52 200	48 500
	180 385	228 279
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	273 500	329 171
Revisionsarvode	15 375	3 400
Övriga arvoden	8 000	0
Sociala avgifter	83 297	88 308
	380 172	420 879
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 934	985
Ränteintäkter HSB placeringskonto	0	182
Ränteintäkter skattekonto	0	30
Ränteintäkter HSB bunden placering	2 833	15 010
Övriga ränteintäkter	1 772	1 793
	6 539	18 001
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	508 330	900 431
Övriga räntekostnader	6 172	4 170
	514 502	904 601



HSB Bostadsrättsförening Bergakungen i Nacka

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	107 813 357	107 813 357
Anskaffningsvärde mark	636 600	636 600
Årets investeringar	10 482 867	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	118 932 824	108 449 957
Utgående ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-25 696 577	-24 162 776
Årets avskrivningar	-1 777 886	-1 533 801
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 474 463	-25 696 577
Utgående bokfört värde	91 458 362	82 753 381
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	91 000 000	91 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 065 000	1 065 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	72 000 000	72 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	732 000	732 000
Summa taxeringsvärde	164 797 000	164 797 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	295 421	295 421
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	295 421	295 421
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-257 921	-250 421
Årets avskrivningar	-7 500	-7 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-265 421	-257 921
Bokfört värde	30 000	37 500
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	9 903 077	406 247
Årets investeringar	579 790	9 496 830
Omklassificering till byggnad	-10 482 867	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	9 903 077
Not 10 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	5 994	5 991
	5 994	5 991
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	281 563	299 227
Upplupna intäkter	333	30 100
	281 896	329 327

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

**HSB Bostadsrättsförening Bergakungen i Nacka**

Noter		2017-12-31	2016-12-31			
Not 13	Kortfristiga placeringar					
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	2 000 000	0			
		2 000 000	0			
Not 14	Kassa och bank					
	Handelsbanken	7 500	8 750			
	Nordea	36 774	39 769			
		44 274	48 519			
Not 15	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	428 569	40 893 166	4 140 025	-1 410 536	76 789
	Resultatdisposition			376 265	-299 476	-76 789
	Årets resultat					882 418
	Belopp vid årets slut	428 569	40 893 166	4 516 290	-1 710 012	882 418
Not 16	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea Hypotek	39788365558	0,48%	2018-03-20	9 685 346	105 000
	Nordea Hypotek	39788685927	1,39%	2019-08-21	9 458 774	200 000
	Nordea Hypotek	39788734537	0,39%	2018-03-07	4 500 000	0
	Nordea Hypotek	39788737307	0,44%	2018-03-26	9 848 277	0
	Nordea Hypotek	39788737609	0,44%	2018-01-18	6 750 000	250 000
	Stadshypotek	800153	1,54%	2018-10-30	4 180 700	43 100
	Stadshypotek	800154	1,54%	2018-10-30	6 499 000	67 000
					50 922 047	665 100
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					50 256 947
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					47 596 547
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				53 364 000	53 364 000
Not 17	Övriga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				665 100	586 086
Not 18	Övriga skulder					
	Källskatt				105 220	0
					105 220	0
Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				36 581	98 004
	Förutbetalda hyror och avgifter				752 201	699 138
	Övriga upplupna kostnader				374 362	236 639
					1 163 144	1 033 781

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

Not 20 **Väsentliga händelser efter årets slut**

Under 2018 kommer föreningen att amortera 5 000 000kr på sina fastighetslån.



HSB Bostadsrättsförening Bergakungen i Nacka

Noter


2017-12-31 2016-12-31

Stockholm, den 20/2-2018


Anna Kustenbergh

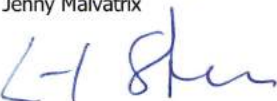

Bror Lundbergh


Hampus Skoug


Jenny Malvatrix


Henry Westerberg


Johan Krantz



Lars-Ingvar Sten

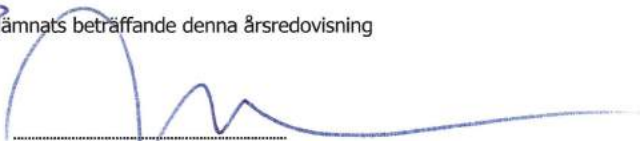

Linda Nilsson


Magnus Lindell


Tobias Modigh

Vår revisionsberättelse har ^{20/2-2018} lämnats beträffande denna årsredovisning


Leif Näsberg


Joakim Mattsson

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Bergakungen i Nacka, org.nr. 714000-0063

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bergakungen i Nacka för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat och kassalöfte 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. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

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

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

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.

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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed 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 Bergakungen i Nacka för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

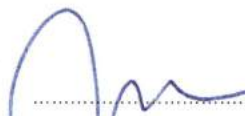
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser 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.

Nacka den 28/2 2017



Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

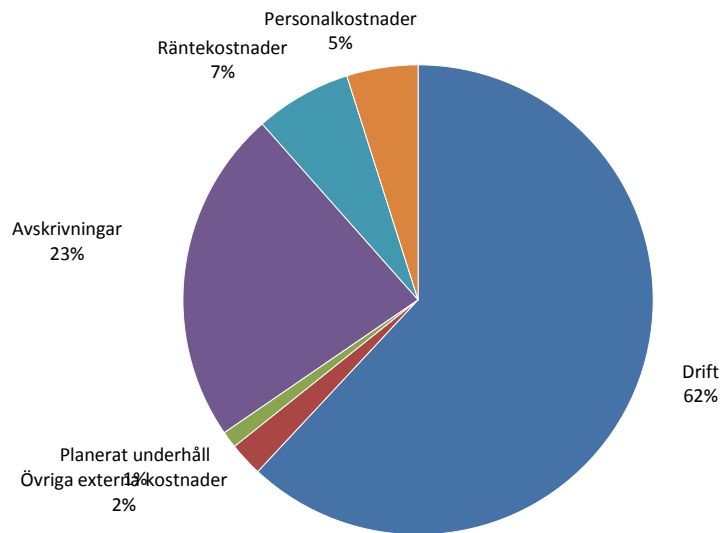


Leif Näsberg
Av föreningen vald revisor

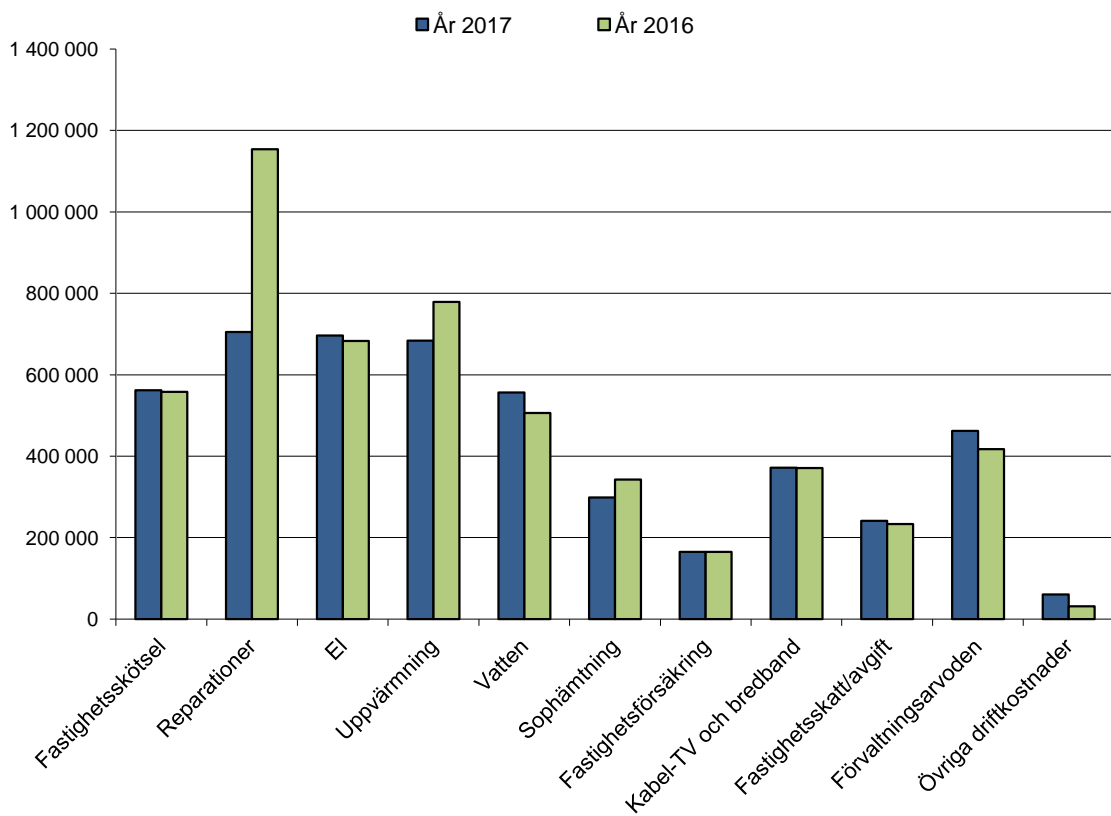


HSB Bostadsrättsförening Bergakungen i Nacka

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Kalendarium över större utförda renoveringar

2016	Byte av fönster och balkongdörrar. Nytt Passer- och låssystem. Byte av cirkulationspumpar i värmeanläggningen.
2015	Justering av anläggningen för produktion av varmvatten. I samband med flytt av värmepumpar återgick utrymmena (pumprum och oljetank) till garage. Renovering av samtliga garage, byte av garagedörrar samt målning av dessa, nya trösklar till samtliga garage samt nya inkörningsramper vid garagen Becksjudarvägen 39. Ombyggnad av två fläktrum i 30-huset Installation av 2 nya ytterdörrar för cykelrummen i 50-huset
2014	Flytt av värmepumpanläggningen från "garaget" till nedre delen i pannrummet. Byte av oljetank samt flytt av dessa från "garaget" till övre delen av pannrummet. Renovering av ett antal förrådsutrymmen Becksjudarvägen 45 - 49. Ombyggnad av rabatten mellan Becksjudarvägen 37 och 39. Byte av källardörrar Becksjudarvägen 53 och 55.
2013	Utbyte av glas i entrédörrar Becksjudarvägen 31 - 39 Nya rökluckor i trapphusen Becksjudarvägen 31 - 39 Spolning av avloppsstammar Renovering av soprummen i källargångarna Becksjudarvägen 31 - 39
2012	Utbyte av samtlig trapphusarmatur Utbyte av glas i entrédörrar Becksjudarvägen 41 - 55 Sänkning av skorsten Ny takbeläggning på grovsopsrummet
2011	Ombyggnad av 300 kvadratmeter hyreslokaler till tre nya lägenheter Ombyggnad av tvättstugan Becksjudarvägen 53. Montering av snörasskydd på taket Becksjudarvägen 31-39.
2010	Renovering av terrassbjälklaget baksidan Becksjudarvägen 31-39 Borttagning av ytskikt, nytt tätskikt, ny belysning, återställning med byggande av nya uteplatser. Reparation och förstärkning av undersidan.
2009	Byggt nya sophus för hantering av hushållssoporna Becksjudarvägen 51 - 55 i samband med att sopnedkasterna och sopkarusellerna togs bort.
2008	Målning av källargångar. Renovering av källarförråd Becksjudarvägen 41 efter vattenskada. Byte av 5 st. frånluftsbatterier för återvinning av frånluften Becksjudarvägen 31-39. Demontering av sopkaruseller som ersatts av fasta kärl samt renovering av grovsopsrummet.
2007	Byte av värmeanläggning från olje-, elpanna och värmepump till värmepumpar på bergvärme och frånluft med spets av olja. Införande av enhetsmätning el för alla bostadsrättsföreningens el abonnemang (inkl. alla lägenheter). Målning av trapphus Becksjudarvägen 31-55. Installation av postfack i entréplanen.
2006	Start av projekt för byte av värmeanläggning. Upphandlingsunderlag gick ut i slutet av året till 8 entreprenörer.
2005	Projekt "Lägenhet 2005", ombyggnad av ca 2 000 m ² kommersiella hyreslokaler till 24 st. bostadsrättslägenheter. Tilläggsisolering av krypvind Becksjudarvägen 41 - 49 samt 31 - 39.
2004	samt nydragning av el. Installation av brandvarnare i samtliga lägenheter. Installation av ett nytt övernattningsrum Becksjudarvägen 35. Installation av ny kvarterslokal/föreningslokal Becksjudarvägen 33 - 35.
2003	Dränering av grunden Becksjudarvägen 41-49 Installation av evakueringsentré för hyreslokalen Becksjudarvägen 47 B Installation av en ny tvättstuga Becksjudarvägen 53, samt renovering av tvättstugan Becksjudarvägen 45. Byte samtliga vatten- och avloppsstammar Becksjudarvägen 39 - 55 samt nydragning av el.
2002	Byte av värmepump samt grundvattenpump.
2001	Installation av bredband.
1999	Renovering av hyreslokaler. Isolering av expansionsledning.
1998	Renovering av låsanordningar, Becksjudarvägen 31-55.
1997	Renovering av hyreslokaler.
1995	Renovering av tvättstugorna, Becksjudarvägen 35 samt 45.
1993	Ny elpanna
1992	Åtgärder av skyddsrum. Fasadrenovering
1990	Renovering hissar Becksjudarvägen 31-39. Byte av samtliga WC stolar samt engreppsblendare.
1989	Målning av trapphus Becksjudarvägen 41-55.
1985	Byte av takpannor samt tilläggsisolering av vindarna Becksjudarvägen 41-45.



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