



Org Nr. 716419-6565

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Mården i Nacka

Org.nr: 716419-6565

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB BRF MÅRDEN 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 åt medlemmarna till nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheterna med fastighetsbeteckningarna Sicklaön 369:4 (gård 12) och Sicklaön 369:8 (gård 13) i Nacka kommun.

I föreningens fastigheter finns, se Tabell 1.

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	237	18 270
Hysesrätter	0	0
Lokaler	7	254
Parkering platser	0	0

Tabell 1

Föreningens fastighet är byggd 1989. Värdeår är 1989.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector Forsikring i Norge. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört och planerat underhåll

Pågående eller framtida underhåll

Under de kommande åren har föreningen planerat att genomföra följande åtgärder, se Tabell 2

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019 - 2020	Fastighet	Byte av branddörrar
2019 - 2020	Fastighet	Byte av belysningsarmaturer
2019 - 2022	Mark	Återställning och förbättringsåtgärder
2022 - 2023	Fastighet	Hissar
2022 - 2023	Fastighet	Målning

Tabell 2 planerade åtgärder

Tidigare genomfört underhåll

Under verksamhetsåret 2018 genomfördes eller slutfördes följande, se Tabell 3

<i>Tidpunkt</i>	<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>
2018	Fastigheter	Byte av takpannor L4-44 Byte av takfönster L4-44 Byte av rökglasluckor till elektriska rökgasluckor Installation av vadersystem för säkert takarbete Målning av trädfasader gård 12 och 13 Målning av plåtdetaljer gård 12 och 13

Tabell 3 genomförda åtgärder

Övriga väsentliga händelser

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-24. Vid stämman deltog 64 medlemmar varav 54 var röstberättigade.

Extra stämman hölls 2018-06-04. Vid extra stämman deltog 72 medlemmar varav 65 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Marjalisa Asplund	Ordförande
Jerry Eriksson	Sekreterare, vice ordförande
Ingemar Larsson	Ledamot
Tim Hjelte	Ledamot (tom 2019-01-31)
Fredrik Hjort	Ledamot
Sergej Ehrenstal	Ledamot
Jane Frigell	Ledamot
Mikael Enström	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Ingemar Larsson, Jerry Eriksson, Jane Frigell och Fredrik Hjort.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Marjalisa Asplund, Jerry Eriksson, Ingemar Larsson och Tim Hjelte tom 2019-01-31. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Kjell Ågren	Föreningsvald ordinarie
Claes Nihlén	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningen har ingen representant i HSB:s fullmäktige.

Valberedning

Valberedningen består av Henry Lundqvist (tom 2018-11-18), Maria Kjellström (tom 2019-01-11) och Ulla Johansson.

Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2018-06-07.

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

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 314(310) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018. Under året har 11(13) 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 medlemmar, köpare eller övriga intressenter.

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	794	781	742	706	677
Totala Intäkter kr/kvm	803	792	756	750	690
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	315	337	265	220	132
Belåning, kr/kvm	10 096	8 637	8 188	8 209	8 231
Räntekänslighet	13 %	11 %	11 %	12 %	12 %
Drift och underhåll kr/kvm	377	356	353	362	329
Energikostnader kr/kvm	157	146	154	141	148

Förklaring Nyckeltal

Årsavgifter

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

Förening har ett antal stora komponenter som slits på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför ska det finnas ett sparande 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.

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 bostadsrätts 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	15 081	14 882	14 207	14 078	12 965
Resultat efter finansiella poster	1 855	1 406	815	34	-1 008
Soliditet, %	22%	24%	25%	24%	24%

(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		15 080 793
Rörelsekostnader	-	12 005 012
Finansiella poster	-	1 220 692
Årets resultat		1 855 088
Planerat underhåll	+	399 029
Avskrivningar	+	3 670 277
Årets sparande		5 924 395
Årets sparande per kvm total yta		315

Förändring av eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<i>Belopp vid årets början</i>	29 430 000	0	16 494 370	5 180 584	1 405 614
<i>Reservering till fond</i>			421 000	-421 000	
<i>Ianspråktagande av fond</i>			-399 029	399 029	
<i>Balanserad i ny räkning</i>				1 405 614	- 1 405 614
<i>Årets resultat</i>					1 855 088
<i>Beloppet vid årets slut</i>	29 430 000	0	16 516 341	6 564 227	1 855 088

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	6 564 227
Årets resultat	<u>1 855 088</u>
	8 419 316

Styrelsens disposition:

Balanserat resultat	6 586 198
Årets resultat	1 855 088
Reservering till underhållsfond	-421 000
I anspråktagande av underhållsfond	<u>399 029</u>
Summa till stämmans förfogande	8 419 316

Stämman har att ta ställning till

Balanseras i ny räkning	8 419 316
-------------------------	------------------

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

Slutord

Verksamhetsåret har fokuserats på takarbetet och revidering och uppdatering av underhållsplanen.

Styrelsen vill särskilt tacka alla boende i Mården, som på olika sätt bidragit till det gemensamma arbetet i föreningen. För att en bostadsrättsförening ska fungera behövs ju insatser från många. Ett tack också till de samarbetspartners som dels hjälpt oss sköta föreningens förvaltning och ekonomi dels sett till att byggnader och mark blivit väl omhändertagna – allt på ett trevligt och professionellt sätt.

Nacka april 2019

Styrelsen





Org Nr. 716419-6565

HSB Bostadsrättsförening Mården i Nacka

Resultaträkning		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	15 080 793	14 881 828
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-7 085 066	-6 678 064
Övriga externa kostnader	Not 3	-415 259	-325 731
Planerat underhåll		-399 029	-1 240 831
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-435 382	-349 289
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 670 277	-3 683 169
Summa rörelsekostnader		-12 005 012	-12 277 084
Rörelseresultat		3 075 781	2 604 744
Finansiella poster			
Ränteläntäkter och liknande resultatposter	Not 5	18 243	32 344
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 238 935	-1 231 473
Summa finansiella poster		-1 220 692	-1 199 129
Årets resultat		1 855 088	1 405 614

12

**HSB Bostadsrättsförening Mården i Nacka**

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	228 588 976	190 014 836
Pågående nyanläggningar	Not 8	0	21 195 750
		<u>228 588 976</u>	<u>211 210 586</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>228 589 476</u>	<u>211 211 086</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		13 475	15 950
Avräkningskonto HSB Stockholm		7 424 139	8 097 305
Placeringskonto HSB Stockholm		2 699	2 696
Övriga fordringar	Not 10	523 076	100 012
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	552 586	521 011
		<u>8 515 976</u>	<u>8 736 974</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	10 000 000	0
Kassa och bank	Not 13	413 112	466 839
Summa omsättningstillgångar		<u>18 929 088</u>	<u>9 203 814</u>
Summa tillgångar		<u>247 518 564</u>	<u>220 414 900</u>

**HSB Bostadsrättsförening Mården i Nacka****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

29 430 000

29 430 000

Yttre underhållsfond

16 516 341

16 494 370

45 946 34145 924 370*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

6 564 228

5 180 584

Årets resultat

1 855 088

1 405 614

8 419 3166 586 198

Summa eget kapital

54 365 65752 510 568**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

186 418 175

159 468 175

186 418 175159 468 175*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

3 200 000

2 750 000

Leverantörsskulder

1 283 701

3 539 389

Skatteskulder

29 555

9 747

Fond för Inre underhåll

280 984

280 984

Övriga skulder

Not 16

13 950

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

1 926 542

1 856 036

6 734 7328 436 156

Summa skulder

193 152 907

167 904 331

Summa eget kapital och skulder**247 518 564****220 414 900**

16



Org Nr: 716419-6565

HSB Bostadsrättsförening Mården i Nacka

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 855 088	1 405 614
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 670 277	3 683 169
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 525 365	5 088 783
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-452 164	-422 869
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-2 151 424	2 664 835
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 921 777	7 330 749
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-21 168 608	-21 045 750
Utrangering av materiella anläggningstillgångar	119 941	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-21 048 667	-21 045 750
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	27 400 000	8 432 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	27 400 000	8 432 500
Årets kassaflöde	9 273 110	-5 282 501
Likvida medel vid årets början	8 566 841	13 849 342
Likvida medel vid årets slut	17 839 951	8 566 841

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



HSB Bostadsrättsförening Mården i Nacka

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

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

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,8% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift /fastighetskatt

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

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

Inkomstskatt

En 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 92 713 341 kr. *nr*



Org Nr: 716419-6565

HSB Bostadsrättsförening Mården i Nacka

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1	Nettoomsättning	
Årsavgifter	14 706 984	14 466 381
Hyror	267 278	291 813
Övriga intäkter	108 689	125 434
Bruttoomsättning	15 082 951	14 883 628
Avgifts- och hyresbortfall	-2 150	-1 800
Hysesförluster	-8	0
	15 080 793	14 881 828
Not 2	Drift och underhåll	
Fastighetsskötsel och lokalvård	936 747	638 653
Reparationer	840 758	969 976
El	630 112	552 644
Uppvärmning	1 415 803	1 285 640
Vatten	906 747	908 643
Sophämtning	406 560	395 715
Fastighetsförsäkring	232 601	208 909
Kabel-TV och bredband	669 122	601 827
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	466 231	400 326
Förvaltningsarvoden	539 212	672 346
Övriga driftkostnader	41 172	43 385
	7 085 066	6 678 064
Not 3	Övriga externa kostnader	
Förbrukningsinventarier och varuinköp	124 803	120 010
Administrationskostnader	109 407	116 326
Extern revision	19 963	19 775
Konsultkostnader	81 535	0
Medlemsavgifter	79 550	69 620
	415 259	325 731
Not 4	Personalkostnader och arvoden	
Arvode styrelse	250 000	243 651
Revisionsarvode	32 000	13 290
Övriga arvoden	74 500	27 750
Sociala avgifter	78 882	64 598
	435 382	349 289
Not 5	Räntelätkter och liknande resultatposter	
Räntelätkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 865	1 689
Räntelätkter HSB placeringskonto	3	2 683
Räntelätkter skattekonto	0	6
Räntelätkter HSB bunden placering	13 625	24 558
Övriga räntelätkter	750	3 408
	18 243	32 344
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	1 236 596	1 228 969
Övriga räntekostnader	2 339	2 504
	1 238 935	1 231 473

**HSB Bostadsrättsförening Mården i Nacka**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	209 513 105	209 513 105
Anskaffningsvärde mark	12 789 000	12 789 000
Årets utrangeringar	-171 511	0
Årets investeringar	42 364 358	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	264 494 952	222 302 105
Utgående avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-32 287 269	-28 604 100
Årets avskrivningar	-3 670 277	-3 683 169
Årets utrangeringar	51 570	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 905 976	-32 287 269
Utgående bokfört värde	228 588 976	190 014 836
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	174 983 000	164 001 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	866 000	866 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	110 000 000	104 300 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	504 000	504 000
Summa taxeringsvärde	286 353 000	269 671 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	21 195 750	150 000
Årets investeringar	-21 195 750	21 045 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	21 195 750
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	13 982	13 982
Övriga fordringar	509 094	86 030
	523 076	100 012
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	524 461	521 011
Upplupna intäkter	28 125	0
	552 586	521 011
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	10 000 000	0
	10 000 000	0

NB

**HSB Bostadsrättsförening Mården i Nacka**

Noter		2018-12-31	2017-12-31			
Not 13	Kassa och bank					
	Handkassa	210	1 329			
	SEB	412 903	465 511			
		413 112	466 839			
Not 14	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	SE-Banken Bolån	23701006	0,67%	2019-02-09	23 656 529	200 000
	SE-Banken Bolån	24850897	0,62%	2019-02-09	16 320 000	120 000
	SE-Banken Bolån	24850986	0,58%	2019-02-09	16 537 946	100 000
	SE-Banken Bolån	25285522	0,70%	2019-09-28	19 290 000	140 000
	SE-Banken Bolån	25285530	0,52%	2019-03-18	19 820 000	120 000
	SE-Banken Bolån	26187443	0,45%	2019-03-19	16 761 200	120 000
	SE-Banken Bolån	26187540	0,52%	2018-09-19	16 820 000	120 000
	SE-Banken Bolån	37929646	0,66%	2019-03-18	4 000 000	0
	SE-Banken Bolån	40922644	0,51%	2019-03-20	9 872 500	120 000
	SE-Banken Bolån	41900814	0,62%	2019-03-18	9 880 000	120 000
	SE-Banken Bolån	42828181	0,86%	2019-09-28	36 660 000	2 040 000
					189 618 175	3 200 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					186 418 175
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					173 618 175
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				193 429 000	193 429 000
Not 15	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				3 200 000	2 750 000
Not 16	Övriga skulder					
	Källskatt				13 950	0
					13 950	0
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				50 878	26 526
	Förutbetalda hyror och avgifter				1 119 853	1 058 521
	Övriga upplupna kostnader				755 811	770 989
					1 926 542	1 856 036

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



Org Nr: 716419-6565

HSB Bostadsrättsförening Mården i Nacka

Noter

2018-12-31 2017-12-31

Stockholm, den 17/3-2019


Fredrik Hjort Eddebring


Ingemar Larsson


Jane Frigell


Jerry Eriksson


Margalisa Asplund


Mikael Enström


Sergej Ehrenstal

Vår revisionsberättelse har 19-03-27 lämnats beträffande denna årsredovisning


Av föreningen vald revisor


Joakim Hall
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Mården i Nacka, org.nr. 716419-6565.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Mården 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. 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.

Uppllysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fåsta 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 fåsta 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.

JK

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 Mården 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 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.


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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan

föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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.

Stockholm den 27/3 -2019


.....
Joakim Hult
BoRevision i Sverige AB


.....
Av föreningen vald revisor