



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Skurudal i Nacka

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Skurudal i Nacka med säte i NACKA org.nr. 714000-1343 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1953. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nacka kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sicklaön 239:1	1953-01-01	1953

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	280
6	lokaler (hyresrätt)	453
23	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1274
18	p-platser	0
Totalt 48 objekt		2007

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 5 st 2 rok, 8 st 3 rok, 1 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Stefan Salenberg	Ordförande	2008-05-08	
Christina Gauffin	Ledamot	2018-10-15	2022-03-14
Ulf Arborelius	Ledamot	2009-05-26	
Gunilla Werner	Ledamot	2021-07-09	
Åsa Östberg	Ledamot	2019-10-21	
Patrik Nyholm	Ledamot	2014-08-20	2022-06-14
Henrik Liljegard	HSB-ledamot	2022-06-15	
Linus Spångberg	Ledamot	2022-06-15	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Stefan Salenberg, Åsa Östberg och Gunilla Werner.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Ulf Arborelius, Stefan Salenberg och Linus Spångberg.

Firman tecknas enligt ovan av Två i förening.

Revisorer har varit: Stellan Boström vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Karin Lundberg (sammanställande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-14. På stämman deltog 12 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad. Från kvartal 2, 2023 höjdes årsavgiften med 10%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-06-17.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2002-2004	Stambyte, renovering tvättstuga/torkrum/installation av bastu
2006	Installation av bergvärme
2008	Balkongrenovering, samt viss fasad renovering
2010	Omläggning av plåttak över butiker/lokaler
2012	Installation av värmekabel i fotrännor/stuprör
2013	Installation av fjärrvärme
2014	Takarbeten samt gallring av träd
2015	Takbesiktning med åtgärder, gamla skorstenen förslöts
2016	Åtgärder av avloppssystem, samt justering av ventilationssystemet
2021	Byte till säkerhetsdörrar, samt ommålning av trapphus och källare
2022	Radonmätning

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2023	Relining av bottenstam
2023-	Fasadrenovering (planering planeras påbörjas under 2023)

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 23 och under året har det tillkommit 5 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 23.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	105	161	226	164	147
Skuldsättning, kr/kvm	3 004	3 023	3 042	3 059	3 077
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	275	262	239	268	248
Driftskostnad, kr/kvm	749	686	598	657	668
Årsavgifter, kr/kvm	792	792	761	761	756
Totala intäkter, kr/kvm	902	893	869	865	862
Nettoomsättning, tkr	1 869	1 852	1 800	1 793	1 787
Resultat efter finansiella poster, tkr	-89	34	182	91	58
Soliditet, %	15	16	16	14	12

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	66 525	0	0	66 525
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	756 250	0	0	756 250
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 072 922	0	17 586	1 090 508
S:a bundet eget kapital, kr	1 895 697	0	17 586	1 913 283
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-623 346	33 988	-17 586	-606 944
Årets resultat, kr	33 988	-33 988	-88 821	-88 821
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-589 358	0	-106 407	-695 765
S:a eget kapital, kr	1 306 339	0	-88 821	1 217 518

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 90 000 kr samt ianspråktagande skett med 72 414 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-589 358
Årets resultat, kr	-88 821
Reservation till underhållsfond, kr	-90 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	72 414
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-695 765

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-695 765

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

HSB Bostadsrättsförening Skurudal i Nacka

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 869 264	1 851 910
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 445 215	-1 294 115
Övriga externa kostnader	Not 3	-19 336	-53 853
Planerat underhåll		-72 414	0
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-88 780	-75 130
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-234 672	-234 673
Övriga rörelsekostnader	Not 5	0	-65 118
Summa rörelsekostnader		-1 860 416	-1 722 889
Rörelseresultat		8 848	129 021
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	1 117	1 202
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-98 786	-96 235
Summa finansiella poster		-97 669	-95 033
Årets resultat		-88 821	33 988

HSB Bostadsrättsförening Skurudal i Nacka

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	6 024 642	6 257 212
Inventarier och maskiner	Not 9	2 104	4 206
		<u>6 026 746</u>	<u>6 261 418</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	700	700
		<u>700</u>	<u>700</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>6 027 446</u>	<u>6 262 118</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		3 009	748
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 737 735	1 588 746
Övriga fordringar	Not 11	41 799	41 762
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	119 839	132 973
		<u>1 902 382</u>	<u>1 764 228</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	504	504
Kassa och bank	Not 14	321	321
Summa omsättningstillgångar		<u>1 903 207</u>	<u>1 765 053</u>
Summa tillgångar		<u>7 930 653</u>	<u>8 027 171</u>

HSB Bostadsrättsförening Skurudal i Nacka

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	66 525	66 525
Upplåtelseavgifter	756 250	756 250
Yttre underhållsfond	1 090 508	1 072 922
	<u>1 913 283</u>	<u>1 895 697</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-606 944	-623 346
Årets resultat	-88 821	33 988
	<u>-695 765</u>	<u>-589 358</u>
Summa eget kapital	<u>1 217 518</u>	<u>1 306 339</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
	<u>6 191 471</u>	<u>0</u>
	6 191 471	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	
Leverantörsskulder	40 000	6 271 471
Skatteskulder	65 274	65 050
Fond för inre underhåll	3 928	2 748
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	39 001	39 001
	Not 17	
	<u>373 461</u>	<u>342 562</u>
	521 664	6 720 832
Summa skulder	6 713 135	6 720 832
Summa eget kapital och skulder	<u>7 930 653</u>	<u>8 027 171</u>

HSB Bostadsrättsförening Skurudal i Nacka

	2022-01-01	2021-01-01
Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-88 821	33 988
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	234 672	234 673
Utrangeringar av anläggningstillgångar	0	65 118
Kassaflöde från löpande verksamhet	145 851	333 779
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	10 836	-23 649
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	32 303	41 921
Kassaflöde från löpande verksamhet	188 990	352 051
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-1 166 968
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-40 000	-38 968
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-40 000	-38 968
Årets kassaflöde	148 990	-853 885
Likvida medel vid årets början	1 589 570	2 443 455
Likvida medel vid årets slut	1 738 559	1 589 570

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

HSB Bostadsrättsförening Skurudal 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 2,27% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

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 1 519 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 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

HSB Bostadsrättsförening Skurudal i Nacka

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 230 660	1 230 660
Hyror	670 245	650 448
Övriga intäkter	5 683	7 126
Bruttoomsättning	<u>1 906 588</u>	<u>1 888 234</u>
 Avgifts- och hyresbortfall	 -37 324	 -36 324
	1 869 264	1 851 910
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	201 128	194 048
Reparationer	287 793	181 538
El	92 704	64 358
Uppvärmning	372 343	390 455
Vatten	104 982	88 882
Sophämtning	65 304	59 205
Fastighetsförsäkring	39 131	37 626
Kabel-TV och bredband	38 099	38 165
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	84 877	83 697
Förvaltningsarvoden	158 854	156 141
	<u>1 445 215</u>	<u>1 294 115</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	0	2 678
Förbrukningsinventarier och varuinköp	1 981	1 705
Administrationskostnader	3 000	25 490
Extern revision	375	10 000
Medlemsavgifter	13 980	13 980
	<u>19 336</u>	<u>53 853</u>

HSB Bostadsrättsförening Skurudal i Nacka

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 4	Personalkostnader och arvoden	
Arvode styrelse	65 000	53 000
Revisionsarvode	4 500	4 500
Sociala avgifter	19 080	17 430
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	88 780	75 130
Not 5	Övriga rörelsekostnader	
Utrangeringar av anläggningstillgångar	0	65 118
	0	65 118
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	857	1 117
Övriga ränteintäkter	260	85
	1 117	1 202
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	98 568	95 325
Övriga räntekostnader	218	910
	98 786	96 235

HSB Bostadsrättsförening Skurudal i Nacka

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 8	Byggnader och mark	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	10 265 255	9 284 281
Anskaffningsvärde mark	125 268	125 268
Årets försäljning/utrangeringar	0	-185 994
Årets investeringar	0	1 166 968
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 390 523	10 390 523
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-4 133 311	-4 021 615
Årets avskrivningar	-232 570	-232 571
Årets försäljning/utrangeringar	0	120 875
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 365 881	-4 133 311
Utgående bokfört värde	6 024 642	6 257 212
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	15 800 000	12 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 713 000	3 565 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	12 000 000	9 200 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 281 000	1 449 000
Summa taxeringsvärde	32 794 000	26 214 000
Not 9	Inventarier och maskiner	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	24 917	24 917
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 917	24 917
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-20 711	-18 609
Årets avskrivningar	-2 102	-2 102
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 813	-20 711
Bokfört värde	2 104	4 206
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	
Ingående anskaffningsvärde	700	700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	700	700
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	
Skattekonto	31 299	31 262
Övriga fordringar	10 500	10 500
	41 799	41 762

HSB Bostadsrättsförening Skurudal i Nacka

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	119 839	121 444
Upplupna intäkter	0	11 529
	119 839	132 973

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

Not 13 Kortfristiga placeringar		
Kortfristiga placeringar	504	504
	504	504

Not 14 Kassa och bank		
Nordea	321	321
	321	321

Not 15 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39758308807	3,92%	2024-11-20	6 231 471	40 000
				6 231 471	40 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 6 031 471

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 6 191 471

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 7 100 000 7 100 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld	40 000	6 271 471
	40 000	6 271 471

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	18 320	6 745
Förutbetalda hyror och avgifter	195 011	168 389
Övriga upplupna kostnader	160 130	167 428
	373 461	342 562

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

HSB Bostadsrättsförening Skurudal i Nacka**Noter****2022-12-31****2021-12-31**

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av.....
Gunilla Werner.....
Henric Liljegård.....
Linus Spångberg.....
Stefan Salenberg.....
Ulf Arborelius.....
Åsa Östberg.....
Vår revisionsberättelse har

- -

lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Av föreningen vald revisor
Stellan Boström.....
Av HSB Riksförbund förordnad revisor
Emma Rådlund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Skurudal i Nacka, org.nr. 714000-1343

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Skurudal i Nacka för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas 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 revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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 revisions sed 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 misstag, 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 Skurudal i Nacka för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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

Digitalt signerad av

Emma Rådlund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Stellan Boström
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Skurudal i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

STEFAN SALENBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-30 kl. 20:38:59



ULF ARBORELIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-31 kl. 08:56:56



ÅSA ÖSTBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-31 kl. 08:00:30



GUNILLA WERNER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-31 kl. 08:20:06



HENRIC LILJEGARD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-31 kl. 07:26:35



LINUS SPÅNGBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-30 kl. 21:05:57



STELLAN BOSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-06-01 kl. 18:32:26



EMMA RÅDLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-06-01 kl. 21:57:27



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Skurudal i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

STELLAN BOSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-06-01 kl. 13:16:06



EMMA RÅDLUND

Bolagsrevisor

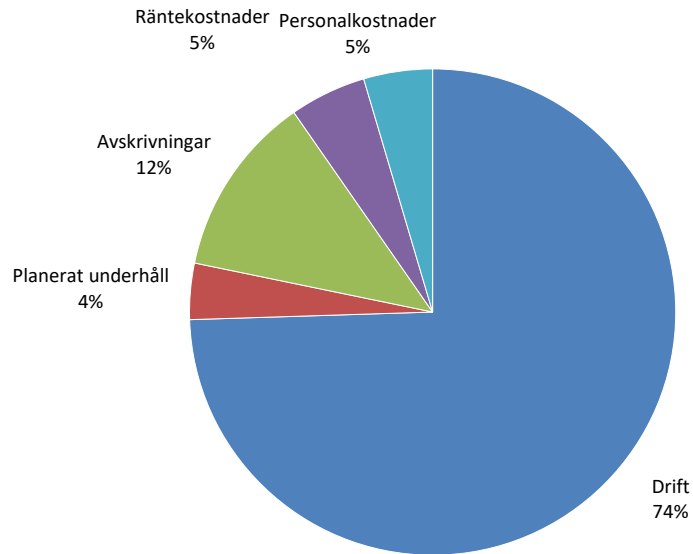
E-signerade med BankID: 2023-06-01 kl. 21:58:27



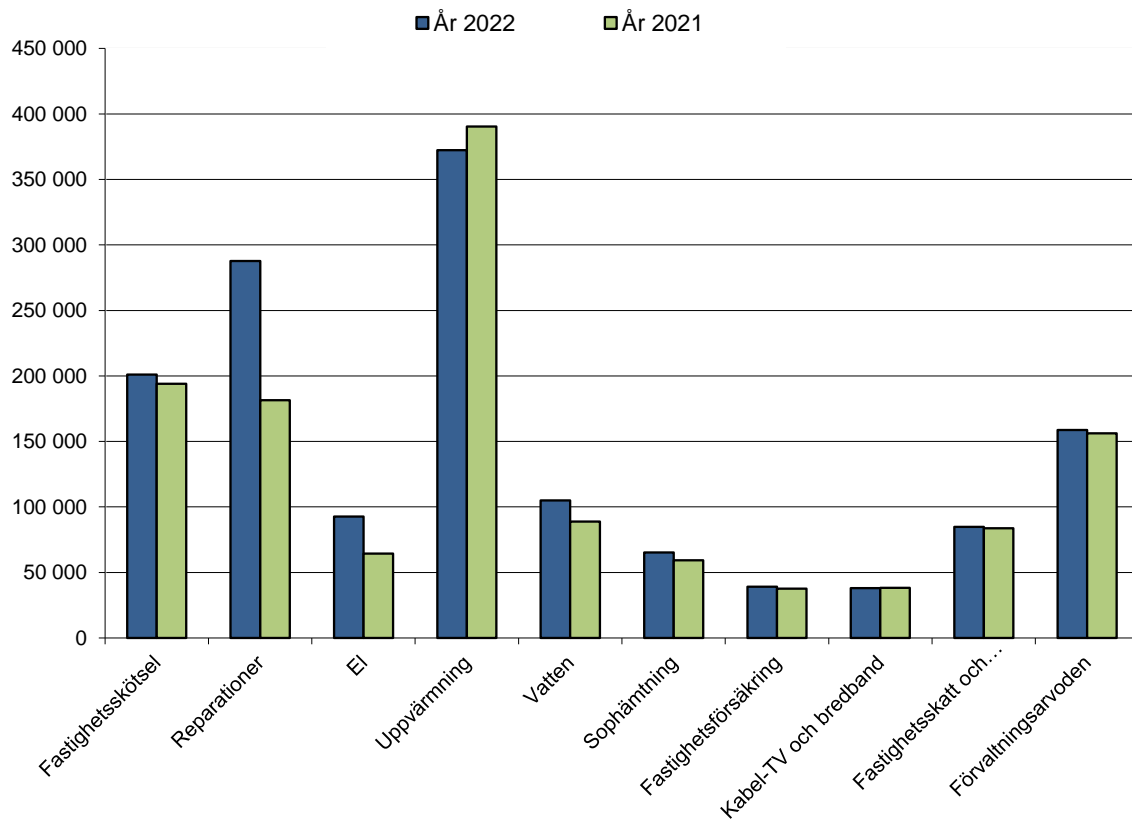


HSB Bostadsrättsförening Skurudal i Nacka

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.