



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sicklaön 239:1	1953-01-01	1953
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	280
6	lokaler (hyresrätt)	453
23	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 274
18	p-platser	0
Totalt 48 objekt		2 007

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.
Stefan Salenberg	Ordförande	2008-05-08
Ulf Arborelius	Ledamot	2009-05-26
Linus Spångberg	Ledamot	2023-05-25
Saara Hansen	Ledamot	2023-07-02
Karin Lundberg	Ledamot	2023-07-02
Henric Liljegard	Ledamot	2023-05-25

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Stefan Salenberg, Saara Hansen, Karin Lundberg.

Styrelsen har under året hållit 10 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ulf Arborelius, Stefan Salenberg och Linus Spångberg.

Revisorer har varit: Stellan Boström vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron BoRevision AB.

Valberedning har varit: Åsa Östberg (sammanställande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-24. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-10-03.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
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
2023	Relining av bottenstam

Föreningen har utfört under räkenskapsåret

Årtal	Åtgärd
2024	Ny tvättmaskin, samt torkaggregat inköpt

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 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

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	168	84	105	161	226
Skuldsättning, kr/kvm	3 065	3 085	3 004	3 023	3 042
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 958	3 984	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	296	296	275	262	239
Årsavgifter, kr/kvm	871	851	792	792	761
Årsavgifter/totala intäkter, %	63	65	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 068	1 014	902	893	869
Nettoomsättning, tkr	2 099	2 011	1 869	1 852	1 800
Resultat efter finansiella poster, tkr	-25	-186	-89	34	182
Soliditet, %	13	14	15	16	16

Förklaringar till nyckeltal, se under not 1.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningar och räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 236 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 168 kr/kvm.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 10% fr. o m 2025-04-01.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans 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	1 142 362	0	67 514	1 209 876
S:a bundet eget kapital, kr	1 965 137	0	67 514	2 032 651
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-747 619	-185 774	-67 514	-1 000 907
Årets resultat, kr	-185 774	185 774	-25 382	-25 382
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-933 393	0	-92 896	-1 026 289
S:a eget kapital, kr	1 031 744	0	-25 382	1 006 362

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 114 000 kr samt ianspråktagande skett med 46 486 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	-933 393
Årets resultat, kr	-25 382
Reservation till underhållsfond, kr	-114 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	46 486
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 026 289

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 026 289

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31
2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	2 099 023	2 010 506
Övriga rörelseintäkter	Not 3	44 954	24 068
Summa Rörelseintäkter		2 143 977	2 034 574

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-1 441 537	-1 580 637
Övriga externa kostnader	Not 5	-85 705	-58 692
Personalkostnader	Not 6	-88 368	-88 568
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-316 903	-261 618
Summa Rörelsekostnader		-1 932 513	-1 989 515

Rörelseresultat

211 464
45 059

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	2 087	1 121
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-238 933	-231 955
Summa Finansiella poster		-236 846	-230 833

Resultat efter finansiella poster

-25 382
-185 774

Resultat före skatt

-25 382
-185 774

Årets resultat

-25 382
-185 774

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	6 664 224	6 977 628
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	101 500	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		6 765 724	6 977 628
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	700	700
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		700	700
Summa Anläggningstillgångar		6 766 424	6 978 328

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		27 689	12 882
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	696 070	653 348
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	119 324	70 260
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		843 083	736 490
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	334	327
<i>Summa Kassa och bank</i>		334	327
Summa Omsättningstillgångar		843 417	736 818
Summa Tillgångar		7 609 842	7 715 145

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		822 775	822 775
Fond för yttre underhåll		1 209 876	1 142 362
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		2 032 651	1 965 137
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 000 907	-747 619
Årets resultat		-25 382	-185 774
<i>Summa Ansamlad förlust</i>		-1 026 289	-933 393
Summa Eget kapital		1 006 361	1 031 744

Skulder

<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	6 151 471	6 191 471
Leverantörsskulder		59 868	87 221
Skatteskulder		5 744	2 107
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	43 479	60 620
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	342 918	341 982
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		6 603 480	6 683 401
Summa Skulder		6 603 480	6 683 401
Summa Eget kapital och skulder		7 609 842	7 715 145



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	211 464	45 059
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	316 903	261 618
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	316 903	261 618
Erhållen ränta	2 087	1 121
Erlagd ränta	-234 701	-231 398
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	295 753	76 401
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-15 431	-854
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-44 153	9 709
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-59 584	8 855
Kassaflöde från den löpande verksamheten	236 169	85 256
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-105 000	-1 212 500
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-105 000	-1 212 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-40 000	-40 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-40 000	-40 000
Årets kassaflöde	91 169	-1 167 244
Likvida medel vid årets början	571 317	1 738 560
Likvida medel vid årets slut	662 485	571 317



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<i>Bruttoomsättning</i>			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 023 348	1 000 086
	Årsavgifter lokaler	330 396	322 887
	Hyror lokaler	664 800	624 120
	Hyror garage och parkeringsplatser	45 600	45 854
	Hyror förbrukningsbaserad	10 944	10 944
	Hyror övrigt	28 320	28 608
	Övriga primära intäkter	28 939	22 781
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 132 347	2 055 280
	Avgiftsbortfall	0	-20 200
	Hyresbortfall	-33 324	-24 574
	<i>Summa</i>	-33 324	-44 774
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 099 023	2 010 506

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	44 954	0
	Övriga sekundära intäkter	0	24 068
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	44 954	24 068
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-198 487	-142 157
	Snö och halk-bekämpning	-137 507	-131 665
	Reparationer	-75 141	-163 706
	Planerat underhåll	-46 486	-66 146
	Försäkringsskador	0	-100 354
	El	-79 802	-81 276
	Uppvärmning	-443 618	-405 414
	Vatten	-70 915	-123 308
	Sophämtning	-50 709	-51 816
	Fastighetsförsäkring	-45 722	-44 607
	Kabel-TV och bredband	-38 152	-38 130
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-87 430	-86 487
	Förvaltningsavtalskostnader	-161 687	-143 221
	Övriga driftkostnader	-5 880	-2 350
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 441 537	-1 580 637
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-15 000	-15 000
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-784	-1 625
	Administrationskostnader	-10 161	-1 312
	Extern revision	-28 500	-11 625
	Medlemsavgifter	-15 210	-13 980
	Föreningsverksamhet	-748	0
	Övriga förvaltningskostnader	-15 302	-15 150
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-85 705	-58 692
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-65 000	-65 000
	Revisionsarvode	-4 500	-4 500
	Sociala avgifter	-18 868	-19 068
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-88 368	-88 568

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	308	655
	Ränteintäkter placeringar	0	-498
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 779	964
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	2 087	1 121
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-238 297	-244 241
	Övriga räntekostnader	-636	12 286
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-238 933	-231 955
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	11 477 755	10 265 255
	Ingående anskaffningsvärde mark	125 268	125 268
	Årets investeringar	0	1 212 500
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	11 603 023	11 603 023
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 625 395	-4 365 881
	Årets avskrivningar	-313 403	-259 514
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-4 938 799	-4 625 395
	<i>Utgående redovisat värde</i>	6 664 224	6 977 628
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	15 800 000	15 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 713 000	3 713 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	12 000 000	12 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 281 000	1 281 000
	<i>Summa</i>	32 794 000	32 794 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	7 100 000	7 100 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	7 100 000	7 100 000

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	24 917	24 917
	Årets investeringar	105 000	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	129 917	24 917
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-24 917	-22 813
	Årets avskrivningar	-3 500	-2 104
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-28 417	-24 917
	<i>Utgående redovisat värde</i>	101 500	0
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	200	200
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	700	700
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	662 151	570 989
	Övriga fordringar	33 919	82 359
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	696 070	653 348
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	119 324	70 260
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	119 324	70 260
Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Nordea	334	327
	<i>Summa Kassa och bank</i>	334	327

Not 15 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	3,22%	2025-11-20	6 151 471	40 000
			6 151 471	40 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			6 151 471	
Kortfristig del			6 151 471	

Not 16 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	0	20 850
Inre fond	39 001	39 001
Övriga kortfristiga skulder	4 478	769
<i>Summa Övriga skulder</i>	43 479	60 620

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	134 899	95 891
Upplupna räntekostnader	23 109	18 877
Övriga upplupna kostnader	184 910	227 214
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	342 918	341 982

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

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 2024.

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 2024 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 Kungsbron Borevision AB 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 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 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 revisionssed 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. Risker 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 2024 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Stellan Boström
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-05-22 kl. 20:41:31



SAARA HANSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 14:45:37



ULF ARBORELIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 13:27:28



LINUS SPÅNGBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 15:05:10



KARIN LUNDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-22 kl. 14:28:07



HENRIC LILJEGÅRD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 10:28:54



STELLAN BOSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 19:23:41



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-27 kl. 15:31:03



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-05-26 kl. 19:19:29



JOAKIM HÄLL BOREVISION AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-27 kl. 15:30:49



HSB – där möjligheterna bor

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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.