



# HSB BRF SKURUDAL ÅRSREDOVISNING 2014



HSB – där möjligheterna bor

# Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, ”hyran” gånger 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt ”äger” du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en ”i tiden obegränsad nyttjanderätt” till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

**Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.**

*På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.*



Org Nr: 714000-1343

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Skurudal i Nacka

Org.nr: 714000-1343

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

# DAGORDNING FÖRENINGSTÄMMA

## Brf Skurudal

Dagordning vid ordinarie föreningsstämma den 4 juni 2014.

1. Öppnande av föreningsstämman
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fastställande av dagordningen
6. Val av två personer att jämte stämмоordförande justera protokollet
7. Fråga om kallelse behörigen skett
8. Styrelsen årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt fastställd balansräkning
12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöter
13. Fråga om arvoden för styrelseledamöter och revisorer för mandatperioden till nästa ordinarie stämma samt principer för andra ekonomiska ersättningar till styrelseledamöter
14. Val av styrelseledamöter samt representanter
15. Val av revisor/er samt ersättare
16. Val av valberedning
17. Erforderligt val till representation i HSB
18. Föredragning och första beslut angående antagande av HSBs stadgar 2011
19. Övrigt i kallelsen anmälda ärenden

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB brf Skurudal i Nacka med organisationsnummer 714000-1343 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 --- 2014-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2014

### Fastigheter

Föreningen äger fastigheten i Kv. Sicklaön 239:1 med adress Ugglevägen 34A-C. Fastigheten i vilken man upplåter lägenheter och lokaler byggdes år 1953.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes den 2 juni 2014, med genomgång av underhållsplanen tillsammans med förvaltare Eva Håkans från HSB. Medverkande styrelseledamöter vid besiktningen var Stefan Salenberg.

### Lägenheter och lokaler

Av föreningens 23 bostadsrättslägenheter upplåts samtliga med bostadsrätt. Föreningen har även en bostadsrättslokal. I föreningen finns sex uthyrningslokaler, sju förråd och 14 parkeringsplatser. Samtliga lokaler är uthyrda. Under året har 1 bostadsrättslägenhet(er) överlåtits.

I nedanstående tabell specificeras bostadsrättslägenheterna:

Antal	Typ	Kvadratmeter
5 st	ettor	28,5 m <sup>2</sup>
3 st	ettor	36 m <sup>2</sup>
1 st	etta	42 m <sup>2</sup>
5 st	tvåor	55 m <sup>2</sup>
6 st	treor	74,5 m <sup>2</sup> , 75 m <sup>2</sup> , 75,5 m <sup>2</sup>
2 st	treor	83,5 m <sup>2</sup>
1 st	fyra	88 m <sup>2</sup>
1 st	lokal	279,5 m <sup>2</sup>

På föreningens fastighet finns 14 parkeringsplatser, alla platser har under året varit uthyrda.

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2014-05-24. På stämman deltog 9 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 31 medlemmar varav HSB Stockholm är en medlem.

### Styrelse

Styrelsen har under året utgjorts av:

Stefan Salenberg	ordförande	omval
David Lindblom	sekreterare	omval
Ulf Arborelius	ledamot och vice ordförande	1 år kvar

Patrik Nyholm  
Christina Gauffin

ledamot  
ledamot utsedd av HSB Stockholm

1 år kvar

I tur att avgå ur styrelsen är David Lindblom och Stefan Salenberg.

Styrelsesuppleanter har varit Semi Ferchichi samt Stellan Boström.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

### **Revisorer**

Revisorer har varit Charlotte Lindberg med Helene Gibson som suppleant valda av föreningsstämman samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

### **Representanter i HSBs distriktsstämma**

Inga representanter deltog.

### **Valberedning**

Valberedningen har varit Anders Hedlund(sammankallande) och Viola Strand.

### **Avgifter och hyror**

Den genomsnittliga årsavgiftsnivån är 744 kr per m<sup>2</sup>.

### **Arvoden**

Till styrelsen har ett totalt arvode utgått på 51 200 kr samt 2050 kr till utsedd revisor under verksamhetsåret.

### **Förvaltning**

HSB Stockholm har skött administrativ och ekonomisk förvaltning under året. Vidare har HSB Stockholm även skött fastighetskötseln. Dessutom har föreningen även avtal med L.B Städservice för trappstädning, ComHem för kabel-TV, Boo Energi för elleverans, Nacka kommun för VA och sophämtning. MLT allservice sköter även fortsättningsvis snöskottningen.

### **Väsentliga händelser under året**

Inga väsentliga händelser under året.

### **Förväntad framtida utveckling**

#### **Framtida underhåll 2015**

Inga större planerade underhållsposter är planerade under 2015.

### **Övrigt**

#### **Underhåll detta sekel**

Under 2000-talet har en rad större renoveringar och underhållsåtgärder vidtagits:

- 2002-2004 utfördes stambyte, tvättstuga och torkrum totalrenoverades, en bastu installerades i samband med detta arbete.
- 2006 installerades bergvärme.
- 2008 avslutades fasad- och balkongrenovering.

- 2008 utfördes en energideklaration med gott resultat
- 2009 utfördes en Obligatorisk VentilationsKontroll (OVK).
- 2010 lades taket mot Ugglevägen om, koppartaket byttes mot plåt.
- 2012 installerades värmekabel i fotrännor och stuprännor.
- 2013 installerades fjärrvärme i fastigheten.
- 2014 gjordes takarbeten samt gallring av träd på innergården.

## Resultat och ställning

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av nedanstående resultat- och balansräkning.

## Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	- 661 261
Årets resultat	-42 265
	<hr/>
	- 703 527

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur yttre underhållsfond	- 177 144
Överföring till yttre underhållsfond	182 000
Balanserat resultat	-708383
	<hr/>
	-703 527

**HSB Bostadsrättsförening Skurudal i Nacka**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2014-01-01 2014-12-31</b>	<b>2013-01-01 2013-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	1 692 570	1 647 085
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-1 040 082	-1 197 444
Övriga externa kostnader	Not 3	-37 677	-41 045
Planerat underhåll		-177 144	0
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-73 191	-71 548
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-169 359</u>	<u>-206 881</u>
Summa rörelsekostnader		-1 497 453	-1 516 918
<b>Bruttoresultat</b>			
Jämförelsestörande poster	Not 5	0	-791 478
<b>Rörelseresultat</b>			
		<b>195 117</b>	<b>-661 311</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	2 019	6 186
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-239 402</u>	<u>-245 881</u>
Summa finansiella poster		-237 383	-239 695
<b>Årets resultat</b>			
		<b>-42 265</b>	<b>-901 006</b>

Ca



**HSB Bostadsrättsförening Skurudal i Nacka****Balansräkning****2014-12-31****2013-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8 6 200 970 6 368 227

Inventarier och maskiner

Not 9 18 920 0

Pågående nyanläggningar

Not 10 0 0

---

6 219 890 6 368 227*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 11 700 700

---

700 700

Summa anläggningstillgångar

---

6 220 590 6 368 927**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

0 9

Avräkningskonto HSB Stockholm

1 345 928 1 285 741

Övriga fordringar

Not 12 29 904 23 676

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13 75 583 81 156

---

1 451 415 1 390 582

Kortfristiga placeringar

Not 14 439 418

Kassa och bank

Not 15 121 121

Summa omsättningstillgångar

---

1 451 974 1 391 121**Summa tillgångar**

---

**7 672 564 7 760 048**

**HSB Bostadsrättsförening Skurudal i Nacka****Balansräkning** **2014-12-31** **2013-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 16

*Bundet eget kapital*

Insatser

66 525

66 525

Upplåtelseavgifter

756 250

756 250

Yttre underhållsfond

536 387

352 387

---

1 359 162

---

1 175 162*Fritt eget kapital/ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-661 261

423 745

Årets resultat

-42 265

-901 006

---

-703 527

---

-477 261

Summa eget kapital

---

655 635

---

697 901**Skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 17

6 584 750

6 629 750

Leverantörsskulder

68 970

122 465

Aktuell skatteskuld

11 323

11 467

Fond för inre underhåll

43 021

43 021

Övriga skulder

Not 18

3 900

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

304 965

255 444

Summa skulder

---

7 016 929

---

7 062 147**Summa eget kapital och skulder**

---

**7 672 564**

---

**7 760 048****Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

7 100 000

7 100 000

**Summa ställda säkerheter****7 100 000****7 100 000****Ansvarsförbindelser***Inga**Inga*



Org Nr: 714000-1343

**HSB Bostadsrättsförening Skurudal i Nacka**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2014-01-01 2014-12-31</b>	<b>2013-01-01 2013-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-42 265	-901 006
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	169 359	206 881
Utrangering bergvärmeanläggning	0	791 478
Kassaflöde från löpande verksamhet	127 094	97 353
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-646	23 540
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-218	-30 185
Kassaflöde från löpande verksamhet	126 229	90 708
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	0	-333 750
Investeringar i maskiner/inventarier	-21 022	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-21 022	-333 750
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-45 000	-45 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-45 000	-45 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>60 207</b>	<b>-288 042</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 286 280</b>	<b>1 574 323</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 346 487</b>	<b>1 286 280</b>

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

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.

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2008:1 (K2) och BFNAR 2012:1 (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3:s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen klassas som ett mindre företag och kan då välja att inte räkna om jämförelsetalen enligt K3:s principer, vilket föreningen använt sig av. Olika redovisningsprinciper har därmed tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, vilket innebär att det finns brister i jämförbarheten mellan åren.

#### 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 vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,85 % av anskaffningsvärdet.

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10 % av anskaffningsvärdet.

#### 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 stämman.

#### Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Ca

**HSB Bostadsrättsförening Skurudal i Nacka**

<b>Noter</b>	<b>2014-01-01 2014-12-31</b>	<b>2013-01-01 2013-12-31</b>
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	1 148 844	1 123 536
Hyror	554 535	527 001
Övriga intäkter	31 425	16 848
Bruttoomsättning	<u>1 734 804</u>	<u>1 667 385</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-40 825	-20 300
Hyresförluster	-1 409	0
	<b>1 692 570</b>	<b>1 647 085</b>
<b>Not 2 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	112 928	107 632
Reparationer	177 763	169 438
El	70 824	95 510
Uppvärmning	321 842	442 535
Vatten	56 328	50 487
Sophämtning	26 870	24 925
Fastighetsförsäkring	28 415	25 832
Kabel-TV och bredband	26 764	25 563
Fastighetsskatt	71 781	71 620
Förvaltningsarvoden	146 567	183 902
	<b>1 040 082</b>	<b>1 197 444</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Hyror och arrenden	2 500	2 500
Förbrukningsinventarier och varuinköp	2 990	518
Administrationskostnader	10 662	15 884
Extern revision	8 225	7 912
Konsultkostnader	0	6 531
Medlemsavgifter	13 300	7 700
	<b>37 677</b>	<b>41 045</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	51 200	52 000
Revisionsarvode	2 050	2 100
Sociala avgifter	17 391	16 998
Pensionskostnader och förpliktelser	450	450
Övriga personalkostnader	2 100	0
	<b>73 191</b>	<b>71 548</b>
<b>Not 5 Jämförelsestörande poster</b>		
Utrangering bergvärmearläggning	<u>0</u>	<u>791 478</u>
	<b>0</b>	<b>791 478</b>
<b>Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 689	2 481
Ränteintäkter skattekonto	136	137
Ränteintäkter HSB bunden placering	0	3 188
Övriga ränteintäkter	195	380
	<b>2 019</b>	<b>6 186</b>
<b>Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	239 354	245 598
Övriga räntekostnader	48	283
	<b>239 402</b>	<b>245 881</b>

**HSB Bostadsrättsförening Skurudal i Nacka**

<b>Noter</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>Not 8 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	9 050 531	9 587 831
Anskaffningsvärde mark	125 268	125 268
Årets investeringar	0	452 050
Utrangering bergvärmearläggning	0	-989 350
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>9 175 799</b>	<b>9 175 799</b>
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-2 807 572	-2 798 563
Årets avskrivningar	-167 257	-206 881
Utrangering bergvärmearläggning	0	197 872
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 974 829</b>	<b>-2 807 572</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>6 200 970</b>	<b>6 368 227</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	9 800 000	9 800 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 755 000	3 755 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	6 200 000	6 200 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	624 000	624 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>20 379 000</b>	<b>20 379 000</b>
<b>Not 9 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	3 895	3 895
Årets investeringar	21 022	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>24 917</b>	<b>3 895</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-3 895	-3 895
Årets avskrivningar	-2 102	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 997</b>	<b>-3 895</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>18 920</b>	<b>0</b>
<b>Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	0	118 300
Årets investeringar	0	333 750
Omklassificering	0	-452 050
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 11 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
Ingående anskaffningsvärde	700	700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>700</b>	<b>700</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
Andel i Fonus	200	200
<b>Not 12 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	29 904	23 676
	<b>29 904</b>	<b>23 676</b>

**HSB Bostadsrättsförening Skurudal i Nacka**

<b>Noter</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>			
<b>Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader	75 583	81 156			
	<b>75 583</b>	<b>81 156</b>			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
<b>Not 14 Kortfristiga placeringar</b>					
Medlemskonto Fonus	439	418			
	<b>439</b>	<b>418</b>			
<b>Not 15 Kassa och bank</b>					
Nordea	121	121			
	<b>121</b>	<b>121</b>			
<b>Not 16 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	66 525	756 250	352 387	423 745	-901 006
Resultatdisposition			184 000	-1 085 006	901 006
Årets resultat					-42 265
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>66 525</b>	<b>756 250</b>	<b>536 387</b>	<b>-661 261</b>	<b>-42 265</b>
<b>Not 17 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788348505	4,35%	2015-11-18	2 000 000	0
Nordea Hypotek	39788387462	4,35%	2015-11-18	600 000	0
Nordea Hypotek	39788466753	2,26%	2015-01-30	2 665 000	34 000
Nordea Hypotek	39788466788	4,35%	2015-11-18	1 069 750	11 000
Nordea Hypotek	39788596681	2,92%	2015-02-21	250 000	0
				<b>6 584 750</b>	<b>45 000</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					6 539 750
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					6 359 750
<b>Not 18 Övriga skulder</b>					
Källskatt				3 900	0
				<b>3 900</b>	<b>0</b>
<b>Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Upplupna räntekostnader				17 391	20 648
Förutbetalda hyror och avgifter				132 023	102 047
Övriga upplupna kostnader				155 551	132 749
				<b>304 965</b>	<b>255 444</b>

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**

**2014-12-31    2013-12-31**

Stockholm, den 26/4 - 2015

  
Christina Gauffin

  
David Lindblom

  
Patrick Nyholm

  
Stefan Salenberg

  
Ulf Arborelius

Vår revisionsberättelse har 18/5 2015 lämnats beträffande denna årsredovisning



  
**Hans Kypengren**

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor





## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Skurudal i Nacka för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

#### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

#### Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2014-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Skurudal i Nacka för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

#### Uttalanden

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

Stockholm den 18/5 2015

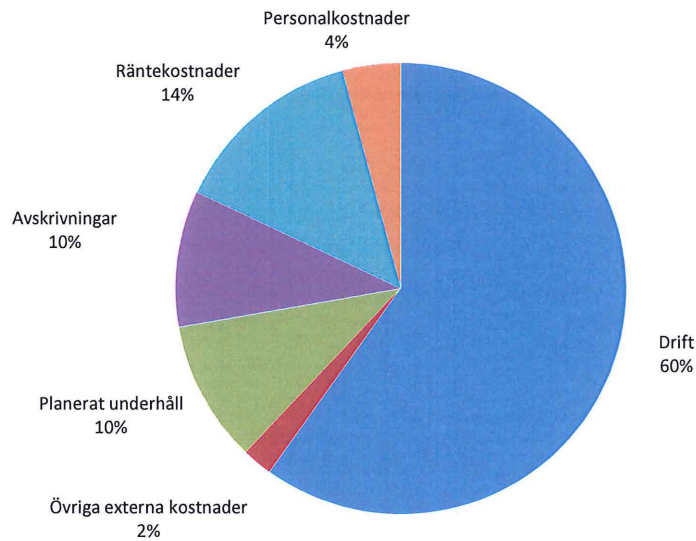
Av föreningen vald revisor

BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

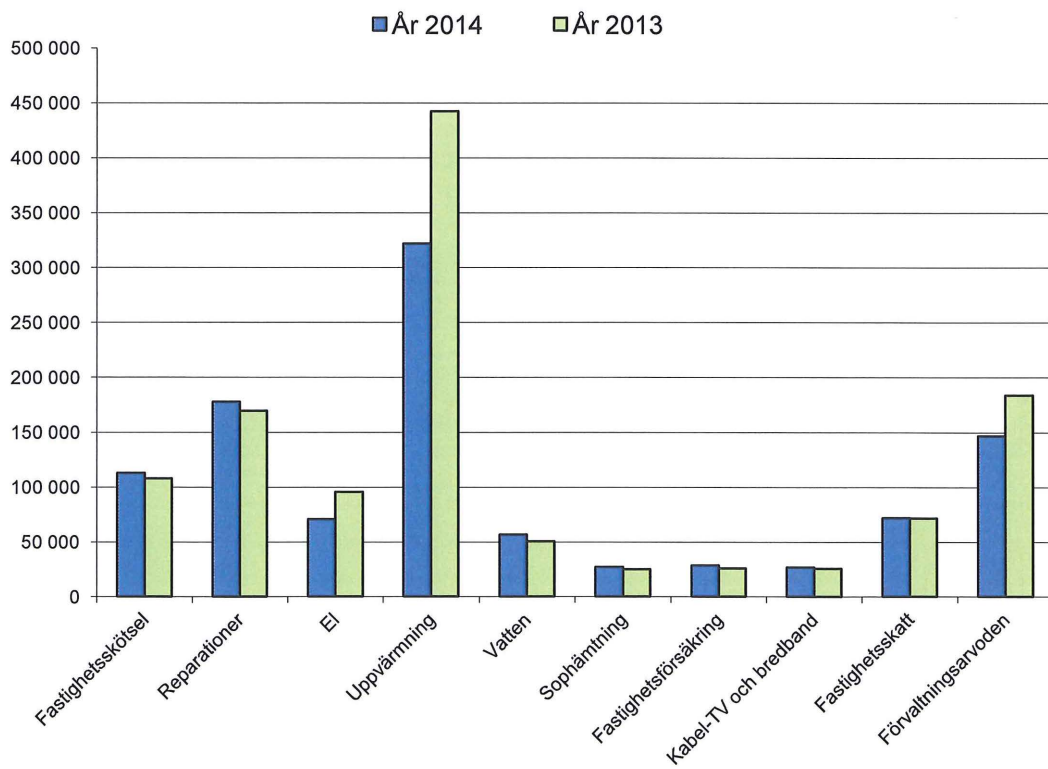


## HSB Bostadsrättsförening Skurudal i Nacka

### Totala kostnader



### Fördelning driftkostnader





# Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort ..... Datum .....

Fullmakt för .....

att företräda bostadsrättshavaren .....

Lägenhetsnummer ..... i brf .....

Bostadsrättshavarens egenhändiga namntäckning:

.....

(Namnförtydligande) .....

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

# Ordlista

**Årsredovisning:** Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

**Förvaltningsberättelse:** Den del av årsredovisningen som i *text* förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

**Den ekonomiska redovisningen,** bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

**Resultaträkningen** visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

**Balansräkningen** visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

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

**Avskrivningar:** Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta

redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

**Omsättningstillgångar** kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

**Kortfristiga skulder** är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

**Likviditet** är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

**Skulder:** Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

**Fond för yttre underhåll:** Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

**Fond för inre underhåll:** I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

**Ansvarsförbindelser** är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

**Ställda pant** avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

