



HSB Brf ÅRSREDOVISNING 2019



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, driftkostnader 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 Stockhoms 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

2019-01-01 - 2019-12-31 *MA*

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR BRF SKURUDAL I NACKA

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten i Kv. Sicklaön 239:1 i Nacka kommun med adressen Ugglevägen 34 A-C.

Styrelsen har sitt säte i Nacka.

I föreningens fastigheter finns:

| Objekt | Antal | Kvm/läg |
|-----------------------------|-------|---------|
| <u>Bostadsrätter</u> | | |
| <u>antal rum</u> | | |
| 1 | 5 | 28,5 |
| 1 | 3 | 36 |
| 1 | 1 | 42 |
| 2 | 5 | 55 |
| 3 | 2 | 74,5 |
| 3 | 2 | 75 |
| 3 | 2 | 75,5 |
| 3 | 2 | 83,5 |
| 4 | 1 | 88 |
| Bostadsrättslokal | 1 | 279,5 |
| Hyseslokaler | 6 | -- |
| Parkering och garageplatser | 14 | -- |

Föreningens fastighet är byggd 1953. *ms*

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring samt försäkring mot ohyra.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört och planerat underhåll

Inget att redovisa för året.

Pågående eller framtida underhåll

Inga pågående eller planerade

Tidigare genomfört underhåll

Inget att ta upp.

Övriga väsentliga händelser

Förhandlingar och bygglovsansökan har fortsatt under året och fortsätter fortfarande.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-11. Vid stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar plus en fullmakt.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

| | |
|-------------------|----------------------|
| Stefan Salenberg | Ordförande |
| Ulf Arborelius | Vice ordförande |
| Patrick Nyholm | Ledamot, sekreterare |
| Yann Buhot | Ledamot |
| Åsa Östberg | Ledamot |
| Christina Gauffin | HSB-ledamot |

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Ulf Arborelius, Yann Buhot och Åsa Östberg.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Stefan Salenberg, Ulf Arborelius, Patrick Nyholm och Åsa Östberg. Teckning sker av två i förening.

Revisorer

| | |
|------------------|-----------------------------------|
| Linda Gustavsson | Föreningsvald ordinarie |
| BoRevision AB | Av HSB Riksförbund utsedd revisor |

Representant i HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Yann Buhot.

Valberedning

Valberedningen består av Niclas Öberg och Gunilla Werner.

Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2019-10-01. Närvarande var Stefan Salenberg, Ordförande i styrelsen, Ulf Arborelius, vice ordförande i styrelsen och Madeleine Eklöf HSB Förvaltare.

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

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 28 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019. Under året har inga överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|--------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning | 1 793 | 1 787 | 1 728 | 1 730 | 1 719 |
| Resultat efter finansiella poster | 91 | 58 | 70 | 177 | 38 |
| Årsavgift*, kr/kvm | 761 | 756 | 739 | 739 | 739 |
| Drift**, kr/kvm | 612 | 622 | 621 | 568 | 588 |
| Belåning, kr/kvm | 3 154 | 3 170 | 3 199 | 3 225 | 3 250 |
| Soliditet, % | 14% | 12% | 12% | 11% | 9% |

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

Förändring eget kapital

| | Insatser | Upplåtelse- avgifter | Yttre uh fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|-------------------------------|----------|-------------------------|------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 66 525 | 756 250 | 920 957 | -802 999 | 57 999 |
| Reservering till fond 2019 | | | 119 000 | -119 000 | |
| Reservering till fond 2018 | | | 109 000 | -109 000 | |
| Jansspråktagande av fond 2019 | | | -95 681 | 95 681 | |
| Jansspråktagande av fond 2018 | | | -67 869 | 67 869 | |
| Balanserat i ny räkning | | | | 57 999 | -57 999 |
| Upplåtelse lägenheter | 0 | 0 | | | |
| Årets resultat | | | | | 91 192 |
| Belopp vid årets slut | 66 525 | 756 250 | 985 407 | -809 449 | 91 192 |

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Balanserat resultat | -786 130 |
| Årets resultat | 91 192 |
| Reservering till underhållsfond | -119 000 |
| Anspråktagande av underhållsfond | <u>95 681</u> |
| Summa till stämmans förfogande | -718 258 |

Stämman har att ta ställning till:

| | |
|-------------------------|-----------------|
| Balanseras i ny räkning | -718 258 |
|-------------------------|-----------------|

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

**HSB Bostadsrättsförening Skurudal i Nacka**

| Resultaträkning | | 2019-01-01 2019-12-31 | 2018-01-01 2018-12-31 |
|---|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 1 | 1 793 369 | 1 787 467 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift och underhåll | Not 2 | -1 231 160 | -1 252 282 |
| Övriga externa kostnader | Not 3 | -48 908 | -57 402 |
| Planerat underhåll | | -70 300 | -67 869 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 4 | -82 447 | -76 424 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -178 709 | -178 709 |
| Summa rörelsekostnader | | <u>-1 611 523</u> | <u>-1 632 686</u> |
| Rörelseresultat | | 181 845 | 154 781 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 5 | 1 133 | 1 687 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 6 | -91 786 | -98 469 |
| Summa finansiella poster | | <u>-90 653</u> | <u>-96 782</u> |
| Årets resultat | | 91 192 | 57 999 |

09/19

**HSB Bostadsrättsförening Skurudal i Nacka****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 5 564 541 5 741 148

Inventarier och maskiner

Not 8 8 410 10 512

5 572 951 5 751 660*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 700 700

700 700

Summa anläggningstillgångar

5 573 651 5 752 360**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

4 348 136

Avräkningskonto HSB Stockholm

2 245 739 2 028 735

Övriga fordringar

Not 10 41 762 50 673

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 94 022 503 062

2 385 872 2 582 606

Kortfristiga placeringar

Not 12 504 504

Kassa och bank

Not 13 321 321

Summa omsättningstillgångar

2 386 697 2 583 431**Summa tillgångar****7 960 348** **8 335 791**

ms

**HSB Bostadsrättsförening Skurudal i Nacka**

| Balansräkning | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Eget kapital och skulder | | |
| Eget kapital | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | |
| Insatser | 66 525 | 66 525 |
| Upplåtelseavgifter | 756 250 | 756 250 |
| Yttre underhållsfond | 985 407 | 920 957 |
| | <u>1 808 182</u> | <u>1 743 732</u> |
| <i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i> | | |
| Balanserat resultat | -809 449 | -802 999 |
| Årets resultat | 91 192 | 57 999 |
| | <u>-718 258</u> | <u>-744 999</u> |
| Summa eget kapital | <u>1 089 925</u> | <u>998 733</u> |
| Skulder | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 14 <u>6 310 439</u> | <u>6 343 383</u> |
| | 6 310 439 | 6 343 383 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 15 35 968 | 38 992 |
| Leverantörsskulder | 124 778 | 160 902 |
| Skatteskulder | 862 | 1 776 |
| Fond för inre underhåll | 39 001 | 39 001 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16 <u>359 375</u> | <u>753 004</u> |
| | 559 984 | 993 675 |
| Summa skulder | <u>6 870 423</u> | <u>7 337 058</u> |
| Summa eget kapital och skulder | <u>7 960 348</u> | <u>8 335 791</u> |

dny

**HSB Bostadsrättsförening Skurudal i Nacka**

| Kassaflödesanalys | 2019-01-01 2019-12-31 | 2018-01-01 2018-12-31 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| Löpande verksamhet | | |
| Resultat efter finansiella poster | 91 192 | 57 999 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 178 709 | 178 709 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | <u>269 901</u> | <u>236 708</u> |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | 413 739 | -440 617 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder | <u>-430 667</u> | <u>439 976</u> |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | <u>252 972</u> | <u>236 067</u> |
| Investeringsverksamhet | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder | <u>-35 968</u> | <u>-53 500</u> |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | <u>-35 968</u> | <u>-53 500</u> |
| Årets kassaflöde | 217 004 | 182 567 |
| Likvida medel vid årets början | 2 029 560 | 1 846 993 |
| Likvida medel vid årets slut | 2 246 564 | 2 029 560 |

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



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.

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

Avskrivning fastighet

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

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,90 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 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 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

W

**HSB Bostadsrättsförening Skurudal i Nacka**

| Noter | 2019-01-01 2019-12-31 | 2018-01-01 2018-12-31 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| Not 1 Nettoomsättning | | |
| Årsavgifter | 1 183 332 | 1 174 710 |
| Hyror | 641 343 | 624 322 |
| Övriga intäkter | 28 | 2 585 |
| Bruttoomsättning | <u>1 824 703</u> | <u>1 801 617</u> |
| Avgifts- och hyresbortfall | <u>-31 334</u> | <u>-14 150</u> |
| | 1 793 369 | 1 787 467 |
| Not 2 Drift och underhåll | | |
| Fastighetsskötsel och lokalvård | 175 917 | 155 186 |
| Reparationer | 142 753 | 204 826 |
| El | 96 797 | 84 470 |
| Uppvärmning | 366 696 | 364 671 |
| Vatten | 91 610 | 64 904 |
| Sophämtning | 32 494 | 45 319 |
| Fastighetsförsäkring | 35 472 | 35 473 |
| Kabel-TV och bredband | 39 622 | 31 806 |
| Fastighetsskatt och fastighetsavgift | 89 767 | 80 791 |
| Förvaltningsarvoden | <u>160 032</u> | <u>184 836</u> |
| | 1 231 160 | 1 252 282 |
| Not 3 Övriga externa kostnader | | |
| Hyror och arrenden | 2 670 | 5 207 |
| Förbrukningsinventarier och varuinköp | 1 327 | 9 238 |
| Administrationskostnader | 6 956 | 20 377 |
| Extern revision | 9 525 | 8 600 |
| Konsultkostnader | 14 450 | 0 |
| Medlemsavgifter | <u>13 980</u> | <u>13 980</u> |
| | 48 908 | 57 402 |
| Not 4 Personalkostnader och arvoden | | |
| Arvode styrelse | 60 000 | 55 000 |
| Revisionsarvode | 4 000 | 3 000 |
| Sociala avgifter | 18 247 | 18 224 |
| Pensionskostnader och förpliktelser | <u>200</u> | <u>200</u> |
| | 82 447 | 76 424 |
| Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter | | |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm | 972 | 923 |
| Övriga ränteintäkter | <u>161</u> | <u>764</u> |
| | 1 133 | 1 687 |
| Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter | | |
| Räntekostnader långfristiga skulder | <u>91 786</u> | <u>98 469</u> |
| | 91 786 | 98 469 |

LH

**HSB Bostadsrättsförening Skurudal i Nacka**

| Noter | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Not 7 | | |
| Byggnader och mark | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Anskaffningsvärde byggnader | 9 284 281 | 9 284 281 |
| Anskaffningsvärde mark | 125 268 | 125 268 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 9 409 549 | 9 409 549 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Ingående avskrivningar | -3 668 401 | -3 491 794 |
| Årets avskrivningar | -176 607 | -176 607 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -3 845 008 | -3 668 401 |
| Utgående bokfört värde | 5 564 541 | 5 741 148 |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 12 000 000 | 10 600 000 |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 3 565 000 | 3 764 000 |
| Taxeringsvärde mark - bostäder | 9 200 000 | 7 200 000 |
| Taxeringsvärde mark - lokaler | 1 449 000 | 1 240 000 |
| Summa taxeringsvärde | 26 214 000 | 22 804 000 |
| Not 8 | | |
| Inventarier och maskiner | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 24 917 | 24 917 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 24 917 | 24 917 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Ingående avskrivningar | -14 405 | -12 303 |
| Årets avskrivningar | -2 102 | -2 102 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -16 507 | -14 405 |
| Bokfört värde | 8 410 | 10 512 |
| Not 9 | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 700 | 700 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 700 | 700 |
| Andel i HSB Stockholm | 500 | 500 |
| Not 10 | | |
| Övriga kortfristiga fordringar | | |
| Skattekonto | 31 262 | 40 173 |
| Löneförskott , anställda | 10 500 | 10 500 |
| | 41 762 | 50 673 |
| Not 11 | | |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | |
| Förutbetalda kostnader | 94 022 | 81 427 |
| Upplupna intäkter | 0 | 421 635 |
| | 94 022 | 503 062 |

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

Handwritten signature

**HSB Bostadsrättsförening Skurudal i Nacka**

| Noter | | 2019-12-31 | 2018-12-31 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------|--|-------------------|-------------------|------------------|----------------------|--------|----------------------|----------------|-------------|-------|------------|---------|-------|----------------|-------------|-------|------------|-----------|---|----------------|-------------|-------|------------|-----------|--------|----------------|-------------|-------|------------|-----------|--------|--|--|--|--|------------------|---------------|--|--|
| Not 12 | Kortfristiga placeringar | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Kortfristiga placeringar | 504 | 504 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 504 | 504 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Not 13 | Kassa och bank | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Nordea | 321 | 321 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 321 | 321 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Not 14 | Skulder till kreditinstitut | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | <table><thead><tr><th>Låneinstitut</th><th>Lånenummer</th><th>Ränta</th><th>Ränteändr dag</th><th>Belopp</th><th>Nästa års amortering</th></tr></thead><tbody><tr><td>Nordea Hypotek</td><td>39788387462</td><td>3,25%</td><td>2020-01-24</td><td>576 000</td><td>6 000</td></tr><tr><td>Nordea Hypotek</td><td>39788868118</td><td>1,25%</td><td>2021-11-17</td><td>2 000 000</td><td>0</td></tr><tr><td>Nordea Hypotek</td><td>39788868126</td><td>1,25%</td><td>2021-11-17</td><td>2 512 532</td><td>16 468</td></tr><tr><td>Nordea Hypotek</td><td>39788868134</td><td>1,25%</td><td>2021-11-17</td><td>1 257 875</td><td>13 500</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>6 346 407</td><td>35 968</td></tr></tbody></table> | Låneinstitut | Lånenummer | Ränta | Ränteändr dag | Belopp | Nästa års amortering | Nordea Hypotek | 39788387462 | 3,25% | 2020-01-24 | 576 000 | 6 000 | Nordea Hypotek | 39788868118 | 1,25% | 2021-11-17 | 2 000 000 | 0 | Nordea Hypotek | 39788868126 | 1,25% | 2021-11-17 | 2 512 532 | 16 468 | Nordea Hypotek | 39788868134 | 1,25% | 2021-11-17 | 1 257 875 | 13 500 | | | | | 6 346 407 | 35 968 | | |
| Låneinstitut | Lånenummer | Ränta | Ränteändr dag | Belopp | Nästa års amortering | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Nordea Hypotek | 39788387462 | 3,25% | 2020-01-24 | 576 000 | 6 000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Nordea Hypotek | 39788868118 | 1,25% | 2021-11-17 | 2 000 000 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Nordea Hypotek | 39788868126 | 1,25% | 2021-11-17 | 2 512 532 | 16 468 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Nordea Hypotek | 39788868134 | 1,25% | 2021-11-17 | 1 257 875 | 13 500 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | 6 346 407 | 35 968 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | | 6 310 439 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till | | | | 6 166 567 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Ställda säkerheter | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut | | | 7 100 000 | 7 100 000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Not 15 | Skulder till kreditinstitut | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Kortfristig del av långfristig skuld | | | 35 968 | 38 992 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Not 16 | Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Upplypna räntekostnader | | | 10 352 | 11 292 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Förutbetalda hyror och avgifter | | | 132 880 | 123 489 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Övriga upplupna kostnader | | | 216 143 | 618 223 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | 359 375 | 753 004 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

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

2019-12-31 2018-12-31

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 28/5 2020


Christina Gauffin


Patrick Nyholm



Stefan Salenberg


Ulf Arborelius


Yann Buhot


Åsa Östberg

Vår revisionsberättelse har 2020-06-01 lämnats beträffande denna årsredovisning


Av föreningen vald revisor
LINDA GUSTAVSSON


Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Martin Fredriksson

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 2019.

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 2019 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 revisionsssed 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 utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

crsk

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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 den 16-2020



Martin Fredriksson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

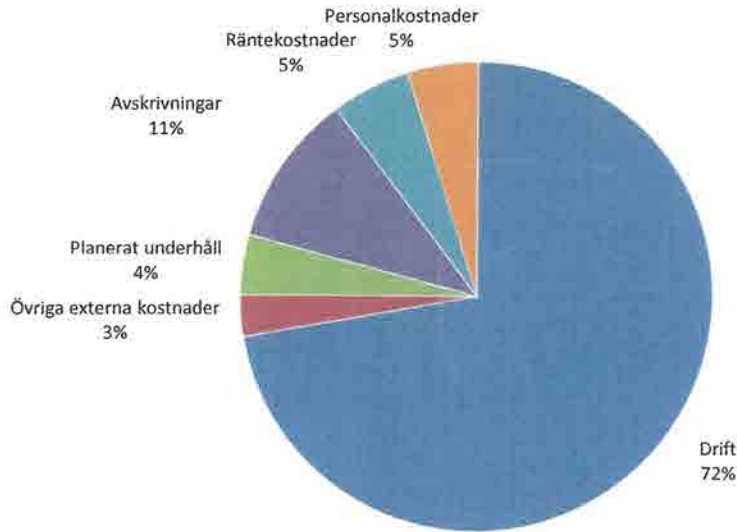


Av föreningen vald revisor

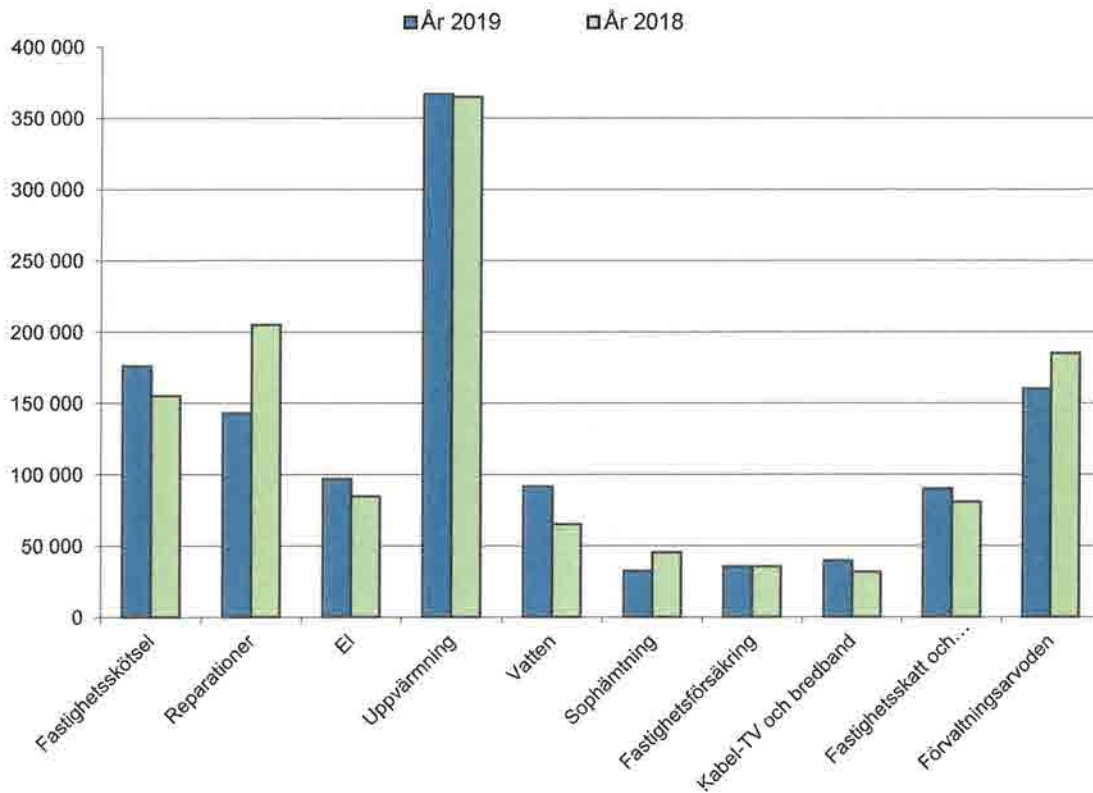
Martin Fredriksson

HSB Bostadsrättsförening Skurudal i Nacka

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader





HSB - där möjligheterna bor

FULLMAKT FÖRENINGSTÄMMA

Varje medlem har en röst på föreningsstämma. 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.

Styrelsen har, oaktat vad som anges i föreningens stadgar och med stöd i ny tillfällig lagstiftning, beslutat att medlem kan företrädas av valfritt ombud och att ombud kan företräda obegränsat antal medlemmar.

Detta beslut gäller för föreningsstämma som genomförs under perioden 2020-04-15 tom 2020-12-31.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller som längst till 2020-12-31.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det 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 som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

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

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.



HSB – där möjligheterna bor