



## ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Skuruäng i Nacka

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Skuruäng i Nacka med säte i NACKA org.nr. 714000-1384 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1957. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-12-21.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger fastigheterna i Nacka kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sicklaön 241:3	1958-01-01	1958
Sicklaön 241:4	1958-01-01	1957 och 1959

### Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
97	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6360
5	garageplatser	0
2	lokaler (hyresrätt)	60
29	p-platser	0
24	förråd	97
<b>Totalt 157 objekt</b>		<b>6517</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 rok, 43 st 2 rok, 16 st 3 rok, 11 st 4 rok, 9 st 5 rok.



**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Christer Johan Breitenau	Ordförande	2021-05-25	2022-05-19
Joel Eriksson	Ordförande	2022-05-19	
Christina Gauffin	Ledamot	2016-06-03	2022-01-06
Janurban Modigh	HSB-Ledamot	2022-07-08	
Benny Karlsson	Ledamot	2019-05-17	2022-05-19
Johan Bogefeldt	Ledamot	2022-05-20	
Martina Rehbinder	Ledamot	2017-05-12	
Henrik Linde	Ledamot	2021-05-25	2022-12-28
Alexandra Lovis Björk	Ledamot	2021-05-25	
Fredrik Lantz	Ledamot	2022-05-19	
Christer Johan Breitenau	Suppleant	2022-05-20	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är:  
Martina Rehbinder.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Christer Johan Breitenau, Benny Karlsson, Martina Rehbinder, Joel Eriksson, Henrik Linde, Alexandra Lovis Björk.

Firman tecknas enligt ovan av Två i förening.

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

Valberedning har varit: gustav Rehbinder och maria Silversken, vald vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-19. På stämman deltog 19 medlemmar varav 3 fullmakter.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften höjdes med 2% från kvartal 1 2022 för kvartal 3 2022 höjdes avgiften med ytterligare 10%.  
För kvartal 2 2023 höjdes avgiften med 5%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.  
Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-06-12.

Under räkenskapsåret inleddes ett arbete att byta takstolar och takplåt. Installation av mekanisk frånlufts variation.  
Fyra nya anläggningar för laddning av elfordon installerades.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Bergvärme installerats.  
Fjärrvärme installerats.  
Fasad och balkonger renoverats.

Årtal	Ändamål
2003	Byte av el-stammar och renovering av elnät och el-central
2007	Ny värmecentral och bergvärme
2010	Renovering av tvättstugan
2017	Fasadrenovering
2019	Parkeringsplatser med uttag för laddning av elfordon och laddhybrider
2019-2020	Montering av nya tilluftsventiler i samtliga lägenheter
2020	Förstärkt underhåll av tak
2021	Installation av hjärtstartare i port 32 Målning av linjer på föreningens parkeringsytor.

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

Instalation av solceller.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 10 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 122 och under året har det tillkommit 6 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 119.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	74	108	129	98	82
Skuldsättning, kr/kvm	5 907	4 128	4 128	4 066	3 912
Räntekänslighet, %	9	6	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	240	205	185	208	187
Driftskostnad, kr/kvm	579	543	505	513	501
Årsavgifter, kr/kvm	707	677	663	647	622
Totala intäkter, kr/kvm	721	709	699	685	655
Nettoomsättning, tkr	4 714	4 552	4 486	4 397	4 202
Resultat efter finansiella poster, tkr	-571	-236	-533	-435	-637
Soliditet, %	16	23	23	24	26

**Sparande:**

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

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

**Skuldsättning:**

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

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

**Räntekänslighet:**

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

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

**Energikostnad:**

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

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

**Driftskostnad:**

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

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

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

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

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	378 555	0	0	378 555
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	3 831 453	0	0	3 831 453
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 154 814	0	-7 502	3 147 312
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>7 364 822</b>	<b>0</b>	<b>-7 502</b>	<b>7 357 320</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	980 407	-235 764	7 502	752 145
Årets resultat, kr	-235 764	235 764	-571 078	-571 078
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>744 643</b>	<b>0</b>	<b>-563 576</b>	<b>181 067</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>8 109 465</b>	<b>0</b>	<b>-571 078</b>	<b>7 538 387</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 175 000 kr samt ianspråktagande skett med 182 502 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	744 643
Årets resultat, kr	-571 078
Reservation till underhållsfond, kr	-175 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	182 502
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>181 067</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>181 067</b>

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

**HSB Bostadsrättsförening Skuruäng i Nacka**

		<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	4 713 567	4 551 967
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-3 436 355	-3 182 637
Övriga externa kostnader	Not 3	-106 605	-116 168
Planerat underhåll		-182 502	-63 625
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-250 626	-239 605
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-873 890</u>	<u>-873 890</u>
Summa rörelsekostnader		-4 849 977	-4 475 924
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-136 410</b>	<b>76 043</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	3 842	1 603
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-438 510</u>	<u>-313 410</u>
Summa finansiella poster		-434 668	-311 807
<b>Årets resultat</b>		<b>-571 078</b>	<b>-235 764</b>

**HSB Bostadsrättsförening Skuruäng i Nacka**

<b>Balansräkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	32 047 150	32 877 908
Inventarier och maskiner	Not 8	43 132	86 264
Pågående nyanläggningar	Not 9	10 002 447	0
		<u>42 092 729</u>	<u>32 964 172</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>42 093 229</u>	<u>32 964 672</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		7 017	7 074
Avräkningskonto HSB Stockholm		5 260 746	1 143 781
Placeringskonto HSB Stockholm		698 715	1 445 991
Övriga fordringar	Not 11	41 891	13 050
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	269 387	271 621
		<u>6 277 757</u>	<u>2 881 516</u>
Kassa och bank	Not 13	760	483
Summa omsättningstillgångar		<u>6 278 517</u>	<u>2 881 999</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>48 371 746</u></b>	<b><u>35 846 671</u></b>



**HSB Bostadsrättsförening Skuruäng i Nacka**

<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	378 555	378 555
Upplåtelseavgifter	3 831 453	3 831 453
Yttre underhållsfond	3 147 312	3 154 814
	<u>7 357 320</u>	<u>7 364 822</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	752 145	980 407
Årets resultat	-571 078	-235 764
	<u>181 067</u>	<u>744 643</u>
Summa eget kapital	<u>7 538 387</u>	<u>8 109 465</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>18 500 000</u>	<u>13 000 000</u>
	18 500 000	13 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 20 000 000	13 500 000
Leverantörsskulder	1 297 231	346 208
Skatteskulder	13 121	12 033
Övriga skulder	Not 16 0	2 710
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>1 023 007</u>	<u>876 255</u>
	<u>22 333 359</u>	<u>14 737 206</u>
Summa skulder	40 833 359	27 737 206
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>48 371 746</u></b>	<b><u>35 846 671</u></b>

**HSB Bostadsrättsförening Skuruäng i Nacka**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-571 078	-235 764
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	873 890	873 890
Kassaflöde från löpande verksamhet	302 812	638 126
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-26 551	-24 172
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 096 152	145 565
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 372 414	759 519
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-10 002 447	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-10 002 447	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	12 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	12 000 000	0
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>3 369 967</b>	<b>759 519</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 590 255</b>	<b>1 830 736</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 960 222</b>	<b>2 590 255</b>

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

## HSB Bostadsrättsförening Skuruäng i Nacka

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3). Belopp anges i kronor om inget annat anges. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Avskrivning fastighet

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

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,3% av anskaffningsvärdet.

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

#### Klassificering av skulder till kreditinstitut

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

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

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

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

## HSB Bostadsrättsförening Skuruäng i Nacka

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>	
Årsavgifter	4 497 749	4 303 284
Hyror	197 930	204 429
Övriga intäkter	53 626	49 064
Bruttoomsättning	<u>4 749 305</u>	<u>4 556 777</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-35 678	-4 750
Hyresförluster	-60	-60
	<b>4 713 567</b>	<b>4 551 967</b>
<b>Not 2</b>	<b>Drift och underhåll</b>	
Fastighetsskötsel och lokalvård	801 246	548 176
Reparationer	144 369	405 058
El	278 862	230 858
Uppvärmning	885 727	757 247
Vatten	416 105	346 140
Sophämtning	153 127	173 174
Fastighetsförsäkring	122 269	117 567
Kabel-TV och bredband	215 381	197 258
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	153 393	148 653
Förvaltningsarvoden	241 786	225 223
Övriga driftkostnader	24 090	33 282
	<b>3 436 355</b>	<b>3 182 637</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	
Hyror och arrenden	1 151	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	500	18 249
Administrationskostnader	11 296	34 842
Extern revision	14 125	11 729
Konsultkostnader	37 689	21 450
Medlemsavgifter	41 844	29 898
	<b>106 605</b>	<b>116 168</b>

**HSB Bostadsrättsförening Skuruäng i Nacka**

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>	
Arvode styrelse	180 000	180 000
Revisionsarvode	7 000	7 000
Övriga arvoden	10 000	0
Sociala avgifter	53 626	52 605
	<b>250 626</b>	<b>239 605</b>
<b>Not 5</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	969	546
Ränteintäkter HSB placeringskonto	2 725	850
Övriga ränteintäkter	149	207
	<b>3 842</b>	<b>1 603</b>
<b>Not 6</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	
Räntekostnader långfristiga skulder	436 706	311 995
Övriga räntekostnader	1 804	1 415
	<b>438 510</b>	<b>313 410</b>

## HSB Bostadsrättsförening Skuruäng i Nacka

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	48 390 776	48 390 776
Anskaffningsvärde mark	418 300	418 300
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>48 809 076</b>	<b>48 809 076</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-15 931 168	-15 100 410
Årets avskrivningar	-830 758	-830 758
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-16 761 926</b>	<b>-15 931 168</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>32 047 150</b>	<b>32 877 908</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	79 000 000	60 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	385 000	465 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	60 000 000	46 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	220 000	248 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>139 605 000</b>	<b>106 713 000</b>
<b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	215 659	215 659
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>215 659</b>	<b>215 659</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-129 395	-86 264
Årets avskrivningar	-43 132	-43 132
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-172 527</b>	<b>-129 395</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>43 132</b>	<b>86 264</b>
<b>Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Årets investeringar	10 002 447	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>10 002 447</b>	<b>0</b>
<b>Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500

## HSB Bostadsrättsförening Skuruäng i Nacka

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 11 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	321	318
Momsfordran	41 570	0
Övriga fordringar	0	12 732
	<b>41 891</b>	<b>13 050</b>

<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	269 387	271 621
	<b>269 387</b>	<b>271 621</b>

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

<b>Not 13 Kassa och bank</b>		
Handkassa	760	483
Swedbank	0	0
	<b>760</b>	<b>483</b>

Not 14 Skulder till kreditinstitut						
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
Swedbank	2656808488	3,13%	2023-02-28	5 000 000	0	
Swedbank	2658335555	0,96%	2025-09-25	5 000 000	0	
Swedbank	2659852632	3,65%	2023-03-28	5 000 000	0	
Swedbank	2754267108	3,63%	2023-03-28	500 000	0	
Swedbank	2857585752	1,08%	2026-04-10	5 000 000	0	
Swedbank	2857748665	0,86%	2025-06-18	3 000 000	0	
Swedbank	2858083161	3,63%	2023-03-28	2 000 000	0	
Swedbank	2951779020	2,10%	2027-03-25	1 000 000	0	
Swedbank	2954975534	4,17%	2025-09-25	6 000 000	0	
Swedbank	2955142670	3,94%	2023-12-21	6 000 000	0	
				38 500 000	0	

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 38 500 000

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 18 500 000**

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

**Ställda säkerheter**  
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 38 500 000 26 500 000

<b>Not 15 Skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld	20 000 000	13 500 000
	<b>20 000 000</b>	<b>13 500 000</b>

**HSB Bostadsrättsförening Skuruäng i Nacka**

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 16 Övriga skulder</b>		
Momsskuld	0	2 710
	<b>0</b>	<b>2 710</b>
<b>Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	107 196	47 176
Förutbetalda hyror och avgifter	430 864	403 935
Övriga upplupna kostnader	484 947	425 144
	<b>1 023 007</b>	<b>876 255</b>

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

Stockholm, den .....

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**

.....  
Alexandra Lovis Björk

.....  
Fredrik Lantz

.....  
Martina Rehbinder

.....  
Joel Eriksson

.....  
Johan Bogefeldt

.....  
Janurban Modigh

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....  
Av föreningen vald revisor

.....  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Skuruäng i Nacka, org.nr. 714000-1384

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Skuruäng i Nacka för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johan Egefors  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2022

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

**JOEL ERIKSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 16:28:52



**FREDRIK LANTZ**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 17:45:40



**MARTINA REHBINDER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 16:35:41



**ALEXANDRA LOVIS BJÖRK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 17:46:33



**JOHAN BOGEFELDT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 22:28:32



**JANURBAN MODIGH**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 16:05:03



**JOHAN EGEFORS**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 11:15:28



**LENA ZOZULYAK**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 12:37:52



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

**JOHAN EGEFORS**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 11:13:19



**LENA ZOZULYAK**

**Bolagsrevisor**

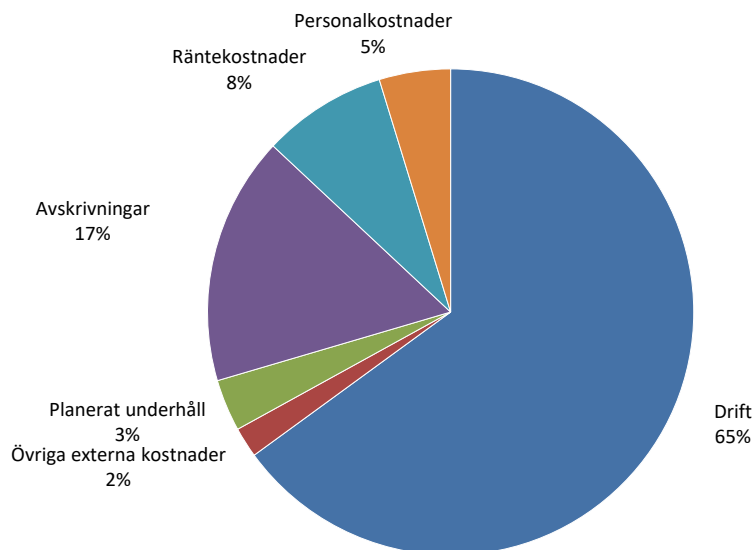
E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 12:36:54



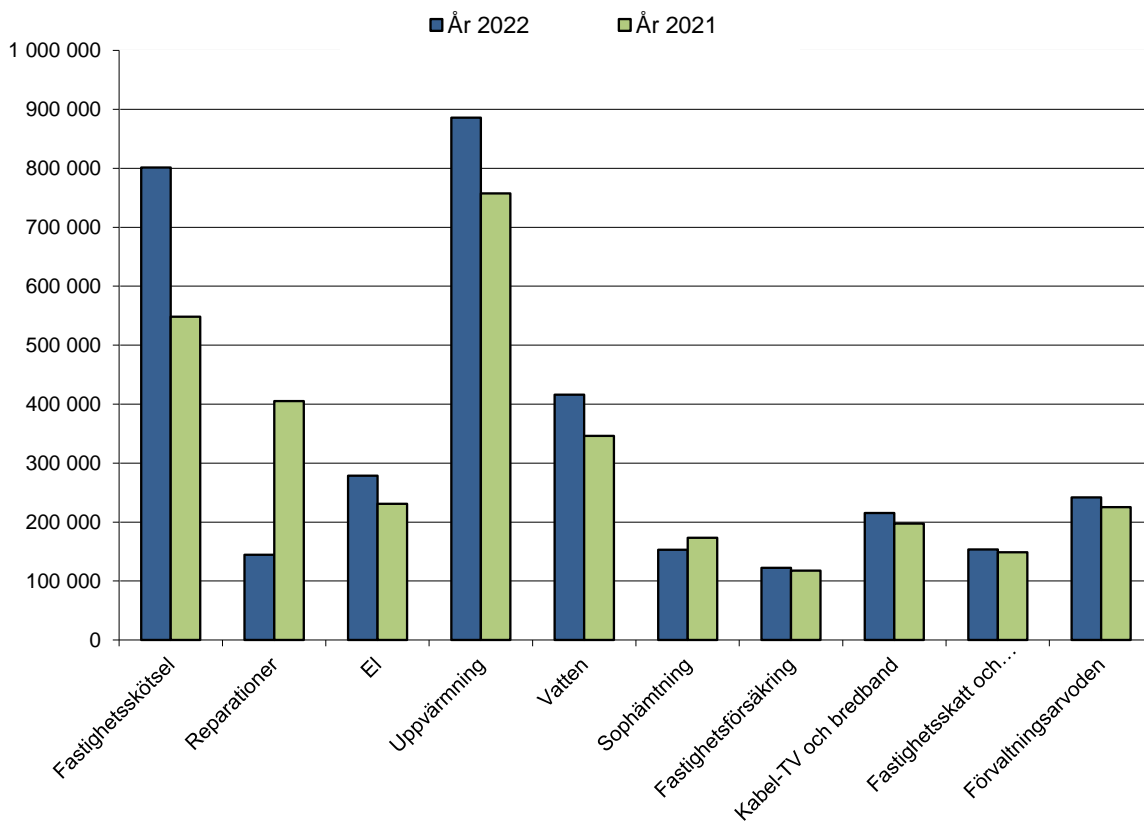


## HSB Bostadsrättsförening Skuruäng i Nacka

### Totala kostnader



### Fördelning driftkostnader



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

## RESULTATRÄKNINGEN

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

## AVSKRIVNINGAR

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

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

## TOMTRÄTT

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

## KASSAFLÖDESANALYS

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

## LIKVIDITET

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

## SLUTLIGEN

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