



Org Nr: 714000-1384

Styrelsen för HSB Brf Skuruäng i Nacka

Org.nr: 714000-1384

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31





Förvaltningsberättelse för HSB Brf Skuruäng i Nacka

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2020-01-01 - 2020-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Sicklaön 241:3 samt Sicklaön 241:4 i Nacka kommun.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms län, Nacka kommun.

I föreningens fastigheter finns:

| Objekt | Antal | Kvm |
|-------------------------------|-------|-------|
| Bostadsrätter | 97 | 6 360 |
| Lokaler | 2 | 60 |
| Förråd | 24 | 98 |
| Parkeringar och garageplatser | 34 | |

Föreningens fastighet är byggd 1958 värdeår 1971

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protektor. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna höjts med 2%.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har genomförts stamspolning och förstärkning av grund på Beckasinvägen 32 och 34

Pågående eller framtida underhåll

| Tidpunkt | Byggnadsdel | Åtgärd |
|----------|-------------|---|
| 2021 | El | Revision av elabonnemang |
| 2021 | Inventarie | Installation av hjärtstartare |
| 2021 | Uteplats | Uppfräschning grillplats med bl. a. anskaffning av ny grill |
| 2021 | Värme | Avveckling av värmepump |

Tidigare genomfört underhåll

| Tidpunkt | Byggnadsdel | Åtgärd |
|------------|--------------------|--|
| 2003 | El-central | Stambyte och renovering av elnät och el-centraler |
| 2007 | Värmecentral | Ny värmecentral med bergvärme |
| 2010 | Tvättstuga | Renovering av tvättstuga |
| 2017 | Fasad | Fasadrenovering |
| 2019 | Fjärrvärme | Indragning av fjärrvärme med anledning av havererad kompressor i bergvärmepumpen |
| 2019 | Laddningsstationer | Parkeringsplatser med uttag för laddning av elfordon och laddhybrider |
| 2019 -2020 | | Montering av nya tilluftsventiler i samtliga lägenheter och lokaler |
| 2020 | Tak | Förstärkt underhåll av tak |





Förvaltningsberättelse för HSB Brf Skuruäng i Nacka

Övriga väsentliga händelser

Under årets har lekplatsen nedmonterats och bortforslats.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-15. Vid stämman deltog 14 medlemmar varav 14 var röstberättigade. Stämman genomfördes på grund av rådande corona-läge genom röstsedel utan fysisk närvaro.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2020-06-15 haft följande sammansättning:

| Styrelsemedlem | Roll |
|-----------------------|---------------|
| Joel Eriksson | Ordförande |
| Christer Breitenau | V. Ordförande |
| Magnus Bergman | Ledamot |
| Ann-Charlotte Pantzar | Ledamot |
| Martina Rehbinder | Ledamot |
| Benny Karlsson | Ledamot |
| Carina Hemstrand | Ledamot |
| Christina Gauffin | HSB-ledamot |

Under perioden från stämman 2020-06-15 har styrelsen haft följande sammansättning:

| Styrelsemedlem | Roll |
|-----------------------|---------------|
| Joel Eriksson | Ordförande |
| Christer Breitenau | V. Ordförande |
| Benny Karlsson | Ledamot |
| Sara Björkegren | Ledamot |
| Anton Ferdfield | Ledamot |
| Magnus Bergman | Ledamot |
| Martina Rehbinder | Ledamot |
| Christina Gauffin | HSB-ledamot |

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Benny Karlsson, Martina Rehbinder och Magnus Bergman.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Joel Eriksson, Christer Breitenau, Magnus Bergman och Martina Rehbinder. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Johan Bogefelt Föreningsvald ordinarie
BoRevision Av HSB Riksförbund utsedd revisor





Förvaltningsberättelse för HSB Brf Skuruäng i Nacka

Valberedning

Valberedningen består av Gunilla Arborelius och Malin Alvebro

Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020-08-06.

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

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 121 (121) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 11 (8) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

| Nyckeltal | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift, kr/kvm | 663 | 647 | 622 | 607 | 607 |
| Totala intäkter kr/kvm* | 699 | 685 | 655 | 630 | 627 |
| Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm | 129 | 98 | 83 | 114 | 174 |
| Belåning, kr/kvm | 4 066 | 4 066 | 3 912 | 3 912 | 3 912 |
| Räntekänslighet | 6% | 6% | 6% | 7% | 7% |
| Totala driftkostnader kr/kvm* | 505 | 513 | 501 | 447 | 394 |
| Energikostnader kr/kvm | 188 | 211 | 190 | 160 | 158 |

*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.





Förvaltningsberättelse för HSB Brf Skuruäng i Nacka

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här..

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

| Övriga nyckeltal | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|-----------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning | 4 486 | 4 397 | 4 202 | 4 045 | 4 022 |
| Resultat efter finansiella poster | -533 | -435 | -637 | -426 | 458 |
| Soliditet | 23% | 24% | 26% | 27% | 28% |

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)





Förvaltningsberättelse för HSB Brf Skuruäng i Nacka

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

| | | |
|---|---|-----------------|
| Rörelseintäkter | | 4 485 744 |
| Rörelsekostnader | - | 4 653 514 |
| Finansiella poster | - | 365 200 |
| Årets resultat | | -532 971 |
| Planerat underhåll | + | 487 431 |
| Avskrivningar | + | 873 890 |
| Årets sparande | | 828 351 |
| Årets sparande per kvm total yta | | 129 |

Förändring eget kapital

| | Insatser | Upplåtelse- avgifter | Yttre uh fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|------------------------------|----------|-------------------------|------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 378 555 | 3 831 453 | 3 353 870 | 1 749 652 | -435 331 |
| Reservering till fond 2020 | | | 171 000 | -171 000 | |
| Ianspråktagande av fond 2020 | | | -487 431 | 487 431 | |
| Balanserad i ny räkning | | | | -435 331 | 435 331 |
| Upplåtelse lägenheter | 0 | 0 | | | |
| Årets resultat | | | | | -532 971 |
| Belopp vid årets slut | 378 555 | 3 831 453 | 3 037 439 | 1 630 753 | -532 971 |

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

| | |
|-----------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 1 314 322 |
| Årets resultat | -532 971 |
| Reservering till underhållsfond | -171 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond | 487 431 |
| Summa till stämmans förfogande | 1 097 782 |

Stämman har att ta ställning till:

| | |
|-------------------------|------------------|
| Balanseras i ny räkning | 1 097 782 |
|-------------------------|------------------|

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



**HSB Brf Skuruäng i Nacka**

| Resultaträkning | | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|---|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 1 | 4 485 744 | 4 396 898 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift och underhåll | Not 2 | -2 993 208 | -2 989 651 |
| Övriga externa kostnader | Not 3 | -64 970 | -96 945 |
| Planerat underhåll | | -487 431 | -156 797 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 4 | -234 015 | -255 156 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -873 890 | -906 862 |
| Övriga rörelsekostnader | Not 5 | 0 | -32 984 |
| Summa rörelsekostnader | | <u>-4 653 514</u> | <u>-4 438 393</u> |
| Rörelseresultat | | -167 770 | -41 496 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 6 | 1 431 | 550 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 7 | <u>-366 631</u> | <u>-394 385</u> |
| Summa finansiella poster | | <u>-365 200</u> | <u>-393 835</u> |
| Årets resultat | | -532 971 | -435 331 |



**HSB Brf Skuruäng i Nacka**

| Balansräkning | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|--------|--------------------------|--------------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | Not 8 | 33 708 666 | 34 539 425 |
| Inventarier och maskiner | Not 9 | <u>129 395</u> | <u>172 527</u> |
| | | 33 838 062 | 34 711 952 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 10 | <u>500</u> | <u>500</u> |
| | | 500 | 500 |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>33 838 562</u> | <u>34 712 452</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar | | 10 923 | 2 016 |
| Avräkningskonto HSB Stockholm | | 1 420 505 | 1 491 496 |
| Placeringskonto HSB Stockholm | | 405 141 | 4 805 |
| Övriga fordringar | Not 11 | 334 | 12 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | <u>256 315</u> | <u>150 094</u> |
| | | 2 093 218 | 1 648 423 |
| Kassa och bank | Not 13 | 5 090 | 7 754 |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>2 098 308</u> | <u>1 656 177</u> |
| Summa tillgångar | | <u>35 936 870</u> | <u>36 368 629</u> |



**HSB Brf Skuruäng i Nacka**

| Balansräkning | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Eget kapital och skulder | | |
| Eget kapital | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | |
| Insatser | 378 555 | 378 555 |
| Upplåtelseavgifter | 3 831 453 | 3 831 453 |
| Yttre underhållsfond | 3 037 439 | 3 353 870 |
| | <u>7 247 447</u> | <u>7 563 878</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | |
| Balanserat resultat | 1 630 753 | 1 749 652 |
| Årets resultat | -532 971 | -435 331 |
| | <u>1 097 782</u> | <u>1 314 322</u> |
| Summa eget kapital | <u>8 345 229</u> | <u>8 878 200</u> |
| Skulder | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 14 12 000 000 | 26 500 000 |
| | <u>12 000 000</u> | <u>26 500 000</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 15 14 500 000 | 0 |
| Leverantörsskulder | 258 629 | 208 674 |
| Skatteskulder | 9 123 | 6 483 |
| Övriga skulder | Not 16 2 686 | 3 305 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 17 821 203 | 771 968 |
| | <u>15 591 641</u> | <u>990 430</u> |
| Summa skulder | 27 591 641 | 27 490 430 |
| Summa eget kapital och skulder | <u>35 936 870</u> | <u>36 368 629</u> |



**HSB Brf Skuruäng i Nacka**

| Kassaflödesanalys | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| Löpande verksamhet | | |
| Resultat efter finansiella poster | -532 971 | -435 331 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 873 890 | 906 862 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | <u>340 920</u> | <u>471 531</u> |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | -115 450 | 144 019 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder | 101 211 | -29 340 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | <u>326 681</u> | <u>586 210</u> |
| Investeringsverksamhet | | |
| Investeringar i fastigheter | 0 | -924 040 |
| Investeringar i maskiner/inventarier | 0 | -215 659 |
| Utrangering | 0 | 32 984 |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet | <u>0</u> | <u>-1 106 715</u> |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut | 0 | 1 000 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | <u>0</u> | <u>1 000 000</u> |
| Årets kassaflöde | 326 681 | 479 495 |
| Likvida medel vid årets början | 1 504 055 | 1 024 561 |
| Likvida medel vid årets slut | 1 830 736 | 1 504 055 |

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





HSB Brf 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 från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

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 1 429 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.



**HSB Brf Skuruäng i Nacka**

| Noter | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|---|----------------------------------|----------------------------------|
| Not 1 Nettoomsättning | | |
| Årsavgifter | 4 218 912 | 4 115 919 |
| Hyror | 197 591 | 200 248 |
| Övriga intäkter | 75 484 | 88 396 |
| Bruttoomsättning | <u>4 491 987</u> | <u>4 404 563</u> |
| | | |
| Avgifts- och hyresbortfall | -6 075 | -7 425 |
| Hyresförluster | -168 | -240 |
| | <u>4 485 744</u> | <u>4 396 898</u> |
| Not 2 Drift och underhåll | | |
| Fastighetsskötsel och lokalvård | 605 030 | 476 999 |
| Reparationer | 346 019 | 294 293 |
| El | 186 066 | 130 278 |
| Uppvärmning | 659 592 | 912 572 |
| Vatten | 359 583 | 310 302 |
| Sophämtning | 148 620 | 116 423 |
| Fastighetsförsäkring | 84 252 | 132 591 |
| Kabel-TV och bredband | 188 917 | 187 083 |
| Fastighetsskatt och fastighetsavgift | 145 743 | 140 699 |
| Förvaltningsarvoden | 230 584 | 244 774 |
| Övriga driftkostnader | 38 802 | 43 636 |
| | <u>2 993 208</u> | <u>2 989 651</u> |
| Not 3 Övriga externa kostnader | | |
| Förbrukningsinventarier och varuinköp | 1 000 | 3 930 |
| Administrationskostnader | 16 251 | 40 609 |
| Extern revision | 11 479 | 10 989 |
| Konsultkostnader | 0 | 11 250 |
| Medlemsavgifter | 36 240 | 30 167 |
| | <u>64 970</u> | <u>96 945</u> |
| Not 4 Personalkostnader och arvoden | | |
| Arvode styrelse | 180 000 | 183 030 |
| Revisionsarvode | 7 000 | 7 000 |
| Övriga arvoden | 0 | 10 000 |
| Sociala avgifter | 47 015 | 55 126 |
| | <u>234 015</u> | <u>255 156</u> |
| Not 5 Övriga rörelsekostnader | | |
| Utrangering ventilation | 0 | 32 984 |
| | <u>0</u> | <u>32 984</u> |
| Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter | | |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm | 563 | 410 |
| Ränteintäkter HSB placeringskonto | 336 | 40 |
| Övriga ränteintäkter | 532 | 100 |
| | <u>1 431</u> | <u>550</u> |
| Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter | | |
| Räntekostnader långfristiga skulder | 365 712 | 393 905 |
| Övriga räntekostnader | 919 | 480 |
| | <u>366 631</u> | <u>394 385</u> |

**HSB Brf Skuruäng i Nacka**

| Noter | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| Not 8 Byggnader och mark | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Anskaffningsvärde byggnader | 48 390 776 | 48 075 600 |
| Anskaffningsvärde mark | 418 300 | 418 300 |
| Årets försäljning/utrangeringar | 0 | -608 864 |
| Årets investeringar | 0 | 924 040 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 48 809 076 | 48 809 076 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Ingående avskrivningar | -14 269 652 | -13 981 802 |
| Årets avskrivningar | -830 758 | -863 730 |
| Årets försäljning/utrangeringar | 0 | 575 881 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -15 100 410 | -14 269 651 |
| Utgående bokfört värde | 33 708 666 | 34 539 425 |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 60 000 000 | 60 000 000 |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 465 000 | 465 000 |
| Taxeringsvärde mark - bostäder | 46 000 000 | 46 000 000 |
| Taxeringsvärde mark - lokaler | 248 000 | 248 000 |
| Summa taxeringsvärde | 106 713 000 | 106 713 000 |
| Not 9 Inventarier och maskiner | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 215 659 | 0 |
| Årets investeringar | 0 | 215 659 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 215 659 | 215 659 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Ingående avskrivningar | -43 132 | 0 |
| Årets avskrivningar | -43 132 | -43 132 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -86 264 | -43 132 |
| Bokfört värde | 129 395 | 172 527 |
| Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 500 | 500 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 500 | 500 |
| Andel i HSB Stockholm | 500 | 500 |
| Not 11 Övriga kortfristiga fordringar | | |
| Skattekonto | 334 | 12 |
| | 334 | 12 |



**HSB Brf Skuruäng i Nacka**

| Noter | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | |
| Förutbetalda kostnader | 256 315 | 150 094 |
| | 256 315 | 150 094 |

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

| | | |
|------------------------------|--------------|--------------|
| Not 13 Kassa och bank | | |
| Handkassa | 5 090 | 7 754 |
| Swedbank | 0 | 0 |
| | 5 090 | 7 754 |

| | | | | | |
|---|------------|-------|------------------|------------|----------------------|
| Not 14 Skulder till kreditinstitut | | | | | |
| Låneinstitut | Lånenummer | Ränta | Villkorsändr dag | Belopp | Nästa års amortering |
| Swedbank | 2656808488 | 1,56% | 2022-08-25 | 5 000 000 | 0 |
| Swedbank | 2658335555 | 0,96% | 2025-09-25 | 5 000 000 | 0 |
| Swedbank | 2659852632 | 0,90% | 2021-03-28 | 5 000 000 | 0 |
| Swedbank | 2754267108 | 0,88% | 2021-03-28 | 500 000 | 0 |
| Swedbank | 2857585752 | 1,53% | 2021-04-23 | 5 000 000 | 0 |
| Swedbank | 2857748665 | 1,39% | 2021-06-23 | 3 000 000 | 0 |
| Swedbank | 2858083161 | 1,43% | 2022-09-09 | 2 000 000 | 0 |
| Swedbank | 2951779020 | 0,93% | 2021-04-28 | 1 000 000 | 0 |
| | | | | 26 500 000 | 0 |

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 26 500 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 12 000 000

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 26 500 000 26 500 000

| | | |
|---|-------------------|----------|
| Not 15 Skulder till kreditinstitut | | |
| Kortfristig del av långfristig skuld | 14 500 000 | 0 |
| | 14 500 000 | 0 |

| | | |
|------------------------------|--------------|--------------|
| Not 16 Övriga skulder | | |
| Momsskuld | 2 686 | 3 305 |
| | 2 686 | 3 305 |

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | |
| Upplupna räntekostnader | 44 309 | 51 177 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 367 156 | 347 038 |
| Övriga upplupna kostnader | 409 738 | 373 753 |
| | 821 203 | 771 968 |

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





HSB Brf Skuruäng i Nacka

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Stockholm, den

.....
Anton Ferdelt

.....
Benny Karlsson

.....
Christer Johan Breitenau

.....
Christina Gauffin

.....
Joel Eriksson

.....
Magnus Bergman

.....
Martina Reh binder

.....
Sara Björkegren

.....
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 2020.

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 2020 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 Revisorers utsett av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsett 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.

Revisor utsett 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 2020 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 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den / 2021

.....
Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Johan Bogefelt
Av föreningen vald revisor