



HSB BRF SKURUÄNG 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.



Kallelse till ordinarie föreningsstämma 2020

HSB Brf Skuruäng kallar samtliga medlemmar till ordinarie föreningsstämma som på grund av Regeringens restriktioner genomförs utan fysisk närvaro genom sk "poströstning".

Datum/tid 2020-06-15

Plats OBS inget fysiskt möte kommer att genomföras. Röstsedlar och information om tillvägagångssätt mm kommer att lämnas i samtliga brevlådor senast 1 juni. Ifyllda röstsedlar kan lämnas i styrelsens vita postlåda i tvättstugan tidigast 2020-06-08 och senast 2020-06-15 kl 18.00 alternativt till representant för styrelsen i föreningslokalen mellan kl 18.00 och 20.00.

Dagordning – enligt föreningen stadgar

1. Föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan om stämмоordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämma
6. godkännande av dagordningen
7. val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. val av styrelseledamöter och suppleanter
18. presentation av HSB-ledamot
19. beslut om antal revisorer och suppleant
20. val av revisor/er och suppleant
21. beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. föreningsstämmans avslutande



Org Nr: 714000-1384

Styrelsen för HSB Brf Skuruäng i Nacka

Org.nr: 714000-1384

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Handwritten signatures and initials in blue ink:
A large signature on the left, possibly 'L. M.'. To its right, 'Chy' and 'BR' are written. Below 'Chy' are the initials 'M.A.'. To the right of 'M.A.' are 'ACT' and 'B'. At the bottom left of this group is a signature that looks like 'Os' with a checkmark to its left. To its right are 'Ole' and 'B'.



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Skuruäng i Nacka

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

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 241:4 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 har varit fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa under 2019. För 2020 har föreningen bytt försäkringsbolag till Protector I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna höjts med 2%. □

Genomfört planerat underhåll

Under 2019 har fastigheten anslutits till fjärrvärme med tillhörande värmebehandlingsanläggning. Vidare har 8 laddningsstationer för el- och hybridfordon monterats på föreningens P-platser samtidigt som antalet P-platser har utökats med 3. Samtliga lägenheter har försetts med nya tilluftsventiler sk. springventiler för förbättrad ventilation. Omfattande inspektion av samtliga tak har genomförts i syfte att analysera kommande behov av renoveringsåtgärder. I samband med inspektionen genomfördes en förstärkt underhållsinsats.

02

Handwritten signatures and initials: SA, CA, BK, MR, AEF, B, CS, OK, B



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Skuruäng i Nacka

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Avloppsstammar	Spolning
2025-2030	Tak	Nyläggning inom 5-10 år

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. Beräknas klart våren 2019.
2019	Laddningsstationer	Parkeringsplatser med uttag för laddning av elfordon och laddhybrider vilket beräknas klart sommaren 2019.
2019 -		Montering av nya tilluftsventiler i samtliga lägenheter och lokaler.

Övriga väsentliga händelser

En av värmepumpens två kompressorer har havererat vilket under 2019 orsakat väsentligt ökade kostnader för uppvärmning. Haveriet har utretts av entreprenören och dessvärre är reparationskostnaden hög vilket i avvägning mot anslutningskostnad för fjärrvärme med tillhörande energikostnadskalkyl inte kan motiveras. Under utredningen har det dessutom visat sig att de borrhål som anlades för värmepumpen är underdimensionerade vilket innebär en än högre investering att återställa bergvärmesystemet. Bergvärmepumpen kommer på sikt att avvecklas. Kvarvarande kompressorn kommer användas den tekniska livslängden ut med "back up" från fjärrvärmenätet.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-16. Vid stämman deltog 22 medlemmar varav 22 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2019-05-16 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Joel Eriksson	Ordförande
Christer Johan Breitenau	Vice ordförande
Gunilla Arborelius	Ledamot
Christina Gauffin	Ledamot
Ann-Charlotte Pantzar	Ledamot
Magnus Bergman	Ledamot
Malin Alvebro	Ledamot
Martina Reh binder	Ledamot
Christina Gauffin	HSB-ledamot

Under perioden från stämman har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Joel Eriksson	Ordförande
Christer Johan Breitenau	Vice Ordförande
Benny Karlsson	Ledamot
Martina Reh binder	Ledamot
Ann-Charlotte Pantzar	Ledamot
Magnus Bergman	Ledamot
Carina Hemstrand	Ledamot
Christina Gauffin	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Joel Eriksson, Ann-Charlotte Pantzar, Christer Breitenau och Carina Hemstrand.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Handwritten signatures and initials: B, J, Chr BR, MR, AFP, O, Ate, P



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Skuruäng i Nacka

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Magnus Bergman, Christer Johan Breitenau, Martina Reh binder samt Joel Eriksson. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Johan Bogefelt Föreningsvald ordinarie
BoRevision Av HSB Riksförbund utsedd revisor

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 2019-06-17.

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 (124) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 13 (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. *02*

Joel Eriksson
Christer Johan Breitenau
Martina Reh binder
BoRevision



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Skuruäng i Nacka

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	647	622	607	607	586
Totala Intäkter kr/kvm	685	655	630	627	610
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	98	83	114	174	161
Belåning, kr/kvm	4 066	3 912	3 912	3 912	2 378
Räntekänslighet	7%	6%	7%	7%	4%
Drift och underhåll kr/kvm	459	449	396	335	325
Energikostnader kr/kvm	211	190	160	158	141

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. 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.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Handwritten signatures and initials:
J. Chy Bk
nr
AP
B
B
B



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Skuruäng i Nacka

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	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	4 397	4 202	4 045	4 022	3 918
Resultat efter finansiella poster	-435	-637	-426	458	480
Soliditet	24%	26%	27%	28%	38%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

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	4 396 898
Rörelsekostnader	- 4 438 393
Finansiella poster	- 393 835
Årets resultat	-435 331
Planerat underhåll	+ 156 797
Avskrivningar	+ 906 862
Årets sparande	628 328
Årets sparande per kvm total yta	96

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	378 555	3 831 453	3 423 666	2 316 472	-636 616
Reservering till fond 2019			87 000	-87 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-156 796	156 796	
Balanserad i ny räkning				-636 616	636 616
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					-435 331
Belopp vid årets slut	378 555	3 831 453	3 353 870	1 749 652	-435 331

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	1 679 856
Årets resultat	-435 331
Reservering till underhållsfond	-87 000
Ianspråktagande av underhållsfond	156 796
Summa till stämmans förfogande	1 314 322

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	1 314 322
-------------------------	------------------

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

MR LH
AP
C3 Cte P



HSB Brf Skuruäng i Nacka

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 396 898	4 201 817
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 989 651	-2 923 662
Övriga externa kostnader	Not 3	-96 945	-77 491
Planerat underhåll		-156 797	-351 596
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-255 156	-266 474
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-906 862	-817 617
Övriga rörelsekostnader	Not 5	-32 984	0
Summa rörelsekostnader		-4 438 393	-4 436 840
Rörelseresultat		-41 496	-235 024
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	550	715
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-394 385	-402 307
Summa finansiella poster		-393 835	-401 592
Årets resultat		-435 331	-636 616

02

Handwritten signatures and initials: C, C, C, B, A, B, 13K, MR.

**HSB Brf Skuruäng i Nacka****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8 34 539 425 34 512 098

Inventarier och maskiner

Not 9 172 527 0

34 711 952 34 512 098*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

34 712 452 34 512 598**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

2 016 5 095

Avräkningskonto HSB Stockholm

1 491 496 949 311

Placeringskonto HSB Stockholm

4 805 74 765

Övriga fordringar

Not 11 12 111 018

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 150 094 180 028

1 648 423 1 320 217

Kassa och bank

Not 13 7 754 484

Summa omsättningstillgångar

1 656 177 1 320 702**Summa tillgångar**

36 368 629 35 833 300

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AP", "B", and "C".

**HSB Brf Skuruäng i Nacka**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
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	3 353 870	3 423 666
	<u>7 563 878</u>	<u>7 633 674</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 749 652	2 316 472
Årets resultat	-435 331	-636 616
	<u>1 314 322</u>	<u>1 679 856</u>
Summa eget kapital	<u>8 878 200</u>	<u>9 313 530</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>26 500 000</u>	<u>25 500 000</u>
	26 500 000	25 500 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	208 674	184 418
Skatteskulder	6 483	12 762
Övriga skulder	Not 15 3 305	8 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>771 968</u>	<u>814 089</u>
	990 430	1 019 770
Summa skulder	27 490 430	26 519 770
Summa eget kapital och skulder	<u>36 368 629</u>	<u>35 833 300</u>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "BK", "AP", "OK", and "B".

**HSB Brf Skuruäng i Nacka**

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-435 331	-636 616
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	906 862	817 617
Kassaflöde från löpande verksamhet	471 531	181 001
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	144 019	-121 691
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-29 340	19 887
Kassaflöde från löpande verksamhet	586 210	79 196
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-924 040	0
Investeringar i maskiner/inventarier	-215 659	0
Utrangering	32 984	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 106 715	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	1 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 000 000	0
Årets kassaflöde	479 495	79 196
Likvida medel vid årets början	1 024 561	945 364
Likvida medel vid årets slut	1 504 055	1 024 561

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen. 02

BR
AP
B
CIS



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.

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 2,3% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% 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 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Oz

Handwritten signatures and initials in blue ink, including names like 'Oz', 'A', 'B', and 'C'.

**HSB Brf Skuruäng i Nacka**

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 115 919	3 958 470
Hyror	200 248	167 237
Övriga intäkter	88 396	87 174
Bruttoomsättning	<u>4 404 563</u>	<u>4 212 881</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-7 425	-10 844
Hyresförluster	-240	-220
	4 396 898	4 201 817
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	476 999	512 517
Reparationer	294 293	455 720
El	130 278	115 663
Uppvärmning	912 572	804 820
Vatten	310 302	300 394
Sophämtning	116 423	112 454
Fastighetsförsäkring	132 591	128 871
Kabel-TV och bredband	187 083	81 263
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	140 699	135 499
Förvaltningsarvoden	244 774	252 828
Övriga driftkostnader	43 636	23 631
	2 989 651	2 923 662
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	0	194
Förbrukningsinventarier och varuinköp	3 930	2 516
Administrationskostnader	40 609	31 349
Extern revision	10 989	10 213
Konsultkostnader	11 250	0
Medlemsavgifter	30 167	33 220
	96 945	77 491
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	183 030	180 000
Revisionsarvode	7 000	7 000
Övriga arvoden	10 000	7 000
Löner och övriga ersättningar	0	13 200
Sociala avgifter	55 126	59 274
	255 156	266 474
Not 5 Övriga rörelsekostnader		
Utrangering ventilation	32 984	0
	<u>32 984</u>	<u>0</u>
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	410	217
Ränteintäkter HSB placeringskonto	40	250
Övriga ränteintäkter	100	248
	550	715
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	393 905	400 953
Övriga räntekostnader	480	1 354
	394 385	402 307

Handwritten signatures and initials:
AP, BK, AB, etc.



HSB Brf Skuruäng i Nacka

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	48 075 600	48 075 600
Anskaffningsvärde mark	418 300	418 300
Årets försäljning/utrangeringar	-608 864	0
Årets investeringar	924 040	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 809 076	48 493 900
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-13 981 802	-13 164 185
Årets avskrivningar	-863 730	-817 617
Årets försäljning/utrangeringar	575 881	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 269 651	-13 981 802
Utgående bokfört värde	34 539 425	34 512 098
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	60 000 000	53 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	465 000	388 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	46 000 000	36 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	248 000	193 000
Summa taxeringsvärde	106 713 000	89 581 000
Not 9 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Årets investeringar	215 659	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	215 659	0
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Årets avskrivningar	-43 132	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-43 132	0
Bokfört värde	172 527	0
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	12	4
Övriga fordringar	0	111 014
	12	111 018

Handwritten signatures and initials: M, MR, BSK, ACP, and other illegible marks.

**HSB Brf Skuruäng i Nacka**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	150 094	180 028
	150 094	180 028

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

Not 13 Kassa och bank		
Handkassa	7 754	484
Swedbank	0	0
	7 754	484

Not 14 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2656808488	1,56%	2022-08-25	5 000 000	0
Swedbank	2659852632	0,97%	2020-03-28	5 000 000	0
Swedbank	2754267108	0,95%	2020-03-28	500 000	0
Swedbank	2951779020	0,96%	2020-01-28	1 000 000	0
Swedbank hypotek	2658335555	1,47%	2020-09-25	5 000 000	0
Swedbank hypotek	2857585752	1,53%	2021-04-23	5 000 000	0
Swedbank hypotek	2857748665	1,39%	2021-06-23	3 000 000	0
Swedbank hypotek	2858083161	1,43%	2022-09-09	2 000 000	0
				26 500 000	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 26 500 000

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

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 26 500 000 25 500 000

Not 15 Övriga skulder		
Momsskuld	3 305	4 540
Källskatt	0	3 960
	3 305	8 500

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	51 177	49 819
Förutbetalda hyror och avgifter	347 038	353 347
Övriga upplupna kostnader	373 753	410 923
	771 968	814 089

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

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut	
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut	

9/2 Br.
AP
B



HSB Brf Skuruäng i Nacka

Noter

2019-12-31

2018-12-31


Stockholm, den 20-04-20

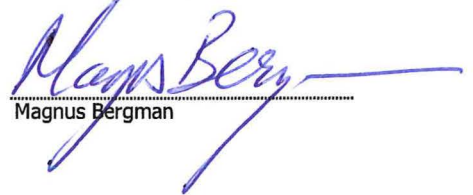

Ann-Charlotte Pantzar


Benny Karlsson


Christer Johan Breitenau


Christina Gauffin


Joel Eriksson


Magnus Bergman



Martina Rehbinder

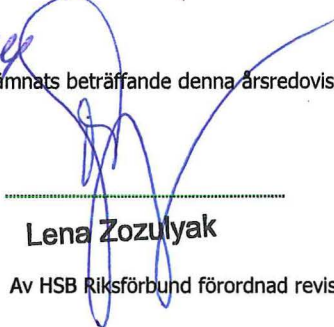

Carina Hemstrand

Vår revisionsberättelse har

2020-04-20

lämnats beträffande denna årsredovisning




Lena Zozulyak

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 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

Upplysning av särskild betydelse

Utän att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

02 

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den 24/04 2020

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

.....
Johan Bogefelt
Av föreningen vald revisor

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