

# Välkommen till Årsredovisningen för brf Skuruhäll i Nacka

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31

Innehåll:

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Kassaflödesanalys

Noter

Revisionsberättelse

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK)

## KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE** Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
- RESULTATRÄKNING** I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
- BALANSRÄKNING** Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
- KASSAFLÖDESANALYS** Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.
- NOTER** I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

# Förvaltningsberättelse

## VERKSAMHETEN

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1960-12-22.

### SÄTE

Föreningen har sitt säte i Nacka.

### ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### FASTIGHETEN

Föreningen har 48 bostadsrätter om totalt 4 168 kvm.

### FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Protector (t.o.m november 2020) och Bostadsrätternas fastighetsförsäkring (från december 2020).

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Ann-Cathrin Margareta Callmar      Ordförande

Tomas Limshage                      Vice ordförande

Annalena Forslund

Annelie Löfqvist

Erik Siwkowski                      Kassör

Per Öquist                              Fastighetsansvarig

Erik Siwkowski och Tomas Limshage blev ordinarie ledamöter.

## REVISORER

Jaana Gullsten Intern revisor

## STYRELSEMÖTEN

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

### EKONOMI

- Föreningen lämnade HSB
- Ekonomiförvaltare byttes från HSB till Nabo
- Tog in ett lån för reliningsarbetet
- Korrigering av andelstalen i samband med byte av ekonomiförvaltaren
- Årsavgiften ökade med 3%

### FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

- Avtalet med Anticimex om smarta rättfällor avslutades

### ÖVRIGA UPPGIFTER

- Tre nya medlemmar i föreningen
- Renoveringar som gjordes:
  - Relining av avloppsrör
  - Uppgradering av innergården, iordningställd lekplats
  - Utförande av anpassningar i ventilationssystemet
  - Uppgradering av brandsäkerheten och i samband med det byte av lägenhetsdörrar

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 58 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 61 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 342	2 293	2 271	2 272
Resultat efter fin. poster	314	-164	40	564
Soliditet, %	43	44	43	56
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	527	511	511	511
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 246	3073	3087	1848

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	604	-	-	604
Upplåtelseavgifter	3 512	-	-	3 512
Fond, yttre underhåll	4 316	-	-	4 316
Balanserat resultat	1 808	-164	-	1 644
Årets resultat	-164	164	314	314
<b>Eget kapital</b>	<b>10 076</b>	<b>0</b>	<b>314</b>	<b>10 390</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 644
Årets resultat	314
<b>Totalt</b>	<b>1 958</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	350
Balanseras i ny räkning	1 608
	<b>1 958</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

# Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		2 342	2 288
Rörelseintäkter		0	5
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 342</b>	<b>2 293</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-7	-1 163	-1 520
Övriga externa kostnader	8	-100	-160
Personalkostnader	9	-118	-125
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-531	-525
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 913</b>	<b>-2 331</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>430</b>	<b>-38</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-116	-127
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-116</b>	<b>-127</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>314</b>	<b>-164</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>314</b>	<b>-164</b>

# Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	23 477	22 136
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>23 477</b>	<b>22 136</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	496	496
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>496</b>	<b>496</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>23 973</b>	<b>22 632</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		13	0
Övriga fordringar	13	2	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	75	106
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>91</b>	<b>106</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		236	422
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>236</b>	<b>422</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>327</b>	<b>529</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>24 300</b>	<b>23 160</b>

# Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		4 116	4 116
Fond för yttre underhåll		4 316	4 316
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>8 432</b>	<b>8 432</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 644	1 808
Årets resultat		314	-164
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 958</b>	<b>1 644</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>10 390</b>	<b>10 076</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	3 925	12 805
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 925</b>	<b>12 805</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		9 605	0
Leverantörsskulder		116	140
Skatteskulder		7	4
Övriga kortfristiga skulder		1	53
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	256	82
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 985</b>	<b>280</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>24 300</b>	<b>23 160</b>



# Kassaflödesanalys

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>422</b>	<b>510</b>
Resultat efter finansiella poster	314	-164
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	531	525
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>845</b>	<b>361</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	16	-41
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	101	-348
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>962</b>	<b>-28</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	1
Årets investeringar	-1 872	0
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>-1 872</b>	<b>1</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	725	-60
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>725</b>	<b>-60</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-186</b>	<b>-87</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>236</b>	<b>422</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Skuruhäll i Nacka har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

### **Redovisning av intäkter**

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### **Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,22-8,89 %
Markanläggningar	5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### **Omsättningstillgångar**

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### **Föreningens fond för yttre underhåll**

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### **Fastighetsavgift**

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet.

### **Fastighetslån**

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Hyses-/avgiftsbortfall p-plats	0	-2
Hysesintäkter förråd	25	26
Hysesintäkter, p-platser	113	112
Årsavgifter, bostäder	2 195	2 131
Övriga intäkter	10	27
<b>Summa</b>	<b>2 342</b>	<b>2 293</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktningkostnader	4	0
Entrepkostn städ	44	50
Fastskötsel, städ material	8	0
Fastskötsel/teknisk förv arvode	44	43
Fastskötsel/teknisk förv extra	27	0
Mark/gård/utemiljö Planteringar	0	26
Mattservice	11	0
Snöskottning och sandupptagning	10	36
Trädgård och blommor	25	26
Övriga köpta tjänster	9	0
Övriga serviceavtal	17	53
<b>Summa</b>	<b>198</b>	<b>235</b>

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
El	4	42
Hissar	10	10
Reparationer	27	0
Tvättstuga	19	0
VA	0	6
Ventilation	38	50
Värme	0	2
<b>Summa</b>	<b>98</b>	<b>110</b>

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
Övrigt	0	277
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>277</b>

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	106	137
Sophämtning	42	41
Uppvärmning	389	418
Vatten	151	129
<b>Summa</b>	<b>688</b>	<b>725</b>

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Fastighetsförsäkringar	73	70
Fastighetsskatt	82	79
Kabel-TV	24	25
<b>Summa</b>	<b>179</b>	<b>174</b>

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Arvode ekonomisk förvaltning	46	72
Bankkostnader	5	0
Datakommunikation	2	0
Extradebitering förvaltn.	8	0
Förbrukningsinventarier	6	5
Hyra maskiner tekn anlägg	5	5
Konsultkostnader	0	11
Kontorsmaterial	0	1
Kontorsmtrl trycksaker	2	0
Medlems- & föreningsavg	0	1
Postbefordran	1	0
Revisionsarvoden	16	15
Serv.avg branschorg.	0	20
Styr.möte/stämma/städdag	1	7
Trivselåtgärder	1	0
Övr förvaltningskostnader	6	0
Övriga administrativa kostnader	0	21
Övriga externa kostnader	1	1
<b>Summa</b>	<b>100</b>	<b>160</b>

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Löner, arbetare	2	10
Sociala avgifter	22	20
Styrelsearvoden	95	93
Övriga arvoden	0	2
<b>Summa</b>	<b>118</b>	<b>125</b>

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	116	127
<b>Summa</b>	<b>116</b>	<b>127</b>

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	27 756	27 756
Årets inköp	1 870	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>29 626</b>	<b>27 756</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-5 620	-5 095
Årets avskrivning	-529	-525
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-6 149</b>	<b>-5 620</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>23 477</b>	<b>22 136</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>236</i>	<i>236</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	36 450	36 450
Taxeringsvärde mark	30 864	30 864
<b>Summa</b>	<b>67 314</b>	<b>67 314</b>
<b>NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Aktier och andelar	496	496
<b>Summa</b>	<b>496</b>	<b>496</b>
<b>NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Skattekonto	2	0
<b>Summa</b>	<b>2</b>	<b>0</b>

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsskötsel	10	0
Försäkringspremier	21	0
Förvaltning	16	0
Kabel-TV	6	0
Städning	11	0
Övr förutb kostn uppl int	0	73
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	34
<b>Summa</b>	<b>75</b>	<b>106</b>

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
SEB	2022-03-28	0,76 %	945	
SEB	2021-06-28	0,65 %	950	
SEB	2021-06-28	0,65 %	950	
SEB	2021-12-28	0,58 %	3 900	
SEB	2022-05-28	0,65 %	1 000	
SEB	2025-12-28	0,75 %	1 000	
SEB	2022-05-28	0,65 %	1 000	
SEB	2021-11-28	0,68 %	3 000	
SEB	2021-10-28	0,45 %	785	
<b>Summa</b>			<b>13 530</b>	

*Varav kortfristig del*

9 605

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
El	9	0
Förutbetalda avgifter/hyror	194	0
Uppvärmning	49	0
Utgiftsräntor	4	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	82
<b>Summa</b>	<b>256</b>	<b>82</b>

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	13 500	13 500
Summa	13 500	13 500

## Underskrifter

Nacka, 2021 - 04 - 21

Ort och datum

Ann-Cathrin Callmar

Ann-Cathrin Margareta Callmar  
Ordförande

Annalena Forslund

Annalena Forslund

Annelie Löfqvist

Annelie Löfqvist

Erik Siwkowski

Erik Siwkowski  
Kassör

Per Öquist

Per Öquist

Fastighetsansvarig

Tomas Limshage

Tomas Limshage

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - 04 - 21

Jaana Gullsten

Jaana Gullsten

Revisor



## Revisionsberättelse

Undertecknad, som är vald till "internrevisor" i Skuruhälls Bostadsrättsförening vid ordinarie Föreningsstämma den 26 maj 2020, avger härmed följande revisionsberättelse.

Jag har granskat räkenskaper samt kontrollerat bankkonton. Vidare har jag tagit del av styrelsens samtliga dagordningar inför sammanträden och därefter följande styrelseprotokoll, samt vid olika tillfällen erhållit utförlig information av föreningens ordförande angående aktuella frågor och händelser i föreningens verksamhet.

De i årsredovisningens intagna resultat- och balansräkningarna gällande verksamhetsåret 2020-01-01 – 2020-12-31 överensstämmer till fullo med granskad bokföring.

Då revisionen inte ger anledning till anmärkning föreslås tillstyrkan

- av presenterad balans- och resultaträkning,
- att årets resultat överförs till ny räkning, och
- att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för år 2020.

Nacka, 2021-04-21

*Jaana Gullsten*  
.....

Jaana Gullsten