



**BOSTADSRÄTTSKOLLEN**  
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

<p>Sparande 167 kr/kvm</p>	<p>Investeringsbehov 255 kr/kvm</p>	<p>Skuldsättning 3 835 kr/kvm</p>
<p>Räntekänslighet 5 %</p>	<p>Energikostnad 291 kr/kvm</p>	<p>Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.</p> <p>↓</p> <p>Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: <a href="https://hsb.se/bostadsrattskollen">hsb.se/bostadsrattskollen</a></p>
<p>Tomträtt Nej</p>	<p>Årsavgift 772 kr/kvm</p>	

## ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB Bostadsrättsföreningen Smaragden i Nacka

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

## NYCKELTAL



Sparande  
167 kr/kvm

## DEFINITION

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

## VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt = > 301  
Måttligt till hög = 201 – 300  
Lågt till måttligt = 121 – 200  
Mycket lågt = < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

## Styrelsens kommentar

Föreningen bör avsätta mer till sparande. Avgiftshöjning kan bli aktuellt.

## NYCKELTAL



Investeringsbehov  
255 kr/kvm

## DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

## Styrelsens kommentar

Styrelsen jobbar kontinuerligt med underhållsplanen för att planera framtida behov. Fastigheten är 55 år och behöver underhållas löpande.

## NYCKELTAL



Skuldsättning  
3 835 kr/kvm

## DEFINITION

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

## VARFÖR?

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

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg = < 3 000  
Normal = 3 001 – 8 000  
Hög = 8 001 – 15 000  
Mycket hög = > 15 001

Riktvärdet anges i kr/kvm.

## Styrelsens kommentar

Föreningens skuldsättning ligger i den "normala" delen av skalan. Ambitionen är att fortsatt amortera och att inte ta upp några nya lån, om det inte krävs pga stora renoveringar.

## NYCKELTAL



Räntekänslighet  
5 %

## DEFINITION

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

## VARFÖR?

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

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg = < 5  
Normal = 5 – 9  
Hög = 9 – 15  
Väldigt hög = > 15

Riktvärdet anges i %.

### Styrelsens kommentar

Föreningen har låg räntekänslighet – se även "Skuldsättning".

## NYCKELTAL



Energikostnad  
291 kr/kvm

## DEFINITION

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

## VARFÖR?

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

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

### Styrelsens kommentar

Föreningen har höga energikostnader, fram för allt fjärrvärmens. Elpriset har under verksamhetsåret nåt rekordhoga nivåer. Styrelsen fortsätter att titta på energibesparande åtgärder som till exempel solceller.

## NYCKELTAL



Tomträtt  
Nej

## DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

## VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

### Styrelsens kommentar

Nej. Föreningen äger marken.

## NYCKELTAL



Årsavgift  
772 kr/kvm

## DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).

## VARFÖR?

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

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

### Styrelsens kommentar

---

Föreningen ligger i mittspannet av föreningarna i Västra Orminge.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsföreningen Smaragden i Nacka med säte i NACKA org.nr. 714000-1848 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1967. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-12-21.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Nacka kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Orminge 43:1	1968-01-01	1968
Orminge 43:2	1968-01-01	1968

### Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
54	garageplatser	0
384	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	29322
156	p-platser	0
<b>Totalt 594 objekt</b>		<b>29322</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 56 st 1 rok, 116 st 2 rok, 212 st 4 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Yvonne Borg	Ordförande	2016-04-04
Maj Eklind	Ledamot	2011-12-08
Göran Edholm	Ledamot	2018-11-13
Stefan Nyberg	Ledamot	2021-11-16
Annika Holmberg	Ledamot	2016-04-04
Natalie Kols	Ledamot	2022-11-17
Kenneth Sjöstedt	Ledamot	2019-12-10
Georgios Katsikiotis	Ledamot	2019-12-10



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Natalie Kols, Yvonne Borg och Georgios Katsikiotis.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Maj Eklind, Yvonne Borg, Natalie Kols, Georgios Katsikiotis.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

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

Valberedning har varit: Lena Nöjd (sammankallande), Tony Lindberg och Sofia Good.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-11-14 .På stämman deltog 43 röstberättigade medlemmar, varav en med fullmakt samt 2 biträden.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har höjts med 3 %.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-04-12.

Mellan styrelsemötena arbetar styrelsen löpande inom ansvarsområden som är uppdelade i boendefrågor, nyckelhantering, trafik&parkering, utemiljö, fastighet, ekonomi samt källsortering

Några axplock från året

### Ekonomi

Vid budgetkonferensen i april 2023 beslöts att höja månadsavgiften med 10% från 1 juli. Bakgrunden är kraftiga räntehöjningar och inflation samt mycket höga elpriser.

### Utemiljö

Utedag med korvgrillning har genomförts vår och höst. Lagstadgad lekplatsbesiktning har genomförts.

### Lås

Styrelsen har påbörjat arbetet med en översyn av våra lås med ambitionen att byta till digitala lås. Bytet kommer att bli mycket kostsam varför ett bra förberedelsearbete är nödvändigt.

### Parkering

All köhantering sköts nu via HSBs digitala kö. Smidigare hantering av kön och mindre administration.  
16 nya platser för elbilsaddning har installerats.



**Under de senaste 30 åren har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Ändamål
1992-1993	Stambyte och nya treglasfönster
2013	Nya undercentraler i OR 7, 75,23
2014	Nya balkonger och balkongpelare
2015	Nya fönster i lokaler/tvättstugor OR 7, 15,23
2016	Garagerenovering
2017	Ny LED-belysning i trapphus
2017	Gemensamhetsutrymmen nytt låssystem
2017	Nya gångbryggor på låghusen (säkerhetskrav)
2018	Nya ventilationsaggregat på punkthusen (11 st)
2018	Ytterbelysning förnyad med LED-teknik
2019-2020	Målning av utomhusbodas
2019-2020	Relining av servisledning (avloppsrör till kommunalt nät)
2020	Skyddsrum, besiktning och åtgärder
2021	Nya uppstigningsanordningar på punkthusen (säkerhetskrav)
2021	Nytt ytskikt i lokal OR 23 och omklädningsrum bastu OR 15
2021-2022	Takunderhåll samt målning av taken på lamellhusen
2021-2022	Rengöring av ventilationskanaler och OVK i samtliga hus
2022	Installation av temperaturgivare
2022-2023	Underhåll av taken på punkthusen

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

Lagning av fasader  
Byte av fogar  
Besiktning av rör och stammar  
Fortsatt energibesparingsarbete

**Avtal med leverantörer**

Markskötsel sommar, vinter	HSB Stockholm
Fastighetsskötsel, drift (undercentraler, ventilation)	HSB Stockholm
Administrativ teknisk förvaltning	HSB Stockholm
Ekonomisk förvaltning	HSB Stockholm
EI	Boo Energi
Fjärrvärme Vatten	Stockholm Exergi
Återvinning	Avfallskonsulten, Liselotte Lööf
Kabel-TV	Tele 2
Bredband	Stockholms Stadsnät
Städning	Städpoolen

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 18 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Lägenheternas snittpris (här anges ej gåvor):

Antal	Lägenhetstyp	Snittpris	Föreg. års snittpris
4	90/93	2 682 000	2 862 000
4	91	2 781 000	2 806 000
3	70	2 221 000	2 330 000
4	60	2 191 000	2 294 000
3	45	1 876 000	1 942 000

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 498 och under året har det tillkommit 37 och avgått 29 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 506.

Mellan styrelsemötena arbetar styrelsen löpande inom ansvarsområden som är uppdelade i boendefrågor, nyckelhantering, trafik&parkering, utemiljö, fastighet, ekonomi samt källsortering

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Sparande, kr/kvm	167	203	217	248	217
Skuldsättning, kr/kvm	3 835	3 886	3 928	3 970	4 013
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	6
Energikostnad, kr/kvm	291	239	175	210	208
Driftskostnad, kr/kvm	609	539	556	492	470
Årsavgifter, kr/kvm	772	750	750	750	728
Totala intäkter, kr/kvm	835	788	820	801	763
Nettoomsättning, tkr	25 364	24 019	24 032	23 481	22 378
Resultat efter finansiella poster, tkr	578	1 466	206	2 901	-10
Soliditet, %	14	12	12	12	10

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.



Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

Årsavgifter: Totala årsavgifter per kvadratmeter total bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	3 402 100	0	0	3 402 100
Upplåtelseavgifter, kr	278 450	0	0	278 450
Underhållsfond, kr	12 746 754	0	1 455 567	14 202 321
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>16 427 304</b>	<b>0</b>	<b>1 455 567</b>	<b>17 882 871</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	440 779	1 465 757	-1 455 567	450 969
Årets resultat, kr	1 465 757	-1 465 757	578 281	578 281
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>1 906 536</b>	<b>0</b>	<b>-877 286</b>	<b>1 029 250</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>18 333 840</b>	<b>0</b>	<b>578 281</b>	<b>18 912 121</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 400 000 kr samt ianspråktagande skett med 944 433 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	450 969
Årets resultat, kr	578 281
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>1 029 250</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-1 800 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	610 548
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-160 202</b>

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	24 719 425	24 019 340
Övriga rörelseintäkter	Not 2	644 435	0
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 3	-18 084 024	-15 796 875
Övriga externa kostnader	Not 4	-281 504	-526 521
Planerat underhåll		-610 548	-944 433
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-386 710	-385 037
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 704 361	-3 547 300
Summa rörelsekostnader		<u>-23 067 146</u>	<u>-21 200 167</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 296 714</b>	<b>2 819 173</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	59 891	7
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 778 324	-1 353 424
Summa finansiella poster		<u>-1 718 433</u>	<u>-1 353 416</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>578 281</b>	<b>1 465 757</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 8 124 726 027	121 978 307
Inventarier och maskiner	Not 9 992 020	1 046 838
Pågående nyanläggningar	Not 10 0	2 485 000
	<u>125 718 047</u>	<u>125 510 145</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11 500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>125 718 547</u>	<u>125 510 645</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar	51 974	21 158
Avräkningskonto HSB Stockholm	5 990 947	1 735 650
Övriga fordringar	Not 12 832 421	310 463
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13 968 129	1 112 569
	<u>7 843 471</u>	<u>3 179 840</u>
Kortfristiga placeringar	Not 14 3 500 000	0
Kassa och bank	Not 15 185 135	7 052 793
Summa omsättningstillgångar	<u>11 528 606</u>	<u>10 232 633</u>
<b>Summa tillgångar</b>	<b><u>137 247 153</u></b>	<b><u>135 743 278</u></b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	3 402 100	3 402 100
Upplåtelseavgifter	278 450	278 450
Yttre underhållsfond	<u>14 202 321</u>	<u>12 746 754</u>
	17 882 871	16 427 304
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	450 969	440 779
Årets resultat	<u>578 281</u>	<u>1 465 757</u>
	1 029 250	1 906 536
Summa eget kapital	<u>18 912 121</u>	<u>18 333 840</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 <u>54 719 063</u>	<u>85 320 637</u>
	54 719 063	85 320 637
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 57 721 286	28 612 865
Leverantörsskulder	970 012	1 129
Skatteskulder	95 058	83 617
Övriga skulder	Not 18 240 214	181 498
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 <u>4 589 399</u>	<u>3 209 692</u>
	63 615 969	32 088 801
Summa skulder	118 335 032	117 409 438
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>137 247 153</u></b>	<b><u>135 743 278</u></b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	578 281	1 465 757
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	3 704 361	3 547 300
Bokslutsdispositioner	0	292 285
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 282 642	5 305 342
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-408 334	-358 573
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	2 418 747	-1 247 288
Kassaflöde från löpande verksamhet	6 293 055	3 699 481
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-3 912 263	-2 485 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-3 912 263	-2 485 000
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 493 153	-1 224 908
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 493 153	-1 224 908
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>887 639</b>	<b>-10 427</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>8 788 443</b>	<b>8 798 869</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>9 676 082</b>	<b>8 788 442</b>

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

**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 1,8 % av anskaffningsvärdet.

**Avskrivning inventarier och maskiner**

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

**Klassificering av skulder till kreditinstitut**

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

**Fond för yttre underhåll**

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

**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 1 589 kronor per lägenhet.

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

**Inkomstskatt**

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 41 501 273 kr.



Noter	2023-06-30	2022-06-30
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	22 644 366	21 984 744
Individuell mätning el	892 450	918 495
Hyror	825 543	894 133
Försäkringsersättning	0	39 232
Övriga intäkter	357 066	182 736
Bruttoomsättning	<u>24 719 425</u>	<u>24 019 340</u>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Elstöd	644 435	0
<b>Not 3 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	3 306 184	3 324 474
Reparationer	1 837 087	1 384 433
El	3 356 747	2 037 297
Uppvärmning	4 055 532	4 101 418
Vatten	2 021 837	1 777 571
Sophämtning	1 209 482	1 191 221
Fastighetsförsäkring	128 332	121 217
Kabel-TV och bredband	660 658	464 340
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	651 421	627 996
Förvaltningsarvoden	800 964	766 908
Övriga driftkostnader	55 781	0
	<b><u>18 084 024</u></b>	<b><u>15 796 875</u></b>
<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	31 839	23 718
Administrationskostnader	85 850	124 650
Extern revision	28 750	42 280
Konsultkostnader	84 306	310 751
Medlemsavgifter	50 758	25 122
	<b><u>281 504</u></b>	<b><u>526 521</u></b>
<b>Not 5 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	315 000	289 800
Justering reserv arvode tidigare år	-44 696	0
Revisionsarvode	15 750	0
Övriga arvoden	38 850	20 616
Sociala avgifter	116 128	74 621
Justering reserv arvode tidigare år	-72 697	0
Övriga personalkostnader	18 375	0
	<b><u>386 710</u></b>	<b><u>385 037</u></b>
<b>Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 341	0
Ränteintäkter skattekonto	1 778	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	53 449	0
Övriga ränteintäkter	1 323	7
	<b><u>59 891</u></b>	<b><u>7</u></b>
<b>Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 770 778	1 343 425
Övriga räntekostnader	7 546	9 999
	<b><u>1 778 324</u></b>	<b><u>1 353 424</u></b>

Noter	2023-06-30	2022-06-30
<b>Not 8 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	195 589 694	195 589 694
Anskaffningsvärde mark	1 998 636	1 998 636
Årets investeringar	6 397 263	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>203 985 593</b>	<b>197 588 330</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-75 610 023	-72 122 103
Årets avskrivningar	-3 649 543	-3 487 920
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-79 259 566</b>	<b>-75 610 023</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>124 726 027</b>	<b>121 978 307</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	324 000 000	324 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 120 000	3 120 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	168 000 000	168 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 350 000	1 350 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>496 470 000</b>	<b>496 470 000</b>
<b>Not 9 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 242 579	1 534 864
Korrigerat anskaffningsvärde	0	-292 285
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 242 579</b>	<b>1 242 579</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-195 741	-136 361
Årets avskrivningar	-54 818	-59 380
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-250 559</b>	<b>-195 741</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>992 020</b>	<b>1 046 838</b>
<b>Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	2 485 000	0
Årets investeringar takunderhåll	3 912 263	2 485 000
Omklassificering till byggnad	-6 397 263	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>0</b>	<b>2 485 000</b>
<b>Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Not 12 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	832 421	295 053
Övriga fordringar	0	15 410
	<b>832 421</b>	<b>310 463</b>

Noter		2023-06-30	2022-06-30																																																																								
<b>Not 13</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>																																																																										
	Förutbetalda kostnader	913 036	1 112 569																																																																								
	Upplupna intäkter	55 093	0																																																																								
		<b>968 129</b>	<b>1 112 569</b>																																																																								
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.																																																																										
<b>Not 14</b>	<b>Kortfristiga placeringar</b>																																																																										
	Bunden placering	3 500 000	0																																																																								
		<b>3 500 000</b>	<b>0</b>																																																																								
<b>Not 15</b>	<b>Kassa och bank</b>																																																																										
	Handelsbanken	185 135	7 052 793																																																																								
		<b>185 135</b>	<b>7 052 793</b>																																																																								
<b>Not 16</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>																																																																										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Låneinstitut</th> <th>Lånenummer</th> <th>Ränta</th> <th>Villkorsändr dag</th> <th>Belopp</th> <th>Nästa års amortering</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SBAB</td> <td>32801994</td> <td>3,77%</td> <td>2026-11-12</td> <td>22 294 107</td> <td>234 000</td> </tr> <tr> <td>Stadshypotek AB</td> <td>147395</td> <td>1,68%</td> <td>2023-12-30</td> <td>9 275 000</td> <td>100 000</td> </tr> <tr> <td>Stadshypotek AB</td> <td>147396</td> <td>1,64%</td> <td>2023-12-30</td> <td>7 275 000</td> <td>100 000</td> </tr> <tr> <td>Stadshypotek AB</td> <td>202167_</td> <td>0,85%</td> <td>2023-09-01</td> <td>15 453 117</td> <td>160 552</td> </tr> <tr> <td>Stadshypotek AB</td> <td>213248</td> <td>0,85%</td> <td>2023-10-30</td> <td>6 193 392</td> <td>64 180</td> </tr> <tr> <td>Stadshypotek AB</td> <td>213249</td> <td>0,85%</td> <td>2023-10-30</td> <td>9 288 118</td> <td>96 252</td> </tr> <tr> <td>Stadshypotek AB</td> <td>223240</td> <td>0,90%</td> <td>2023-12-01</td> <td>4 805 966</td> <td>49 804</td> </tr> <tr> <td>Stadshypotek AB</td> <td>268619</td> <td>4,76%</td> <td>2023-08-03</td> <td>4 825 605</td> <td>55 872</td> </tr> <tr> <td>Stadshypotek AB</td> <td>271513</td> <td>1,05%</td> <td>2025-04-30</td> <td>16 177 920</td> <td>183 840</td> </tr> <tr> <td>Stadshypotek AB</td> <td>271515</td> <td>1,05%</td> <td>2025-04-30</td> <td>16 852 124</td> <td>187 248</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td><b>112 440 349</b></td> <td><b>1 231 748</b></td> </tr> </tbody> </table>	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	SBAB	32801994	3,77%	2026-11-12	22 294 107	234 000	Stadshypotek AB	147395	1,68%	2023-12-30	9 275 000	100 000	Stadshypotek AB	147396	1,64%	2023-12-30	7 275 000	100 000	Stadshypotek AB	202167_	0,85%	2023-09-01	15 453 117	160 552	Stadshypotek AB	213248	0,85%	2023-10-30	6 193 392	64 180	Stadshypotek AB	213249	0,85%	2023-10-30	9 288 118	96 252	Stadshypotek AB	223240	0,90%	2023-12-01	4 805 966	49 804	Stadshypotek AB	268619	4,76%	2023-08-03	4 825 605	55 872	Stadshypotek AB	271513	1,05%	2025-04-30	16 177 920	183 840	Stadshypotek AB	271515	1,05%	2025-04-30	16 852 124	187 248					<b>112 440 349</b>	<b>1 231 748</b>		
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering																																																																						
SBAB	32801994	3,77%	2026-11-12	22 294 107	234 000																																																																						
Stadshypotek AB	147395	1,68%	2023-12-30	9 275 000	100 000																																																																						
Stadshypotek AB	147396	1,64%	2023-12-30	7 275 000	100 000																																																																						
Stadshypotek AB	202167_	0,85%	2023-09-01	15 453 117	160 552																																																																						
Stadshypotek AB	213248	0,85%	2023-10-30	6 193 392	64 180																																																																						
Stadshypotek AB	213249	0,85%	2023-10-30	9 288 118	96 252																																																																						
Stadshypotek AB	223240	0,90%	2023-12-01	4 805 966	49 804																																																																						
Stadshypotek AB	268619	4,76%	2023-08-03	4 825 605	55 872																																																																						
Stadshypotek AB	271513	1,05%	2025-04-30	16 177 920	183 840																																																																						
Stadshypotek AB	271515	1,05%	2025-04-30	16 852 124	187 248																																																																						
				<b>112 440 349</b>	<b>1 231 748</b>																																																																						
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		106 281 609																																																																								
	<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>		<b>54 719 063</b>																																																																								
	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.																																																																										
	<b>Ställda säkerheter</b>																																																																										
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	138 595 000	138 595 000																																																																								
<b>Not 17</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>																																																																										
	Kortfristig del av långfristig skuld	57 721 286	28 612 865																																																																								
		<b>57 721 286</b>	<b>28 612 865</b>																																																																								
<b>Not 18</b>	<b>Övriga skulder</b>																																																																										
	Depositioner	128 800	124 800																																																																								
	Momsskuld	94 956	55 074																																																																								
	Övriga kortfristiga skulder	16 458	1 624																																																																								
		<b>240 214</b>	<b>181 498</b>																																																																								

Noter	2023-06-30	2022-06-30
<b>Not 19</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	
Upplupna räntekostnader	176 415	187 117
Förutbetalda hyror och avgifter	2 322 174	1 680 939
Övriga upplupna kostnader	2 090 810	1 341 636
	<b>4 589 399</b>	<b>3 209 692</b>

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

#### Not 20 Väsentliga händelser efter årets slut

Extrastämman hölls 2023-09-17 för första läsningen nya stadgar.

#### Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

Yvonne Borg

Georgios Katsikiotis

Göran Edholm

Kenneth Sjöstedt

Maj Eklind

Natalie Kols

Stefan Nyberg

Annika Holmberg

Revisionsberättelsen har lämnats den dag som framgår av elektronisk underskrift.

Filippa Bylander  
Av föreningen vald revisor

William Lindström  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Smaragden i Nacka, org.nr. 714000-1848

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Smaragden i Nacka för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

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 30 juni 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen)

Vårt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och vi bestyrker den inte på något sätt.

I samband med vår revision av de finansiella rapporterna är vårt ansvar att läsa den andra informationen och när vi gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste vi rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock

kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om

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.

årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

## 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 Bostadsrättsförening Smaragden i Nacka för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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

Digitalt signerad av

William Lindström  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Filippa Bylander  
Av föreningen vald revisor





## ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende HSB Bostadsrättsföreningen Smaragden i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**YVONNE BORG**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-10-17 kl. 18:54:48



**KENNETH SJÖSTEDT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-18 kl. 19:07:40



**ANNIKA HOLMBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-18 kl. 09:54:20



**NATALIE KOLS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-17 kl. 20:01:22



**GÖRAN EDHOLM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-18 kl. 20:19:29



**MAJ EKLIND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-18 kl. 09:04:56



**STEFAN NYBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-18 kl. 18:25:35



**GEORGIOS KATSIKIOTIS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-18 kl. 20:33:56



**FILIPPA BYLANDER**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-10-19 kl. 08:20:57



**WILLIAM LINDSTRÖM**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-10-19 kl. 12:10:28



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende HSB Bostadsrättsföreningen Smaragden i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**FILIPPA BYLANDER**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-10-19 kl. 11:27:53



**WILLIAM LINDSTRÖM**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-10-19 kl. 12:10:19



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

## RESULTATRÄKNINGEN

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

## AVSKRIVNINGAR

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

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

## TOMTRÄTT

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

## KASSAFLÖDESANALYS

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

## LIKVIDITET

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

## SLUTLIGEN

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