

Årsredovisning 2023

HSB Bostadsrättsförening Skuruberg i Nacka

714000-1376



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Skuruberg i Nacka

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

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.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1957-05-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-01-29 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-09 hos Bolagsverket.

Föreningens har sitt säte i Nacka

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sicklaön 243:1, Fasanvägen 27, 29, 31	1957	Nacka
Sicklaön 244:1, Fasanvägen 30, 32 och 34	1957	Nacka

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Protector Forsikring ASA.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1958

Föreningen har 106 bostadsrätter om totalt 7 639 kvm och 5 lokaler om 222 kvm. Byggnadernas totalyta är 7 861 kvm.

Styrelsens sammansättning

Marcus Lodén	Ordförande
Fredrik Näverfelt	HSB-ledamot
Frida Jannesson	Sekreterare
Jens Gyllving	Vice ordförande
Jonas Örn	Ekonomiansvarig
Tulle Edman	Ledamot

Valberedning

Rikke Olsen, Birgitta Karlsson, Manni Björk

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen samt två i förening av Marcus Lodén, Jonas Örn, Jens Gyllving, Frida Jannesson

Revisorer

Adnin Ali Extern revisor BoRevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Förstudie dränering
- 2023-2024** ● Ny uteplats F29-31
Balkongskrotning
- 2023** ● Brandskyddsåtgärder
Ny 50-årig UH-plan
- 2021** ● Nyplantering runt soprum
- 2020** ● Byte av rökluckor
Renovering av skyddsrum
Ny sophantering
- 2019-2020** ● Spolning avloppsstammar
- 2019** ● Byte av torkskåp
OVK
- 2017-2018** ● Byte av tak
- 2014** ● Trappa mellan F27 o Ugglevägen anlagd
- 2008** ● Trapphusmålning
Byte av fönsterbågar
- 2007** ● Anslutning till fjärrvärme
- 2004** ● Stamrenovering vatten, avlopp och el

Planerade underhåll

- 2024-2025** ● Dränering
- 2025** ● OVK
Stamspolning
- 2029** ● Energideklaration
- 2029-2031** ● Balkongrenovering

- 2054 ● Stambyte
- 2058 ● Fönsterbyte
Takreovering

Avtal med leverantörer

Totalförvaltning inkl. fastighetsskötsel	Nabo
Fastighetsel	Boo Energi
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Trädgårdsskötsel	Assars Trädgårdstjänst
Markskottning	Etni
Bredband	Telenor (t o m 2024-07-31)
Bredband	Stockholms Stadsnät (fr om 2024-08-01)
Kabel-tv	Tele2
Mattskötsel (trapphus)	Elis Textil Service
VA inkl. grovsoprum	Nacka Vatten och Avfall
Sotning o branskydds kontroll	Nacka & Tyresö Sotningsdistrikt
Trapphusstädning	LBE Städservice
Sopkärlsrengöring o service	Miljöhuset i Stockholm

Övrig verksamhetsinformation

Hyresgäster sade upp två lokaler (förskoleverksamhet F32 och frisörsalong F27), där planen är att hyra ut den förstnämnda o sälja den andra (upplåts med bostadsrätt)

Renovering och besiktning av lekplats

Brandskyddsinspektion genomförd

Nya branddörrar, utrymningsmarkeringar, släckutrustning mm installerade

Ny odlingslotter för medlemmar utanför F31, kö via Nabo-portalen

Nya blomsterängar anlagda samt plantering av bärbuskar

Gallring av sly

Ny uteplats uppförd mellan hus F29 - F31

Radonmätning genomförd utan anmärkning på tidigare verksamhetslokaler

Inre reparationsfond avvecklad

Inventering av vattenmätarplatser inför mätarbyte 2024-

Balkongbesiktning med påföljande skrotning

Ny tvättmaskin i tvättstuga

Komplettering och upprustning av sandboxar med sandskyfflar samt nya snöskyfflar

Ny 50-årig underhållsplan ("UH-plan") upprättad

Besiktning av balkonger (som underlag till ny UH-plan)

Besiktning av grund (som underlag till ny UH-plan)

Årlig fastighetssyn

Enkäter avseende uteplatser och ventilation

Sökt och beviljats elstöd

Välkomstpaket till nya medlemmar har införskaffats

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens största lån om 10 Mkr, som förföll 2023-06-21, upphandlades och flyttades från Nordea till Handelsbanken. Där erbjöds förutom lägst ränta (4,10%) bundet i 4 år även förmånen att flytta ordinarie amortering om 500 tkr/år från ett befintligt lån där med lägre ränta (0,96%) som förfaller 2025.

Hög inflation, förändrat ränteläge och planerade projekt i den nya 50-åriga underhållsplanen föranledde styrelsen att 2023 ge Nabo i uppdrag att utföra en långsiktig ekonomisk analys. Med grund i denna beslutades också en avgiftshöjning om 10% fr om maj 2024. Avgiftshöjningen är ämnad att gå till en ny amorteringsplan för att skapa låneutrymme i framtiden utifrån den nya underhållsplanen, vilket vid försäljning räknas som kapitaltillskott och därmed är skattemässigt gynnsamt för medlemmarna.

Efter långdragen utredning har mätfel på fjärrvärmen från Stockholms Exergi konstaterats, med påföljande debitering om ca 393 tkr för åren 2022-23 som avbetalas på 4 månader.

Förändringar i avtal

Nytt avtal för fastighetsskötsel har tecknats med Nabo inför 2024 som därmed utför totalförvaltning

Nytt avtal för bredband har tecknats med Stockholms Stadsnät fr om 2024-08-01, vilket medför både lägre kostnad och högre hastighet samt, bedömt, tillgänglighet

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 148 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 147 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 714 543	5 754 083	5 679 279	5 495 673
Resultat efter fin. poster	-364 257	1 033 454	66 407	885 131
Soliditet (%)	28	28	26	25
Yttre fond	2 221 188	2 078 188	2 078 188	2 244 608
Taxeringsvärde	176 310 000	176 310 000	131 381 000	131 381 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	716	713	702	681
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,0	94,7	91,5	94,6
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 091	4 156	4 222	4 434
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 975	4 039	4 106	4 313
Sparande per kvm totalyta, kr	121	270	187	254
Elkostnad per kvm totalyta, kr	29	25	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	161	110	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	72	51	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	262	186	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,46	0,89	1,01	0,99
Räntekänslighet (%)	5,72	5,83	6,02	6,51

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Som en åtgärd för att säkerställa föreningens resultat har styrelsen beslutat att höja avgifterna från och med 2024-05-01 med 10%.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	509 600	-	-	509 600
Upplåtelseavgifter	3 485 725	-	-	3 485 725
Fond, yttre underhåll	2 221 188	-	-71 759	2 149 429
Balanserat resultat	5 295 030	1 033 454	71 759	6 400 244
Årets resultat	1 033 454	-1 033 454	-364 257	-364 257
Eget kapital	12 544 998	0	-364 257	12 180 741

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	6 328 485
Årets resultat	- 364 257
Avsättning till fond för yttre underhåll	-143 000
lanspråktagande av fonden för yttre underhåll	214 759
Totalt	6 035 987

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:
att balansera i ny räkning **6 035 987**

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 714 543	5 754 083
Övriga rörelseintäkter	3	42 068	800
Summa rörelseintäkter		5 756 611	5 754 883
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 064 472	-2 948 105
Övriga externa kostnader	9	-350 051	-194 024
Personalkostnader	10	-202 914	-205 424
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 103 895	-1 091 292
Summa rörelsekostnader		-5 721 332	-4 438 845
RÖRELSERESULTAT		35 279	1 316 038
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		58 821	2 176
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-458 357	-284 760
Summa finansiella poster		-399 536	-282 584
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-364 257	1 033 454
ÅRETS RESULTAT		-364 257	1 033 454

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	39 415 012	40 464 940
Maskiner och inventarier	13	485 538	488 593
Pågående projekt	14	640 224	0
Summa materiella anläggningstillgångar		40 540 774	40 953 533
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		40 541 274	40 954 033
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		17 908	21 338
Övriga fordringar	16	2 010 397	3 876 302
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	859 165	329 612
Summa kortfristiga fordringar		2 887 469	4 227 251
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 042 082	3 866
Summa kassa och bank		2 042 082	3 866
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 929 551	4 231 118
SUMMA TILLGÅNGAR		45 470 825	45 185 150

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 995 325	3 995 325
Fond för yttre underhåll		2 149 429	2 221 188
Summa bundet eget kapital		6 144 754	6 216 513
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 400 244	5 295 030
Årets resultat		-364 257	1 033 454
Summa fritt eget kapital		6 035 987	6 328 485
SUMMA EGET KAPITAL		12 180 741	12 544 998
Avsättningar			
Avsättningar		0	56 275
Summa avsättningar		0	56 275
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	22 750 000	21 250 000
Summa långfristiga skulder		22 750 000	21 250 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		8 500 000	10 500 000
Leverantörsskulder		223 252	154 221
Skatteskulder		19 964	15 474
Övriga kortfristiga skulder		-9	1 607
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 796 877	662 576
Summa kortfristiga skulder		10 540 084	11 333 878
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 470 825	45 185 150

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	35 279	1 316 038
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 103 895	1 091 292
	1 139 174	2 407 330
Erhållen ränta	58 821	2 176
Erlagd ränta	-457 696	-297 385
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	740 299	2 112 121
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-714 385	-1 811
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 149 270	-252 818
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 175 185	1 857 492
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-691 136	-50 254
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-691 136	-50 254
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-500 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-500 000	-500 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-15 951	1 307 238
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 865 718	2 558 480
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 849 767	3 865 718

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Skuruberg i Nacka har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

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	0,88 - 10 %
Maskiner och inventarier	5 - 20 %
Markanläggningar	2 - 6,67 %

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

Enligt stadgarna §27 är styrelsen som ska besluta om avsättning och ian-språkstagandet av underhållsfonden.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	5 467 200	5 449 356
Hysesintäkter, lokaler	118 175	182 468
Hysesintäkter, p-platser	106 536	104 604
Övriga intäkter	22 632	17 655
Summa	5 714 543	5 754 083

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	1	0
Elprisstöd	34 516	0
Övriga rörelseintäkter	7 551	800
Summa	42 068	800

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	216 928	245 319
Städning	91 548	85 517
Besiktning och service	52 712	37 972
Trädgårdsarbete	298 331	183 205
Snöskottning	142 562	183 875
Övrigt	2 249	0
Summa	804 330	735 888

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	101 228	5 121
Tvättstuga	24 603	0
Källarutrymmen	580	0
Dörrar och lås/porttele	34 916	0
VA	2 468	0
Balkonger	7 500	0
Summa	171 295	5 121

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Övriga gemensamma utrymmen	200 596	0
Gård/markytor	14 163	0
Summa	214 759	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	228 184	193 958
Uppvärmning	1 264 732	867 551
Vatten	568 654	402 572
Sophämtning	181 208	139 064
Summa	2 242 778	1 603 145

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	178 071	161 881
Kabel-TV	38 992	38 850
Bredband	157 500	157 500
Övrigt	75 655	71 164
Fastighetsskatt	181 092	174 556
Summa	631 310	603 951

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	39 774	1 938
Övriga förvaltningskostnader	119 079	75 094
Juridiska kostnader	78 756	8 548
Revisionsarvoden	28 951	27 913
Ekonomisk förvaltning	83 492	80 532
Summa	350 051	194 024

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	148 837	144 900
Löner, arbetare	3 381	9 281
Sociala avgifter	49 723	50 305
Övriga personalkostnader	973	938
Summa	202 914	205 424

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	458 497	284 760
Övriga räntekostnader	-140	0
Summa	458 357	284 760

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	56 867 085	56 867 085
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	56 867 085	56 867 085
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-16 402 145	-15 352 217
Årets avskrivning	-1 049 928	-1 049 928
Utgående ackumulerad avskrivning	-17 452 073	-16 402 145
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	39 415 012	40 464 940
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>456 750</i>	<i>456 750</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	103 885 000	103 885 000
Taxeringsvärde mark	72 425 000	72 425 000
Summa	176 310 000	176 310 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	656 957	606 703
Inköp	50 912	50 254
Utgående anskaffningsvärde	707 869	656 957
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-168 364	-127 000
Avskrivningar	-53 967	-41 364
Utgående avskrivning	-222 331	-168 364
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	485 538	488 593

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2023-12-31	2022-12-31
Pågående projekt	640 224	0
Summa	640 224	0

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-12-31	2022-12-31
Insats branschorganisation	500	500
Summa	500	500

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Avräkn skatter o avgifter	14 712	14 450
Borgo reglerad 2024 jan	188 000	0
Nabo Klientmedelskonto	1 210 402	2 809 693
Borgo	597 283	1 052 159
Summa	2 010 397	3 876 302

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	743 040	25 768
Fastighetsskötsel	33 750	32 500
El	1 645	13 464
Försäkringspremier	0	178 071
Kabel-TV	9 773	9 723
Bredband	39 375	39 375
Förvaltning	31 582	30 711
Summa	859 165	329 612

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2025-01-30	0,96 %	8 000 000	8 250 000
Nordea Hypotek	2024-11-20	1,05 %	8 000 000	8 000 000
Nordea Hypotek	2023-06-21	0,82 %		10 000 000
Nordea Hypotek	2026-08-19	0,79 %	5 500 000	5 500 000
Stadshypotek	2027-06-30	4,10 %	9 750 000	
Summa			31 250 000	31 750 000
Varav kortfristig del			10 500 000	10 500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 752 000 kr.

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.

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Städning	0	6 925
El	21 919	29 176
Uppvärmning	164 252	83 390
Utgiftsräntor	22 023	21 362
Vatten	0	30 653
Beräknade uppl. sociala avifter	0	656
Förutbetalda avgifter/hyror	483 551	488 225
Fortum uppvärmning	1 105 132	0
Beräknat revisionsarvode	0	2 189
Summa	1 796 877	662 576

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	38 180 000	38 180 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

* Skrotning av balkonger, dvs lösa betongdelar har knackats loss för att undvika nedfall

* Förstudie dränering Elsäkerhetsbesiktning

* Månadsavgiften höjdes 10% fr om maj 2024

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Marcus Lodén
Ordförande

Frida Jannesson
Sekreterare

Jens Gyllving
Vice ordförande

Jonas Örn
Ekonomiansvarig

Tulle Edman
Ledamot

Fredrik Näverfelt
HSB-ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

BoRevision
Adnin Ali
Extern revisor

Frida Sylvén
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.05.2024 09:15

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 06.05.2024 16:07

DOCUMENT ID:

SkEg4VwLfC

ENVELOPE ID:

S1ekNEvLMA-SkEg4VwLfC

DOCUMENT NAME:

HSB Bostadsrättsförening Skuruberg i Nacka, 714000-1376 - Årsredovisning 2023.pdf

20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TULLE EDMAN edman.tulle@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2024 16:13 06.05.2024 16:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/06/01) IP: 172.226.49.9
2. FRIDA JANNESSON fridajannesson@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2024 17:30 06.05.2024 17:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/02/03) IP: 83.191.110.190
3. MARCUS LARS ERIK LODÉN marcus.loden@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2024 17:44 06.05.2024 17:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/01/08) IP: 104.28.31.66
4. JENS GYLLVING jens.gyllving@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2024 18:07 06.05.2024 17:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/01/15) IP: 83.226.141.73
5. Jonas Örn jonas.orn@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2024 20:42 06.05.2024 16:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/02/27) IP: 212.93.55.74
6. FREDRIK NÄVERFELT fredrik.naverfelt@hsb.se	Signed Authenticated	06.05.2024 21:55 06.05.2024 21:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/03/10) IP: 82.183.17.144
7. FRIDA SYLVÉN frida.sylven@parameterrevision.se	Signed Authenticated	06.05.2024 22:08 06.05.2024 22:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/11/15) IP: 185.45.120.6
8. ADNIN ALI adnin.ali@borevision.se	Signed Authenticated	07.05.2024 09:15 07.05.2024 07:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/09/26) IP: 4.245.118.122

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Skuruberg i Nacka, org.nr. 714000-1376

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Skuruberg i Nacka för räkenskapsåret 2023.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Skuruberg i Nacka för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
07.05.2024 09:15

SENT BY OWNER:
Erik Hognesius · 06.05.2024 16:07

DOCUMENT ID:
SJxgNNvIzR

ENVELOPE ID:
r1ZkEVv8zA-SJxgNNvIzR

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse digitalt.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ADNIN ALI adnin.ali@borevision.se	Signed Authenticated	07.05.2024 09:15 07.05.2024 07:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/09/26) IP: 4.245.118.122

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Bostadsrättsförening Skuruberg i Nacka

Räkenskapsår 2023-01-01 – 2023-12-31

Jag har utfört en revision av Bostadsrättsförening Skuruberg i Nackas räkenskaper, inklusive årsredovisning och bokföring för verksamhetsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Jag har funnit att bokföringen varit i god ordning. Kassan, bankkonton, övriga tillgångar och värdehandlingar har kontrollerats mot underlag. Intäkter och utgifter är styrkta med verifikationer. De i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningarna överensstämmer med granskad bokföring och är upprättade enligt god redovisningssed.

Utöver min revision av räkenskaperna har jag utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Skuruberg i Nacka avseende verksamhetsåret.

Mot förvaltningen och föreningens verksamhet i övrigt enligt upprättade styrelseprotokoll finns enligt mig inte anledning till anmärkning.

Jag tillstyrker att årsstämman beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm, *enligt datering i elektronisk underskrift*

Frida Sylvén

Förtroendevald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
07.05.2024 09:20

SENT BY OWNER:
Erik Hognesius · 06.05.2024 16:07

DOCUMENT ID:
Hkzl4Ew8fC

ENVELOPE ID:
SJM1NEw8f0-Hkzl4Ew8fC

DOCUMENT NAME:
RB Skuruberg i Nacka.pdf
1 page

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FRIDA SYLVÉN frida.sylvén@parameterrevision.se	Signed Authenticated	07.05.2024 09:20 06.05.2024 22:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/11/15) IP: 185.45.120.6

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed