

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Skarpöhöjden i Nacka

Org.nr: 769611-7006

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Skarpöheten i Nacka

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2021-01-01 - 2021-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Orminge 38:1 & Orminge 38:2 i Nacka kommun.

Föreningen har sitt säte i Nacka kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	288	17 244
Hysesrätter	75	4 755
Lokaler	58	42
Parkeringar och garageplatser	257	0

Föreningens fastigheter är byggda 1970 och har värdeår 1970.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes även med 3% från januari 2021.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021	Utemiljö	Plantering etapp 1-2 och 4-5
2021	Portar	Byte nytt låssystem
2021	Portar	Driftsättning av passagesystem
2021	Portar	Nya Portar i alla hus
2021	Stammar	Relining av service ledningar

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Skarpöhöjden i Nacka**Tidigare genomfört underhåll**

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Utemiljö	Etapp 3 avslutas
2020	Trapphus	Omläggning golv och målning av trapphus avslutas
2020	Hissar	Byte av golv och utskikt
2020	Grovsopor	Rivning av grovsopshuset
2020	Tvättstuga	Renovering av tvättstuga påbörjas
2020	Källare	Driftsättning av passagesystem till källare
2020	Källare	Inventering av samtliga förråd påbörjas
2019	Utemiljö	Etapp 2 avslutades, etapp 3 påbörjades
2019	OK	Obligatorisk ventilationskontroll
2019	Tvättstuga 41	Byte av tvättmaskiner i hela tvättstugan
2019	Tvättstuga 41 & 29	Byte av belysning till LED med automatisk tändning och släckning
2019	Stamspolning	Samtliga 15 hus har stamspolats inkl hus 29 & 41
2019	Kvarterslokal	Ommålad och dränerad samt vattenskada reparerad
2019	Trapphus	Omläggning golv och målning av trapphus påbörjas
2019	Hemsida	Hemsidan har flyttats över till HSB
2019	Tvättstugor	Upphandling/beställning av nya fönster till hus 29 & 41 till kvartal 1 2020
2019	Hissar	Upphandling/beställning upprustning av hissar till kvartal 1 2020
2019	Stammar	Avslut stambyte av liggande stammarna i samtliga fastigheter
2018	Utemiljö Etapp 1	Renovering av etapp 1 av utemiljön är klar bortsett från några växter
2018	Utemiljö Etapp 2	Renovering samt restaurering av utemiljön påbörjas
2018	Stammar	Start av stambytet av liggande stammar i fastigheterna
2018	Trapphus	Byte av belysning till LED samt montering av nödbelysning
2018	Källare	Byte av belysning till LED samt montering av nödbelysning
2017	Trapphus	Installation av Postboxar
2017	Hyreslägenhet	Upprustning av 4 st hyresrätter
2017	Kvarterslokal	Köket helrenoverat
2017	Undercentral	Pump till värmeförsörjning bytt
2017	Vatten tryckfall	Undersökning av inkommande vatten i hus 31,33,35,37

Övriga väsentliga händelser

Under året har 4 stycken hyresrätter upplåtits.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-06. Vid stämman deltog 9 närvarande medlemmar varav 4 var röstberättigade, samt 36

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2021-05-06 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Jakob Stockman
Eveliina Miettinen
Elisabeth Sundvall
Pia Bernthling
Anette Högberg
Johnny Rittervall
Eva Henriksson
Henric Theorin
Lars-Åke Henriksson

Roll

Ordförande
Vice ordförande
Sekreterare
Kassör
Ledamot
Ledamot
Suppleant
Suppleant
HSB-ledamot

Under perioden från stämman 2021-05-06 har styrelsen haft följande sammansättning:

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Skarpöhöjden i Nacka

Styrelsemedlem	Roll
Anette Högberg	Ledamot
Elisabeth Sundvall	Ledamot
Eveliina Miettinen	Ledamot
Jakob Georg Stockman	Ledamot
Jonny Rittervall	Ledamot
Lars-Åke Henriksson	HSB-ledamot
Pia Bernthling	Ledamot
Henric Theorin	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Jakob Stockman, Pia Bernthling och Eva Henriksson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Jakob Stockman, Eveliina Miettinen och Pia Bernthling. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Johan Albert	Föreningsvald ordinarie
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen består av Ann Gustavsson och Susanne Karlsson.

Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2021-09-17.

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

Hållbarhet

Ekonomi

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

Miljö

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

Social

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

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 367 (367) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021 (2020). Under året har 47 (34) överlåtelser skett.

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Skarpöhöjden i Nacka

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

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

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

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

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	334	378	241	380	402
Skuldsättning, kr/kvm	8 768	8 827	8 844	8 864	8 884
Räntekänslighet, %	12%	13%	13%	13%	14%
Energikostnad, kr/kvm	212	189	190	191	174
Driftskostnad, kr/kvm*	645	559	586	503	462
Årsavgifter, kr/kvm	903	886	855	851	846
Totala intäkter, kr/kvm*	1 040	1 018	989	990	989

*Nyckeltalet beräknas från 2020 på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Övriga nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	22 902	22 416	21 757	21 781	21 748
Resultat efter finansiella poster i tkr	-8 571	-19 780	-13 230	-8 855	-843
Soliditet %	46%	43%	47%	48%	49%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Förklaring av nyckeltal

Sparande till framtida underhåll

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

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

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

Skuldsättning, kr/kvm

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

Räntekänslighet

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

Energikostnader

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

Totala driftkostnader

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

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Skarpöhöjden i Nacka**Årsavgift**

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

Totala intäkter

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

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

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

Rörelseintäkter		22 901 972
Rörelsekostnader	-	30 159 873
Finansiella poster	-	1 313 378
Årets resultat		-8 571 279
Planerat underhåll	+	8 354 010
Avskrivningar och utrangeringar	+	7 584 264
Årets sparande		7 366 995
Årets sparande per kvm total yta		334

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	184 403 900	35 721 855	0	-31 755 994	-19 779 578
Reservering till fond 2020			1 812 000	-1 812 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-1 812 000	1 812 000	
Balanserat i ny räkning				-19 779 578	19 779 578
Upplåtelse lägenheter	2 443 000	5 192 000			
Årets resultat					-8 571 279
Belopp vid årets slut	186 846 900	40 913 855	0	-51 535 571	-8 571 279

Förslag till disposition av årets resultat**Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

Balanserat resultat	-51 535 571
Årets resultat	-8 571 279
	-60 106 850

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	2 029 000
Ianspråktagande av underhållsfond	-2 029 000
Balanserat resultat	-60 106 850
	-60 106 850

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-60 106 850
-------------------------	--------------------

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

Resultaträkning		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	22 901 972	22 415 920
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-13 384 338	-11 342 780
Övriga externa kostnader	Not 3	-412 680	-559 947
Planerat underhåll		-8 354 010	-20 616 977
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-424 581	-427 637
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-7 584 264	-7 497 422
Summa rörelsekostnader		-30 159 873	-40 444 763
Rörelseresultat		-7 257 901	-18 028 843
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	15 256	28 423
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 328 634	-1 779 158
Summa finansiella poster		-1 313 378	-1 750 735
Årets resultat		-8 571 279	-19 779 578

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	354 691 452	358 183 386
Pågående nyanläggningar	Not 8	0	1 675 330
		<u>354 691 452</u>	<u>359 858 716</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>354 691 452</u>	<u>359 858 716</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		45 882	19 151
Avräkningskonto HSB Stockholm		7 364 383	2 256 434
Övriga fordringar	Not 9	70 721	274
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	847 331	755 044
		<u>8 328 317</u>	<u>3 030 903</u>
Kassa och bank	Not 11	2 914 934	4 377 971
Summa omsättningstillgångar		<u>11 243 252</u>	<u>7 408 874</u>
Summa tillgångar		<u>365 934 703</u>	<u>367 267 590</u>

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	186 846 900	184 403 900
Upplåtelseavgifter	40 913 855	35 721 855
Yttre underhållsfond	0	-1
	<u>227 760 755</u>	<u>220 125 755</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-51 535 571	-31 755 993
Årets resultat	-8 571 279	-19 779 578
	<u>-60 106 850</u>	<u>-51 535 571</u>
Summa eget kapital	<u>167 653 905</u>	<u>168 590 184</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 <u>152 094 141</u>	<u>115 039 700</u>
	152 094 141	115 039 700
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 41 160 577	79 515 018
Leverantörsskulder	886 831	592 451
Skatteskulder	43 687	74 141
Övriga skulder	Not 14 171 991	52 275
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>3 923 571</u>	<u>3 403 821</u>
	46 186 657	83 637 706
Summa skulder	198 280 798	198 677 406
Summa eget kapital och skulder	<u>365 934 703</u>	<u>367 267 590</u>

Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-8 571 279	-19 779 578
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	7 584 264	7 497 422
Kassaflöde från löpande verksamhet	-987 015	-12 282 156
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-189 465	73 395
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	903 392	-1 340 371
Kassaflöde från löpande verksamhet	-273 088	-13 549 132
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-2 417 000	-1 112 830
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 417 000	-1 112 830
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 300 000	-370 182
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	7 635 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	6 335 000	-370 182
Årets kassaflöde	3 644 912	-15 032 144
Likvida medel vid årets början	6 634 405	21 666 549
Likvida medel vid årets slut	10 279 317	6 634 405

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.

Omklassificering mark

Vid föreningens anskaffning av fastigheten så allokerades inget anskaffningsvärde till marken utan allokerades i sin helhet till byggnad.

Detta har inneburit för höga avskrivningar för föreningen från 2007 och framåt.

Rättelse av fel har skett enligt K3 kapitel 10. Rättelsen påverkar posterna byggnad och mark, eget kapital och skulder, se Not 7.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter/komponentgrupp skrivs av linjärt över nyttjandeperioden enligt följande:

Stomme	2%
Tak	4%
Fasad	2%
Fönster	2%
Entréportar & soprumsdörrar	3%
Gemensamma utrymmen	2-10%
Markanläggningar	2%
Stomme (vatten och avlopp)	2-3%
Tekniska installationer	5%

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 1 459 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 3 608 394 kr.

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	15 565 533	15 095 196
Hyror	7 115 731	7 123 108
Övriga intäkter	350 722	246 813
Bruttoomsättning	<u>23 031 986</u>	<u>22 465 117</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-125 893	-49 197
Hyresförluster	-4 121	0
	22 901 972	22 415 920
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 140 993	1 546 299
Reparationer	2 950 304	2 230 977
El	581 152	556 107
Uppvärmning	2 470 775	2 203 088
Vatten	1 617 448	1 414 111
Sophämtning	967 423	911 013
Fastighetsförsäkring	403 662	370 492
Kabel-TV och bredband	393 727	433 913
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	593 587	582 697
Förvaltningsarvoden	1 081 311	993 659
Övriga driftkostnader	183 957	100 424
	13 384 338	11 342 780
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	112 382	63 710
Administrationskostnader	118 597	333 366
Extern revision	40 000	46 250
Konsultkostnader	80 701	57 294
Medlemsavgifter	61 000	59 328
	412 680	559 947
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	285 600	278 999
Revisionsarvode	5 000	0
Övriga arvoden	10 000	19 500
Sociala avgifter	90 207	92 239
Övriga personalkostnader	33 774	36 899
	424 581	427 637
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 812	2 314
Övriga ränteintäkter	13 444	26 108
	15 256	28 423
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 327 921	1 776 889
Övriga räntekostnader	713	2 269
	1 328 634	1 779 158

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	307 590 356	395 141 518
Omklassificering mark	0	-87 551 162
Mark	87 551 162	87 551 162
Årets investeringar	4 092 330	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	399 233 848	395 141 518
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-36 958 133	-43 443 396
Rättelse av markavskrivning tidigare år		13 982 685
Årets avskrivningar	-7 584 264	-7 497 422
Utgående ackumulerade avskrivningar	-44 542 397	-36 958 133
Utgående bokfört värde	354 691 452	358 183 386
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	190 000 000	190 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 485 000	2 485 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	131 000 000	131 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	3 912 000	3 912 000
Summa taxeringsvärde	327 397 000	327 397 000
Rättelse har skett, upplysning lämnas under redovisnings och värderingsprinciper		
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	1 675 330	562 500
Årets investeringar	-1 675 330	1 112 830
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	1 675 330
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	70 258	274
Övriga fordringar	463	0
	70 721	274
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	839 630	748 043
Upplupna intäkter	7 702	7 002
	847 331	755 044
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kassa och bank		
SBAB	2 887 448	4 375 492
Nordea plusgiro	27 487	2 479
	2 914 934	4 377 971

Noter		2021-12-31	2020-12-31		
Not 12	Skulder till kreditinstitut				
			Nästa års amortering		
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	
Nordea	39758209884	0,41%	2023-06-08	39 015 018	800 000
Nordea	39758209892	0,48%	2024-06-10	39 200 000	800 000
Nordea	39788934994	0,77%	2025-05-20	75 979 123	500 000
Nordea	39788998399	0,46%	2022-09-21	39 060 577	0
				193 254 718	2 100 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				182 754 718
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				152 094 141
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.				
	Ställda säkerheter				
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut			198 000 000	198 000 000
Not 13	Skulder till kreditinstitut				
	Kortfristig del av långfristig skuld			41 160 577	79 515 018
				41 160 577	79 515 018
Not 14	Övriga skulder				
	Depositioner			36 200	27 100
	Momsskuld			25 541	22 175
	Övriga kortfristiga skulder			110 250	3 000
				171 991	52 275
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
	Upplupna räntekostnader			94 343	73 556
	Förutbetalda hyror och avgifter			1 863 163	1 812 859
	Övriga upplupna kostnader			1 966 065	1 517 406
				3 923 571	3 403 821

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

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 16	Väsentliga händelser efter årets slut	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Anette Höberg

.....
Elisabeth Sundvall

.....
Eveliina Miettinen

.....
Jakob Georg Stockman

.....
Jonny Rittervall

.....
Lars-Åke Henriksson

.....
Pia Bernthling

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Joakim Häll

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Skarpöhöjden i Nacka, org.nr. 769611-7006

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Skarpöhöjden i Nacka för räkenskapsåret 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 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 Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för år 2020 reviderades av annan extern revisor som i revisionsberättelse daterad 2021-05-06 uttalade sig enligt standardutformningen om denna årsredovisning.

Styrelsens ansvar

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

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

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

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Skarpöhöjden i Nacka för räkenskapsåret 2021 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johan Albert
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Skarpöhöjden i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JAKOB GEORG STOCKMAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-06-10 kl. 13:32:13



ANETTE HÖGBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-06-10 kl. 14:52:22



EVELIINA MIETTINEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-06-10 kl. 21:11:24



LARS-ÅKE HENRIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-06-13 kl. 16:48:25



JONNY RITTERVALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-06-10 kl. 15:05:19



ELISABETH SUNDVALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-06-10 kl. 21:34:32



PIA BERNTHLING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-06-10 kl. 18:32:49



JOAKIM HÄLL BOREVISION AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-06-14 kl. 18:02:08



JOHAN ALBERTS

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-06-14 kl. 08:01:56



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Skarpöhöjden i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM HÄLL BOREVISION AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-06-14 kl. 18:03:30



JOHAN ALBERTS

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-06-15 kl. 08:09:15

