



Org Nr: 714000-1350

# Styrelsen för HSB Brf Skuruhäll i Nacka

Org.nr: 714000-1350

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31



## Förvaltningsberättelse för HSB Brf Skuruhäll i Nacka

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2018-01-01 - 2018-12-31

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

#### Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Sicklaön 240;3 i Nacka kommun.

Föreningen har sitt säte i Nacka.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	48	4 168
Hysesrätter	0	0
Lokaler	0	0
Parkeringar och garageplatser	40	0

Föreningens fastighet är byggd 1964 värdeår 1964

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

#### Genomfört och planerat underhåll

Taken är totalrenoverade plus att rökluckorna fungerar.

Fasaderna är nätade för att förhindra nya sprickor och är därefter omputsade.

Samtliga ventilationsstammar är rensade, ljudfällor installerade. Ljudfällor installerade för att kunna höja fläktarna för godkänd OVK.

#### Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Vattenstammar	Spolning av samtliga vattenstammar, januari 2019.
2019	Köksfläktar	Byte av köksfläktar (till kolfilterfläktar), våren 2019
	Säkerhetsdörrar	Lägenhetsdörrarna ska bytas till säkerhetsdörrar när ekonomin tillåter.
	Bullerskydd	Plank mot Värmdövägen när ekonomin tillåter.

#### Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2002-2003	Stambyte	Stambyte
2004	Balkonger	Balkongerna gjordes större
2017	Fönster	Samtliga fönster bytta. Fönster i markplan laminerade, därför inga galler.

02



## Förvaltningsberättelse för HSB Brf Skuruhäll i Nacka

---

### Övriga väsentliga händelser

Vi har bytt företag som ska serva våra hissar. Avtalet med Kone är uppsagt, nytt avtal med Nackahissarna är tecknat. Avtal är tecknat med Nacka Drift & Skötsel för att ploga och halkbekämpa vår parkering.

### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-22. Vid stämman deltog 24 medlemmar varav 22 var röstberättigade.

### Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Annalena Forslund	Ledamot
Ann-Cathrin Callmar	Ordförande
Annelie Löfqvist	Ledamot
Björn Glad	Ledamot
Lars Engström	Ledamot
Per Öquist	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Lars Engström och Björn Glad.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Ann-Cathrin Callmar, Lars Engström, Annalena Forslund och Björn Glad. Teckning sker två i förening.

### Revisorer

Magdalena Malmberg	Föreningsvald ordinarie
Malin Cederlund	Föreningsvald suppleant
BoRevision	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

### Valberedning

Valberedningen består av Jaana Gullstén, sammankallande.

Per Johan Lymer  
June Kristensen

### 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 fastighetsbesiktningarna har skett löpande i och med renoveringarna.

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.

### Medlemsinformation

#### Medlemmar

Föreningen hade 57 (56) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018 (2017). Under året har 5 (4) överlåtelse skett.

02



## Förvaltningsberättelse för HSB Brf Skuruhäll 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	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	511	511	511	511	511
Totala intäkter kr/kvm	545	545	545	539	551
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	179	229	145	117	174
Belåning, kr/kvm	3 087	1 848	1 224	1 344	1 556
Räntekänslighet	6%	4%	2%	3%	3%
Drift och underhåll kr/kvm	306	268	350	366	309
Energikostnader kr/kvm	172	140	189	186	162

#### Förklaring av nyckeltal

##### Årsavgift

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

##### Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

##### Sparande till framtida underhåll

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

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

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

##### Belåning, kr/kvm

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

##### Räntekänslighet

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

##### Drift och underhåll

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

##### 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.

07



## Förvaltningsberättelse för HSB Brf Skuruhäll i Nacka

Övriga nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	2 271	2 272	2 272	2 245	2 296
Resultat efter finansiella poster	40	564	271	153	306
Soliditet	43%	56%	63%	61%	57%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

### Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

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

Rörelseintäkter	2 271 471
Rörelsekostnader	- 2 156 124
Finansiella poster	- 74 982
<b>Årets resultat</b>	<b>40 365</b>
Planerat underhåll	+ 180 256
Avskrivningar	+ 525 216
<b>Årets sparande</b>	<b>745 837</b>

**Årets sparande per kvm total yta 179**

Jämförelsestörande post avser intäkter för medlemmar vid balkongrenoveringar under året.

### Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	604 115	3 512 085	4 072 661	1 446 590	564 205
Reservering till fond 2018			350 000	-350 000	
Ianspråktagande av fond 2018			-180 256	180 256	
Balanserad i ny räkning				564 205	-564 205
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					40 365
Belopp vid årets slut	604 115	3 512 085	4 242 405	1 841 052	40 365

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	2 010 796
Årets resultat	40 365
Reservering till underhållsfond	-350 000
Ianspråktagande av underhållsfond	180 256
Summa till stämmans förfogande	<b>1 881 417</b>

#### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning **1 881 417**

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

07



## HSB Brf Skuruhäll i Nacka

		<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	2 271 471	2 271 550
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-1 276 629	-1 116 403
Övriga externa kostnader	Not 3	-47 422	-50 999
Planerat underhåll		-180 256	-10 594
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-126 601	-120 893
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-525 216	-378 133
Summa rörelsekostnader		-2 156 124	-1 677 022
<b>Rörelseresultat</b>		<b>115 347</b>	<b>594 528</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	452	455
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-75 434	-30 778
Summa finansiella poster		-74 982	-30 323
<b>Årets resultat</b>		<b>40 365</b>	<b>564 205</b>

02

**HSB Brf Skuruhäll i Nacka****Balansräkning** **2018-12-31**    **2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7                    22 660 880                    15 840 479

Pågående nyanläggningar

Not 8                                       0                    651 545

---

22 660 880                    16 492 024*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9                    496 500                    496 500

---

496 500                    496 500

Summa anläggningstillgångar

---

23 157 380                    16 988 524**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

0                    2 120

Avräkningskonto HSB Stockholm

491 909                    1 200 766

Övriga fordringar

Not 10                    9                    0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11                    65 895                    102 089

---

557 813                    1 304 975

Kassa och bank

Not 12                    17 924                    17 924

Summa omsättningstillgångar

---

575 737                    1 322 900**Summa tillgångar**

---

**23 733 118**                    **18 311 424**

02

**HSB Brf Skuruhäll i Nacka****Balansräkning** **2018-12-31** **2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser	604 115	604 115
Upplåtelseavgifter	3 512 085	3 512 085
Yttre underhållsfond	4 242 405	4 072 661
	<u>8 358 605</u>	<u>8 188 861</u>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	1 841 052	1 446 590
Årets resultat	40 365	564 205
	<u>1 881 417</u>	<u>2 010 796</u>

Summa eget kapital 10 240 022 10 199 657

**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 13	<u>12 805 000</u>	<u>7 700 000</u>
		12 805 000	7 700 000

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 14	60 000	0
Leverantörsskulder		105 328	93 691
Skatteskulder		4 223	8 126
Övriga skulder	Not 15	28 770	27 806
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	<u>489 775</u>	<u>282 144</u>
		688 096	411 767

Summa skulder 13 493 096 8 111 767

**Summa eget kapital och skulder** **23 733 118** **18 311 424**

02



**HSB Brf Skuruhäll i Nacka**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	40 365	564 205
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	525 216	378 133
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>565 581</u>	<u>942 338</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	38 305	-2 330
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	216 329	-106 762
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>820 215</u>	<u>833 246</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-6 694 072	-3 132 872
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	148 175
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-6 694 072</u>	<u>-2 984 697</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	5 165 000	2 600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>5 165 000</u>	<u>2 600 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-708 857</b>	<b>448 549</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 218 691</b>	<b>770 141</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>509 833</b>	<b>1 218 691</b>

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



## HSB Brf Skuruhäll i Nacka

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

#### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,9% av anskaffningsvärdet.

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 337 kronor per lägenhet.

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

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

02



## HSB Brf Skuruhäll i Nacka

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	2 130 876	2 130 876
Hyror	133 150	128 600
Övriga intäkter	9 595	10 874
Bruttoomsättning	<u>2 273 621</u>	<u>2 270 350</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-2 150	2 200
Hyresförluster	0	-1 000
	<b>2 271 471</b>	<b>2 271 550</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	180 886	149 575
Reparationer	99 867	94 962
El	149 170	120 282
Uppvärmning	430 257	447 236
Vatten	138 325	15 333
Sophämtning	37 507	43 720
Fastighetsförsäkring	67 760	63 084
Kabel-TV och bredband	24 579	24 570
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	75 306	71 994
Förvaltningsarvoden	68 988	78 368
Övriga driftkostnader	3 984	7 280
	<b>1 276 629</b>	<b>1 116 403</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Hyror och arrenden	4 338	2 383
Förbrukningsinventarier och varuinköp	1 143	4 515
Administrationskostnader	12 149	14 683
Extern revision	9 313	8 938
Medlemsavgifter	20 480	20 480
	<b>47 422</b>	<b>50 999</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	89 900	89 600
Revisionsarvode	3 000	1 000
Övriga arvoden	3 000	2 000
Löner och övriga ersättningar	8 900	0
Sociala avgifter	21 801	15 543
Övriga personalkostnader	0	12 750
	<b>126 601</b>	<b>120 893</b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	419	392
Övriga ränteintäkter	33	63
	<b>452</b>	<b>455</b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	75 227	30 550
Övriga räntekostnader	207	228
	<b>75 434</b>	<b>30 778</b>

02



## HSB Brf Skuruhäll i Nacka

Noter	2018-12-31	2017-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	20 174 133	17 551 685
Anskaffningsvärde mark	235 850	235 850
Årets investeringar	7 345 617	2 622 448
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>27 755 600</b>	<b>20 409 983</b>
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-4 569 504	-4 191 371
Årets avskrivningar	-525 216	-378 133
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 094 720</b>	<b>-4 569 504</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>22 660 880</b>	<b>15 840 479</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	32 000 000	32 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	441 000	441 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	23 800 000	23 800 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	672 000	672 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>56 913 000</b>	<b>56 913 000</b>
<b>Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	651 545	141 121
Årets investeringar	-651 545	510 424
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>0</b>	<b>651 545</b>
<b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	496 500	496 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>496 500</b>	<b>496 500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
80 vindkraftandelar i OX2 Group AB	496 000	496 000
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	9	0
	<b>9</b>	<b>0</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	65 895	102 089
	<b>65 895</b>	<b>102 089</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 12 Kassa och bank</b>		
Handkassa	15 000	15 000
SEB	2 924	2 924
	<b>17 924</b>	<b>17 924</b>

02



## HSB Brf Skuruhäll i Nacka

Noter 2018-12-31 2017-12-31

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	37072222	0,92%	2019-03-28	3 900 000	0
SE-Banken Bolån	41639709	0,64%	2019-03-28	3 000 000	0
SE-Banken Bolån	41639776	0,62%	2019-03-28	985 000	20 000
SE-Banken Bolån	41639792	0,62%	2019-03-28	990 000	20 000
SE-Banken Bolån	41639806	0,62%	2019-03-28	990 000	20 000
SE-Banken Bolån	42223182	0,80%	2019-03-28	1 000 000	0
SE-Banken Bolån	42223190	0,80%	2019-03-28	1 000 000	0
SE-Banken Bolån	42223220	0,73%	2019-03-28	1 000 000	0
				<b>12 865 000</b>	<b>60 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 12 805 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 12 565 000

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 13 500 000 13 500 000

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Kortfristig del av långfristig skuld 60 000 0

**Not 15 Övriga skulder**

Källskatt	28 770	27 780
Övriga kortfristiga skulder	0	26
	<b>28 770</b>	<b>27 806</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	2 363	971
Förutbetalda hyror och avgifter	189 146	173 005
Övriga upplupna kostnader	298 266	108 168
	<b>489 775</b>	<b>282 144</b>

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

**Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

02



**HSB Brf Skuruhäll i Nacka**

**Noter**

**2018-12-31**

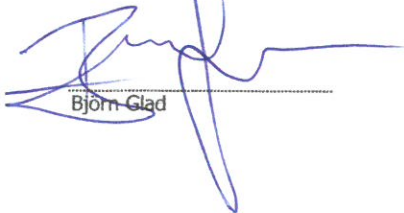
**2017-12-31**

Stockholm, den 2019-03-08

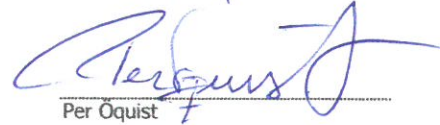
  
Annalena Forslund

  
Ann-Cathrin Callmar

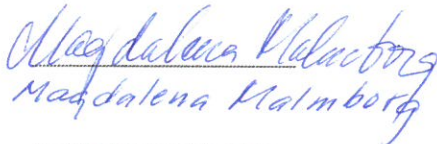
  
Annelie Löfqvist

  
Björn Glad

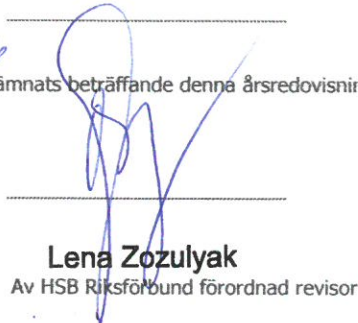
  
Lars Engström

  
Per Öquist

Vår revisionsberättelse har 2019-03-14 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
Magdalena Malmberg

Av föreningen vald revisor

  
**Lena Zozulyak**  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Skuruhäll i Nacka, org.nr. 714000-1350

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Skuruhäll i Nacka för räkenskapsåret 2018.

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 2018 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 för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisoremans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisom utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

### Upplysning av särskild betydelse

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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.

### Revisom utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 på fel, 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 tvekel 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 revisionslagen och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

02

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Skuruhäll i Nacka för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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. 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 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 revisor 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 revisor utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 14/03-2019

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

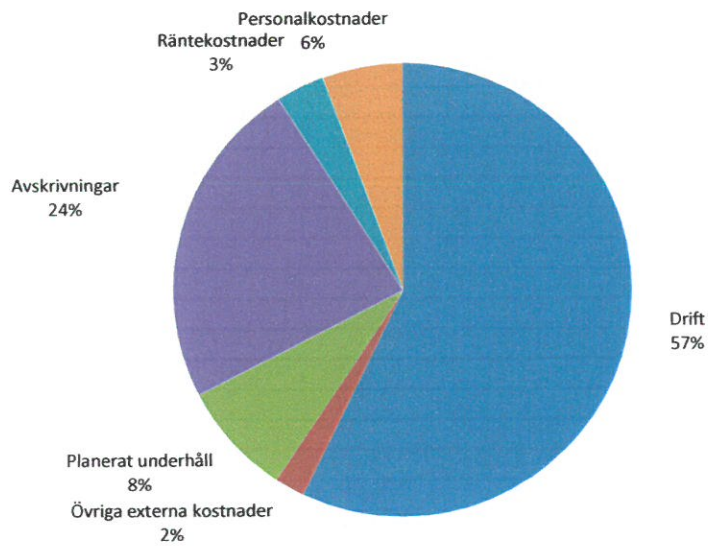
  
Magdalena Malmborg  
Av föreningen vald revisor





## HSB Brf Skuruhäll i Nacka

### Totala kostnader



### Fördelning driftkostnader

