



# HSB BRF SKURUSUND ÅRSREDOVISNING 2019



HSB – där möjligheterna bor

# Att bo i en bostadsrättsförening

## - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.

HSB:s Bostadsrättsförening **Skurusund** i Nacka

## **KALLELSE TILL FÖRENINGSTÄMMA**

Föreningens årsstämma hålls tisdagen **den 16 juni 2020**  
**Kl 19.00** i föreningslokalen i källaren på Beckasinvägen 33.  
Läsk, bordsvatten och smörgås serveras.

### **DAGORDNING**

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande vid stämman
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
5. Fastställande av dagordningen
6. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
7. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
8. Genomgång av styrelsens årsredovisning
9. Genomgång av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut i anledning av föreningens resultat
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Fråga om arvoden för ledamöter, revisorer och valberedningen
14. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Presentation av HSB-ledamot
17. Beslut om antal revisorer och suppleant
18. Val av revisor och suppleant
19. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
20. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
21. Erforderligt val av ombud till distriktsstämma i 13:e distriktet
22. Anmälda frågor
23. Avslutning

Under punkt 22 behandlas motioner som är inlämnade till styrelsen före februari månads utgång enligt föreningens stadgar §15.

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Av medlemmar som samäger en lägenhet får endast en av dem rösträtt. Annan medlem än juridisk person får utöva sin rösträtt genom ombud, genom maka/make, sambo eller medlem i föreningen. Ombud får endast företräda en medlem. Fullmakt skall bevitnas av två personer. Medlem har även rätt att medföra biträde på stämman. För den person som kan komma ifråga som biträde gäller samma bestämmelser som för ombud. Den som häftar i skuld för oguldna avgifter äger ej rösträtt.

Nacka i mars 2020

STYRELSEN.





Org Nr: 714000-1368

# Styrelsen för HSB brf Skurusund i Nacka

Org.nr: 714000-1368

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

*da*

## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening **Skurusund** i Nacka med org. nr 714000-1368 får härmed avgiva redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019 01 01 - 2019 12 31.  
Föreningen registrerades 1954-01-05

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i kv Sicklaön 242:1 med adress Beckasinvägen 33-39 i Nacka kommun. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse, genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen ( 1999:1229 ).

Av föreningens 80 bostadslägenheter upplåts samtliga med bostadsrätt.  
Av föreningens 4 lokaler upplåts 3 med hyresrätt.  
Föreningen hyr ut 15 parkeringsplatser med el-uttag, (ej laddning )

## MEDLEMMAR

Förutom HSB Stockholm, HSB Stockholms styrelseledamöter och suppleanter, hade föreningen 100 medlemmar 2019-12-31.  
Under året har 12 lägenhetsöverlåtelser skett.

## STYRELSE

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Charles Mertens	Ordförande
Anne-Marie Träff	Vice ordförande
Mattias Pettersson	Sekreterare
Britta Blomberg	Ledamot
Greger Asserson	Ledamot utsedd av HSB Stockholm

Suppleanter har varit:

Jonas Klingberg  
Helen Björnberg

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Britta Blomberg och Mattias Pettersson som ordinarie, samt Helen Björnberg och Jonas Klingberg som suppleant.

*v.j.*

## **FIRMATECKNARE**

Föreningens firma har tecknats förutom av styrelsen gemensamt av, Anne-Marie Träff, Charles Mertens, Mattias Pettersson och Britta Blomberg två i förening.

## **REVISOR**

Revisor har varit Mats Skön vald av föreningen med Lennart Evertsson som suppleant, samt en revisor hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

## **VALBEREDNING**

Valberedningen har bestått av:

Louise Hüttemeier	Ordförande, sammankallande
Susanne Bergström	Ledamot Avgått i november.
Ulf Garpnell	Ledamot
Vakant	Ledamot

## **DISTRIKTSOMBUD**

Föreningens ombud vid distriktsstämma för HSB Stockholms 13:e distrikt, har varit Anne-Marie Träff och Mattias Pettersson som ordinarie, med Britta Blomberg och Jonas Klingberg som suppleant.

## **SAMMANTRÄDEN**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 maj. Styrelsen har under året haft 11 st protokollförda sammanträden. Extra föreningsstämma hölls den 12 juni, gällande beslut om stadgeändring för andra läsningen.

## **ANSTÄLLDA**

Föreningen har ingen anställd personal. Fastighetsförvaltning och ekonomi har genom avtal ombesörjts av HSB Stockholm.

## **ARVODEN OCH LÖNER**

Arvoden till styrelsen och revisorer har uppgått till 106100 kr.  
Arvoden till valberedningen har uppgått till 4000 kr.  
Ersättning för förlorad arbetsinkomst har inte i något fall betalats ut.

## **FASTIGHETERNA**

Byte av vatten- och avloppsstammar är utförd år 1995.

Fasadreovering är utförd år 2004.

Radonmätning är utförd under vintern 2007/2008 utan anmärkning.  
Ny mätning pågår vintern 2019/2020.  
Installation av bergvärme mars 2007.

dy

PCB inventeringen är utförd i september 2008. Ingen PCB-haltig fog eller golvmassa enligt förordningen 2007:19 som ska saneras, har hittats i fastigheterna.

Samtliga stamledningar har högtrycksspolats av Ragnsells AB i juni 2017, utan anmärkning.

Energideklaration är utförd i september 2018. Nästa energideklaration ska ske 2028.

Obligatorisk ventilationskontroll ( OVK ) är utförd i november 2018. Efterkontroll gjordes i maj 2019, efter att nya fönster i lägenheterna var satta. Ventilationen blev bättre efter fönsterbytet, i de lägenheter man gjorde efterkontroll i. Nästa OVK senast november 2024.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Tresson har fortsatt att laga fasaderna på hus 33 och hus 37 under våren och sommaren. Det har varit svårt att hitta den rätta färgen/färgnyansen till fasaderna, då den tidigare entreprenören fuskat, och tagit en annan gråfärg än vad som var avtalad när fasaderna renoverades år 2004. Tresson har också i december, utfört en del putsarbeten i källaren och barnvagnsrummet i 33:an. De återkommer under vintern 2020 för puts- och målningsarbete av källargångarna i 37 och 39.

Under året har vi bytt mangeln i tvättstugan som har gått sönder. Den var från år 1971.

Styrelsen beslutade i december år 2018, att samtliga fönster skulle bytas i föreningen under år 2019. Dalkarlarna AB anlätades att utföra bytet av våra fönster. Arbetat gick över förväntan med mycket proffsiga entreprenörer. Många boende har även uttryckligen kontaktat styrelsen, och meddelat att det blev ett upplyft för hela föreningen, efter fönsterbytet. Bättre inomhusklimat och tystare upplever många. Styrelsen har lagt upp skötselråd för de nya fönstren på hemsidan och delat ut dem i alla boendes brevlådor.

Vi har fortsatt att satsa på en extra punktinsatts varje år i föreningen, gällande vår mark. I år har Green Garden fått uppdraget att iordningställa rabatten utanför tvättstugan. Detta utfördes i maj/juni.

Styrelsen beslutade i oktober att börja med att sortera matavfall. Anledningen är att vi har fått in frågor och önskemål från boende, gällande detta. Dessutom är det långsiktigt hållbart för miljön, samt att våra sophanteringskostnader blir lägre.

Skåpen till sopkärlen har målats om under sommaren.

I juni bytte en rörmokare ut ett element, som läckte i cykelrummet i 39:an.

Styrelsen har haft kontakt med en arborist angående våra träd, och fått in underlag för en trädvårdsplan, med bedömning av tillstånden på träden. De var överlag i god kondition. Därefter har en del träd i ett första steg gallrats ut under hösten.

Vi har beställt en översyn av våra tak, och de verkar vara i gott skick, så när som på lite anslutningar etc. Styrelsen är glada över att vi inte behöver göra några stora



investeringar där, den närmaste tiden. När taken behöver göras om, kan man titta på eventuell installation av solceller, och se vad det skulle innebära.

I november beslutade styrelsen att genomföra en större rengöring av alla avloppsrör under år 2020, där man med vatten skär bort allt sediment som bildas i rören. Vi får ofta göra jourutryckningar, och hoppas nu med förebyggande underhåll, kunna förlänga livslängden på avloppsrören. Vi har anlitat företaget Avloppsteknik Svenska AB. Information om skötsel av avloppen har delats ut till samtliga boende och lagts även upp på hemsidan.

Styrelsen beslutade i november att avveckla den inre underhållsfonden. Varje lägenhet kommer att få motsvarande saldo som var kvar på fonden, som ett avdrag i kvartal 1, år 2020.

Vi har en stor investering kvar att göra inom en snar framtid. Kulvertarna mellan husen är inte bytta sedan de grävdes ned år 1955. Detta arbete gjordes inte vid stambytet år 1995. Det är därför det fortfarande kommer rost i vattnet då och då.

## UNDERHÅLLSPLAN

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsen/föreningsstämmans beslut, om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning, numera kallad underhållssyn, genomfördes 13 maj 2019.

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

## AVGIFTER OCH HYROR

Föreningens årsavgift har höjts med 10 % från och med 1 april.

## FRITIDSVERKSAMHET

Sedvanlig vårstädning har genomförts. Det var en stor uppslutning av medlemmar som deltog i det vackra vårvädret i april. Städdagen avslutades som vanligt med pizza och dryck. Det blev ett bra tillfälle för föreningens medlemmar att mötas.

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 524	3 287	3 287	3 265	3 245
Resultat efter finansiella poster	139	511	561	509	493
Soliditet	51%	55%	52%	48%	45%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

DP

Brf Skurusund i Nacka  
Org Nr: 714000-1368

**Förändring eget kapital**

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	157 415	1 313 030	6 213 252	745 590	511 332
Reservering till fond 2019			632 000	-632 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-538 281	538 281	
Balanserad i ny räkning				511 332	-511 332
Årets resultat					139 325
Belopp vid årets slut	157 415	1 313 030	6 306 971	1 163 204	139 325

**Förslag till disposition av årets resultat**

**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	1 256 923
Årets resultat	139 325
Reservering till underhållsfond	-632 000
Ianspråktagande av underhållsfond	538 281
Summa till stämmans förfogande	<u>1 302 529</u>

**Stämman har att ta ställning till:**

Balanseras i ny räkning	1 302 529
-------------------------	-----------

OK

**HSB brf Skurusund i Nacka**

		<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	3 524 333	3 286 517
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-2 226 777	-2 041 863
Övriga externa kostnader	Not 3	-77 461	-86 233
Planerat underhåll		-538 281	-164 986
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-140 991	-139 319
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-297 127	-273 413
Summa rörelsekostnader		-3 280 637	-2 705 814
<b>Rörelseresultat</b>		<b>243 696</b>	<b>580 704</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	18 301	26 882
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-122 671	-96 253
Summa finansiella poster		-104 370	-69 371
<b>Årets resultat</b>		<b>139 325</b>	<b>511 332</b>

88

**HSB brf Skurusund i Nacka****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7

13 125 902

9 628 812

Pågående nyanläggningar

Not 8

0

37 314

13 125 902

9 666 126

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9

500

500

500

500

Summa anläggningstillgångar

13 126 402

9 666 626

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

1 628

21 540

Avräkningskonto HSB Stockholm

678 757

285 047

Övriga fordringar

Not 10

9 580

9 580

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11

155 340

151 380

845 305

467 547

Kortfristiga placeringar

Not 12

4 000 000

6 100 000

Summa omsättningstillgångar

4 845 305

6 567 547

**Summa tillgångar****17 971 706****16 234 173**

dy

**HSB brf Skurusund i Nacka**

<b>Balansräkning</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	157 415	157 415
Upplåtelseavgifter	1 313 030	1 313 030
Yttre underhållsfond	<u>6 306 971</u>	<u>6 213 252</u>
	7 777 416	7 683 697
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 163 204	745 590
Årets resultat	<u>139 325</u>	<u>511 332</u>
	1 302 529	1 256 923
Summa eget kapital	<u>9 079 945</u>	<u>8 940 620</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>7 817 983</u>	<u>6 333 640</u>
	7 817 983	6 333 640
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 436 028	317 512
Leverantörsskulder	1 454	12 438
Skatteskulder	10 843	9 645
Fond för inre underhåll	240 877	225 910
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>384 576</u>	<u>394 408</u>
	1 073 778	959 913
Summa skulder	8 891 761	7 293 553
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>17 971 706</u></b>	<b><u>16 234 173</u></b>

Dp

**HSB brf Skurusund i Nacka**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	139 325	511 332
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	297 127	273 413
Utrangering anläggning fönster	<u>-452 594</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	-16 142	784 746
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	15 952	-7 585
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-4 651</u>	<u>-40 161</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	-4 841	737 000
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	<u>-3 304 309</u>	<u>-37 314</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-3 304 309	-37 314
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>1 602 859</u>	<u>-317 512</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 602 859	-317 512
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 706 291</b>	<b>382 174</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>6 385 047</b>	<b>6 002 874</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 678 757</b>	<b>6 385 047</b>

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

v.p



## HSB brf Skurusund 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 1,38% av anskaffningsvärdet.

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Inventarier är helt avskrivna.

#### 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 1 377 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 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

*bjp*

**HSB brf Skurusund i Nacka**

<b>Noter</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	3 275 055	3 047 292
Hyror	202 992	200 772
Övriga intäkter	64 006	55 677
Bruttoomsättning	<u>3 542 053</u>	<u>3 303 741</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-1 700	-1 200
Hysesföruster	0	-3
Avsatt till inre fond	<u>-16 020</u>	<u>-16 020</u>
	<b>3 524 333</b>	<b>3 286 517</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	517 818	506 973
Reparationer	201 550	50 630
El	555 970	571 493
Vatten	236 945	243 966
Sophämtning	130 504	102 915
Fastighetsförsäkring	56 475	51 576
Kabel-TV och bredband	127 083	121 185
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	119 860	115 080
Förvaltningsarvoden	246 362	247 061
Övriga driftkostnader	<u>34 210</u>	<u>30 984</u>
	<b>2 226 777</b>	<b>2 041 863</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	31 731	2 167
Administrationskostnader	18 430	15 106
Extern revision	10 500	10 000
Konsultkostnader	0	41 160
Medlemsavgifter	<u>16 800</u>	<u>16 800</u>
	<b>77 461</b>	<b>85 233</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	100 000	98 600
Revisionsarvode	6 100	6 000
Övriga arvoden	4 000	4 000
Sociala avgifter	<u>30 891</u>	<u>30 719</u>
	<b>140 991</b>	<b>139 319</b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	918	316
Ränteintäkter HSB bunden placering	17 181	26 371
Övriga ränteintäkter	<u>202</u>	<u>195</u>
	<b>18 301</b>	<b>26 882</b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	122 330	96 242
Övriga räntekostnader	<u>341</u>	<u>11</u>
	<b>122 671</b>	<b>96 253</b>

VAP





## HSB brf Skurusund i Nacka

Noter	2019-12-31	2018-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	17 894 629	17 894 629
Anskaffningsvärde mark	263 800	263 800
Årets utrangeringar	-452 594	0
Årets investeringar	3 794 217	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>21 500 052</b>	<b>18 158 429</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-8 529 617	-8 256 204
Årets avskrivningar	-297 127	-273 413
Årets utrangeringar	452 594	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 374 151</b>	<b>-8 529 617</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>13 125 902</b>	<b>9 628 812</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	37 000 000	33 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	654 000	566 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	31 000 000	24 800 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	316 000	246 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>68 970 000</b>	<b>58 612 000</b>
<b>Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	37 314	0
Årets investeringar	3 756 903	37 314
Omklassificering till byggnad	-3 794 217	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>37 314</b>
<b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	9 580	9 580
	<b>9 580</b>	<b>9 580</b>

170

**HSB brf Skurusund i Nacka**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
<b>Not 11 Företbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Företbetalda kostnader	154 290	149 397
Upplupna intäkter	<u>1 050</u>	<u>1 983</u>
	<b>155 340</b>	<b>151 380</b>

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

<b>Not 12 Kortfristiga placeringar</b>		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	<u>4 000 000</u>	<u>6 100 000</u>
	<b>4 000 000</b>	<b>6 100 000</b>

<b>Not 13 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	165680	1,40%	2021-03-301	1 925 000	100 000
Stadshypotek	201023	1,38%	2024-09-01	3 417 296	138 072
Stadshypotek	201024	1,38%	2024-09-01	1 978 298	101 392
Stadshypotek	591981	1,70%	2020-02-06	449 164	46 468
Stadshypotek	591983	1,55%	2020-02-13	484 253	50 096
				<b>8 254 011</b>	<b>436 028</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 7 817 983

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 6 073 871

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 12 008 400 12 008 400

<b>Not 14 Skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld	436 028	317 512

<b>Not 15 Upplupna kostnader och företbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	7 992	7 679
Företbetalda hyror och avgifter	118 659	238 498
Övriga upplupna kostnader	<u>257 925</u>	<u>148 231</u>
	<b>384 576</b>	<b>394 408</b>

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

<b>Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut</b>	
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut	

ap



**HSB brf Skurusund i Nacka**

**Noter**

**2019-12-31    2018-12-31**

Stockholm, den 16/3-2020

  
Anne-Marie Träff

  
Britta Blomberg

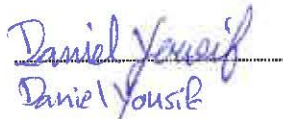
  
Charles Mertens

  
Greger Andersson

  
Mattias Petterson

Vår revisionsberättelse har 3/3-20 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
Mats Skön

  
Daniel Yousif

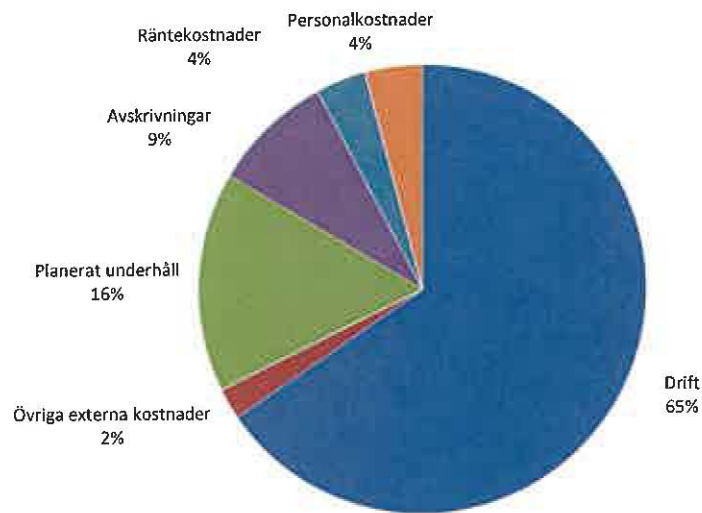
Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

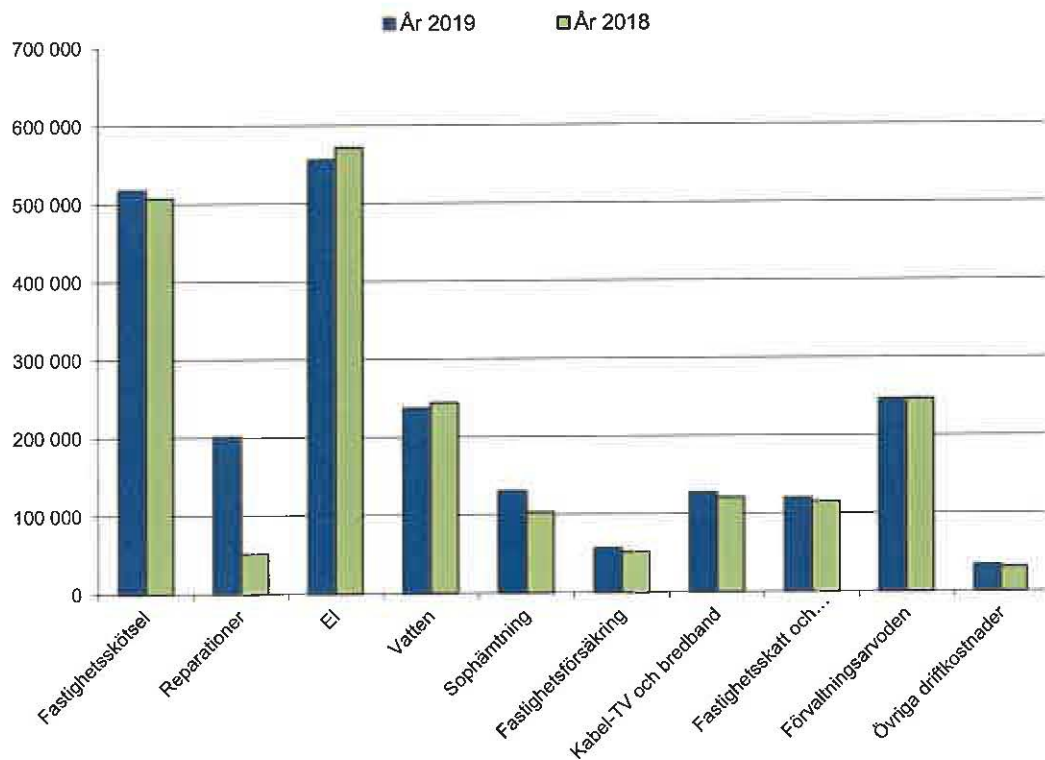


## HSB brf Skurusund i Nacka

### Totala kostnader



### Fördelning driftkostnader



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Skurusund i Nacka, org.nr. 714000-1368

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Skurusund i Nacka för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn 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.

### Uppllysning 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 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.

8/10

## 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 Skurusund i Nacka för räkenskapsåret 2019 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 trygghande 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 31/3 2020

  
Daniel Yousif

BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Mats Skön  
Av föreningen vald revisor

Inkom BRF Skurusund 23/2-2020

**Motioner till Skurusunds BRF 2020**

1. Att det görs en inventering av alla lokaler och källarutrymmen dels uthyrda samt outhyrda. Syftet är att öka intäkterna till föreningen.
2. Att en förstudie görs om att använda rörelsedetektorer samt LED-lampor i alla trappuppgångar. Ljusrelä på all utomhusbelysningen (om inte det redan finns). Syftet att på längre sikt få ner elkostnaderna.
3. Att styrelsen gör en sammanställning om vilka aktiviteter och till vilket pris vi använder HSB. Syftet är att konkurrens utsätta HSB mot andra aktörer och minska förvaltningskostnaderna på fastigheten.

Aktiviteter ska kunna mätas i Årsredovisningen.

Mvh  
Ulf Garpnell  
Beckasinvägen 35  
131 44 Nacka  
070-5296469

### **1) Svar;**

Styrelsen menar att alla lokaler som är möjliga att hyra ut redan hyrs ut. Andra utrymmen som står ”tomma” i övrigt lämpar sig i befintligt skick inte för uthyrning utan mer eller mindre omfattande iordningsställande, som i nuläget inte kan ses en motiverad investering. Styrelsen anser motionen vara besvarad.

### **2) Svar;**

Styrelsen påbörjade arbete med en sådan omställning hösten 2019 och har tagit in offert på byte till LED-belysning, men på grund av oförutsedda arbeten med skyddsrummen beslutade styrelsen att bordlägga denna fråga till nästkommande år. Styrelsen anser därmed motionen vara besvarad.

### **3) Svar;**

Styrelsen tycker inte att ett byte av aktör är motiverat. Kostnad är bara en av flera faktorer som bör vägas in när det handlar om en sådan stor och komplex ekonomisk verksamhet som en bostadsrättsförening trots allt är – en verksamhet som bygger på ideella insatser från de som är engagerade i styrelsearbetet. HSB är en gammal, stabil aktör som varit med sedan föreningen grundades. De erbjuder många och bra tjänster som är en grundförutsättning för att styrelsens ledamöter vid sidan av sina ordinarie arbeten ska kunna hålla sina styrelseuppdrag. Grannföreningen Brf Skuruhäll har nyligen bytt från HSB till en annan förvaltare och har uttryckt stort missnöje efter detta byte, inte minst på grund av att arbetsbelastningen för styrelsen ökat markant. HSB ligger därtill vid en snabb kostnadsjämförelse i mitten av spektrat, och är alltså inte alls det dyraste alternativet. Styrelsen anser därmed motionen vara besvarad.





# Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort .....

Datum .....

Fullmakt för .....

att företräda bostadsrättshavaren .....

Lägenhetsnummer ..... i bnf .....

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande) .....

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## TOMTRÄTT

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

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

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



**HSB – där möjligheterna bor**