

Årsredovisning

Styrelsen för HSB Brf Smaragden i Nacka får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenhet för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet. Föreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2017-12-21.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastigheter, Orminge 43:1 samt Orminge 43:2, bebyggdes 1968 och är belägna i Nacka kommun. På fastigheterna finns 27 st. bostadshus innehållande 384 lägenheter och 2 lokaler. Samtliga lägenheter upplåtes med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

| | |
|---------|---------------|
| 56 st. | 1 rum och kök |
| 116 st. | 2 rum och kök |
| 212 st. | 4 rum och kök |

Total bostadsyta: 29 322 kvm

Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på 1 429 kronor per bostadslägenhet. Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen. För lokaldelen beskattas föreningen med 1 % av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 21,4 %. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 41 501 273 (41 501 273) kronor.

Handwritten signatures in blue ink, including initials like 'CK', 'K. S.', 'BRW', 'LH', 'MB', and 'LNO'.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-11-13 bestått av:

Ordinarie

| | |
|----------------------|---------------------------------|
| Yvonne Borg | Ordförande |
| Lena Nöjd | Kassör |
| Mai Eklind | Ledamot |
| Ulla Svanberg | Ledamot |
| Bertil Ericson | Ledamot |
| Georgios Katsikiotis | Ledamot |
| Göran Edholm | Ledamot |
| Kenneth Sjöstedt | Ledamot |
| Annika Holmberg | Ledamot utsedd av HSB Stockholm |

Revisorer

Ordinarie

| | |
|-------------------------|----------------------------|
| Filippa Bylander | Utsedd av föreningsstämman |
| BoRevision i Sverige AB | Utsedd av HSB Riksförbund |

Suppleant

| | |
|-----------------------|----------------------------|
| Ann-Margret Johansson | Utsedd av föreningsstämman |
|-----------------------|----------------------------|

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av Yvonne Borg, Lena Nöjd, Ulla Svanberg och Mai Eklind, två i förening.

Valberedning

| | |
|-------------------|----------------------|
| Stefan Nyberg | Sammankallande |
| Åke Henriksson | t.o.m. mars 2020 |
| Karl-Axel Hedberg | t.o.m. december 2020 |

Sammanträden

Styrelsen har under året haft 10 st. protokollförda sammanträden. Planeringskonferens ägde rum 2020-04-04.

Arbetsområden

Styrelsens verksamhet är uppdelad efter olika ansvarsområden där löpande arbete sker kontinuerligt mellan ordinarie styrelsesammanträden. Till detta tillkommer utvärderingsmöten med förvaltare och andra aktörer. Aktuella ansvarsområden har under året varit: ekonomi, fastighet, markskötsel, återvinning, boendefrågor, trafik/parkering, nyckelhantering och information.

Förvaltning

Föreningen anlitar HSB Stockholm för den tekniska förvaltningen. Den ekonomiska förvaltningen, där lägenhetsförteckningen ingår, har handhåfts av Simpleko (RB Fastighetsägare AB) - en del av Riksbyggen.

Handwritten signatures and initials:
Gk, Ken, RB, Ulla, HNO, MP

Fastighet

Skyddsrummen har besiktats och åtgärdats för att uppfylla myndighetskrav.

Ett projekt med relining av markliggande avloppsrör startade i oktober 2019 och färdigställdes i april 2020. Relining är en metod som innebär att ett nytt rör gjuts på insidan av det gamla röret.

Föreningen har sedan maj 2020 individuell avläsning av el. Föreningens gemensamma avtal är tecknat med Boo Energi.

Förråd och bodar för återvinning har målats om.

Under året har reparationsarbeten med anledning av vattenskador minskat jämfört med föregående år.

Fågelskrämmor har monterats på punkthusen eftersom måsar orsakat problem. Taken har besiktats och styrelsen har fått presentera ett förslag på nödvändiga underhållsåtgärder till nästkommande verksamhetsår.

Återvinning, hållbarhet och energideklaration

Föreningen har investerat i 16 laddstolpar för elbilar som tas i bruk från oktober 2020.

Föreningen har kärll för återvinning i mindre byggnader vid Ormingeringen 1-6, 18-22 och 26-27. Under året har styrelsen sett över kärll för materialåtervinning. En del kärll har utökats.

Lagstadgad energideklaration är utförd under verksamhetsår 2017/2018.

På fastigheten finns två bisamhällen som vårdas av medlemmar som har gått biodlingskurs.

Bostadshusen har treglasfönster från 1990-talet och tvättstugorna/lokalerna från 2015/16.

Information

Under året har styrelsen delat ut Smaragdeninfo i september, november, april och i juni till samtliga boende. Informationen läggs även upp på föreningens hemsida. Hemsidan uppdateras kontinuerligt under året med aktuell information <http://www.brfsmaragden.se/>

Utbildning och nätverk

Under året har styrelsens ledamöter deltagit i kurser och seminarier som arrangerats av HSB Stockholm eller HSB Distriktsstyrelse. Fysiska kurser har inte varit möjliga efter mars 2020 för att minska smittspridning av viruset covid 19. Vid styrelsekonferensen den 4 april 2020 arbetade styrelsen med underhållsplanering och budget.

Fritidslokaler

7:an, 23:an samt bastun i 15 har under året använts av föreningens medlemmar. Styrelsen tackar lokalvärdarna Lotta Melin, Ulla Svanberg, Bertil Ericson och Heikki Päiväranta för deras arbete med skötsel av lokalerna.

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Trafik & Parkering

P-tillstånd har delats ut löpande under året då nya medlemmar beställt dessa. I juni 2020 var alla garageplatser uthyrda och 3 parkeringsplatser med elstolpar lediga. Samtliga moped- och MC-förråd är uthyrda. Det finns i dagsläget kölistor till garageplatser, mc-förråd och de elstolpar som är belägna inom parkeringsområdena F, G, H, I, J och K. Vi har också under detta verksamhetsår haft bevakning av parkeringsbolag.

Nyckelhantering

Sedan november 2016 delar styrelsen löpande ut nycklar mot depositionsavgift till föreningens gemensamhetsutrymmen, bommar och portar. Med detta skapar styrelsen en god överblick men minskar också kostnaderna för extern administration av denna tjänst.

Boendefrågor

Samtliga nyinflyttade medlemmar har kontaktats av styrelsens boendeansvarig som överlämnat informationsmapp om föreningen. Många av de nyinflyttade har också tackat ja till personligt besök eller telefonsamtal.

Vid försäljningar beställer styrelsen en lägenhetssyn av HSB förvaltare. Vid dessa syner, undersöks att medlemmen inte har förändrat något i installationerna för värme, ventilation och vatten- och avlopp. Borttagande av element, igensättning av ventilation eller flytt av avloppsbrunn är inte tillåtet i bostadslägenheterna. Systemen är sammanhängande med andra bostadslägenheter och rubbas om medlemmar på eget initiativ gör otillåtna förändringar i dessa. Medlemmar hänvisas att läsa stadgarna noggrant och alltid anlita certifierade hantverkare.

Ett fåtal störningsärenden har behandlats och avslutats med gott resultat. Styrelsen tipsar alla medlemmar att läsa ordningsreglerna (finns på anslagstavlan i alla trapphus).

Utemiljö och sociala aktiviteter

Löpande gräsklippning och rabattskötsel har utförts av HSB Stockholm. Föryngring av slitna och förvuxna rabatter har påbörjats.

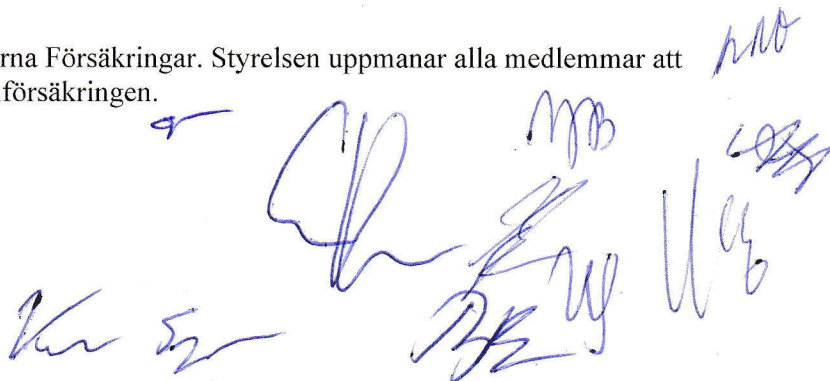
Utemiljö och samtliga lekplatser har besiktats, tätt buskage har gallrats och sjuka träd har tagits ned. Tre lindar har planterats i slänten mellan Ormingeringen 18 och 13.

Städ- och planteringsdag genomfördes den 27 oktober 2019 och avslutades med gemensam korvgrillning. Vårens städ- och planteringsdag ställdes in med anledning av situationen med covid 19.

Alla medlemmar som bidrar till att löpande sköta rabatter önskar styrelsen tacka för aktiva insatser. Styrelsen tackar Hannu Stenfors för arbetet med flaggning samt Curt Jarding, Romina Stefani och Hannu Stenfors för skötseln av komposterna. Styrelsen önskar också tacka Heikki Päivärinta som hjälper till med både bastun och skötseln av trafikbommarna.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Moderna Försäkringar. Styrelsen uppmanar alla medlemmar att teckna bostadsrättstillägg i den egna hemförsäkringen.

The bottom of the page contains several handwritten signatures in blue ink. There are approximately five distinct signatures, some appearing to be initials or names like 'Ker', 'BB', and 'Ug'. The signatures are written in a cursive, somewhat stylized manner.

Lägenhetsöverlåtelse

Under verksamhetsåret har 29 st. överlåtelse ägt rum, inklusive andra överlåtelse såsom arv och gåvor.

Lägenheternas snittpris (här anges ej arv och gåvor)

| Antal | Lägenhetstyp | Snittpris | Föreg. års snittpris |
|-------|--------------|-----------|----------------------|
| 4 | 90/93 | 2 030 833 | 2 255 000 |
| 10 | 91 | 2 413 500 | 2 358 182 |
| 5 | 70 | 2 133 000 | 2 450 000 |
| 5 | 60 | 2 055 000 | 1 988 750 |
| 3 | 45 | 1 950 000 | 1 805 714 |

Mäklare som efterfrågar information om föreningen kan hitta utförlig information på föreningens hemsida <http://www.brfsmaragden.se>.

Andrahandsuthyrningar

Styrelsen har under verksamhetsåret beviljat 2 st. andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten upplåts i andra hand utan styrelsens tillstånd.

Ekonomi

Vid budgetkonferensen i april 2020 beslutades om oförändrade avgifter från 1 juli 2020 om inget oförutsett sker.

Fastighetens underhållsbehov är kartlagda i en underhållsplan och ger underlag för att bedöma föreningens ekonomi långsiktigt. Avgiftens storlek måste ta hänsyn till nuvarande driftskostnader men också underhåll som ska göras på kort och lång sikt (kompletterande information finns under rubrik Fastighet).

I samband med omsättning av några lån gjorde styrelsen en jämförelse med flera banker.

En generell bedömning på ekonomin:

Med de bundna lånen får föreningen en förutsägbar och stabil räntekostnad de närmaste åren. De taxebundna kostnaderna för fjärrvärme, el och vatten är svårare att bedöma i förväg.

Gällande avskrivningsregler använder föreningen K3.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2020 = 1 183 kr). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2020 = 473 kr) vid varje pantsättning.

Bostadsrättsföreningen får ta ut avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren med högst 10 % av prisbasbeloppet per år, enligt stadgarna.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'KS', 'GK', 'MS', 'AND', 'JG', and 'UW'.

| Flerårsöversikt | 2019/20 | 2018/19 | 2017/18 | 2016/17 |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Nettoomsättning (tkr) | 23 480 | 22 378 | 22 225 | 22 188 |
| Resultat före reservering (tkr) | 2 901 | -10 | 605 | 2 042 |
| Saldo yttre reparationsfond (tkr) | 9 934 | 9 127 | 9 058 | 7 826 |
| Reservering yttre reparationsfond (tkr) | 2 450 | 2 450 | 2 450 | 2 450 |
| Ianspråktagande yttre reparationsfond (tkr) | 893 | 1 643 | 2 381 | 1 218 |
| Kassalikviditet (%) | 131 | 150 | 198 | 158 |
| Soliditet (%) | 12 | 10 | 10 | 9 |
| Årsavgift bostäder kr/kvm per balansdag | 749 | 728 | 728 | 728 |
| Lån kr/kvm yta per balansdag | 3 970 | 4 013 | 4 092 | 4 172 |

Förändring eget kapital

| | Medlems- insatser | Upplåtelse- avgifter | Fond yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat |
|---|------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Belopp vid årets ingång | 3 402 100 | 278 450 | 9 127 374 | 963 302 | -10 435 |
| <i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i> | | | | | |
| Reservering till fond för yttre underhåll | | | 2 450 000 | -2 450 000 | |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll | | | -1 643 053 | 1 643 053 | |
| Balanseras i ny räkning | | | | -10 435 | 10 435 |
| Årets resultat | | | | | |
| Belopp vid årets utgång | 3 402 100 | 278 450 | 9 934 321 | 145 919 | 2 901 424 |

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

| | |
|------------------|------------------|
| balanserad vinst | 145 919 |
| årets vinst | 2 901 424 |
| | 3 047 343 |

disponeras så att

| | |
|--|------------------|
| till yttre reparationsfond överföres | 2 630 000 |
| ianspråktagande av yttre reparationsfond i ny räkning överföres | -893 359 |
| | 1 310 702 |
| | 3 047 343 |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

g

WS
GH
LOVA
AND
MS
Ull

| Resultaträkning | Not | 2019-07-01 -2020-06-30 | 2018-07-01 -2019-06-30 |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Föreningens intäkter | 2 | 23 480 510 | 22 378 389 |
| Föreningens kostnader | | | |
| Underhållskostnader | 3 | -2 122 450 | -2 744 145 |
| Driftskostnader | 4 | -12 209 360 | -12 779 795 |
| Förvaltnings- och externa kostnader | 5 | -582 222 | -659 821 |
| Personalkostnader | 6 | -392 455 | -338 193 |
| Avskrivningar | 7 | -3 488 139 | -3 632 342 |
| Resultat före finansiella poster | | 4 685 884 | 2 224 093 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 534 | 140 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -1 784 994 | -2 234 668 |
| Resultat efter finansiella poster | | 2 901 424 | -10 435 |
| Resultat före skatt | | 2 901 424 | -10 435 |
| Årets resultat | | 2 901 424 | -10 435 |

AKL MB 200
Kun om BBJ 11/9

| Balansräkning | Not | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader | 8 | 116 274 013 | 114 388 347 |
| Mark | | 1 998 636 | 1 998 636 |
| Markanläggningar | 9 | 10 681 714 | 10 990 506 |
| Pågående om- och tillbyggnader | | 1 217 187 | 0 |
| | | 130 171 550 | 127 377 488 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga fordringar | 10 | 500 | 500 |
| Summa anläggningstillgångar | | 130 172 050 | 127 377 988 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Hyses- och avgiftsfordringar | | 27 723 | 8 080 |
| Övriga fordringar | 11 | 6 301 608 | 7 347 960 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 12 | 860 319 | 840 680 |
| | | 7 189 650 | 8 196 720 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 415 193 | 369 522 |
| Summa omsättningstillgångar | | 7 604 843 | 8 566 241 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 137 776 893 | 135 944 229 |

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

| Balansräkning | Not | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Inbetalda insatser | | 3 402 100 | 3 402 100 |
| Upplåtelseavgifter | | 278 450 | 278 450 |
| Yttre reparationsfond | | 9 934 321 | 9 127 374 |
| | | 13 614 871 | 12 807 924 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 145 919 | 963 302 |
| Årets resultat | | 2 901 424 | -10 435 |
| | | 3 047 343 | 952 866 |
| Summa eget kapital | | 16 662 214 | 13 760 790 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Fastighetslån | 13, 14 | 115 165 310 | 116 351 208 |
| Mottagna depositioner | | 128 300 | 117 500 |
| Summa långfristiga skulder | | 115 293 610 | 116 468 708 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Kortfristig del av fastighetslån | 13 | 1 231 808 | 1 319 404 |
| Leverantörsskulder | | 1 540 517 | 1 280 969 |
| Skatteskulder | | 46 531 | 44 230 |
| Övriga skulder | 15 | 58 971 | 28 507 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16 | 2 943 242 | 3 041 621 |
| Summa kortfristiga skulder | | 5 821 068 | 5 714 731 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 137 776 893 | 135 944 229 |

Handwritten signatures and initials:
A large signature at the top right, possibly "AND".
Below it, another signature, possibly "Kerem".
At the bottom, several initials and signatures, including "BE" and "VLS".

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättas i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 *Årsredovisning och koncernredovisning (K3)*.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Fastigheten är komponentindelad. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

| | | |
|--------------------------------|----------|------------|
| Byggnad - Stomme och grund | 120 år | - 0,8% |
| Byggnad - Stammar och värme | 60 år | - 1,7% |
| Byggnad - El | 40 år | - 2,5% |
| Byggnad - Fasad | 50 år | - 2,0% |
| Byggnad - Fönster | 50 år | - 2,0% |
| Byggnad - Yttertak | 40 år | - 2,5% |
| Byggnad - Ventilation | 25 år | - 4,0% |
| Byggnad - Hiss | 25 år | - 4,0% |
| Byggnad - Inre underhåll | 120 år | - 0,8% |
| Byggnad - Styr och övervakning | 15 år | - 6,7% |
| Byggnad - Balkonger | 50 år | - 2,0% |
| Byggnad - Restpost | 120 år | - 0,8% |
| Byggnad - Relining | 20 år | - 5,0% |
| Markanläggningar | 20-50 år | - 2,0-5,0% |

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MB" and "MNO".

Not 2 Föreningens intäkter

| | 2019-07-01 -2020-06-30 | 2018-07-01 -2019-06-30 |
|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Hysesintäkter garage | 230 400 | 177 400 |
| Hysesintäkter p-platser | 650 896 | 641 530 |
| Hysesintäkter förråd | 69 244 | 70 944 |
| Årsavgifter bostäder | 21 984 744 | 21 344 784 |
| Hysesbortfall | -25 768 | -4 600 |
| Försäkringsersättningar | 451 008 | 115 616 |
| Vidarefakturerering | 7 788 | 13 663 |
| Övriga ersättningar och intäkter | 31 429 | 19 052 |
| Överlåtelseavgift | 47 843 | 0 |
| Avgift andrahandsupplåtelse | 4 000 | 0 |
| Pantsättningsavgift | 28 926 | 0 |
| | 23 480 510 | 22 378 389 |

Not 3 Underhållskostnader

| | 2019-07-01 -2020-06-30 | 2018-07-01 -2019-06-30 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Löpande reparationer | 1 229 091 | 1 087 428 |
| Löpande reparationer, vidaredebitering | 0 | 13 664 |
| Reparationer och underhåll enligt underhållsplan | 893 359 | 1 643 053 |
| | 2 122 450 | 2 744 145 |

Not 4 Driftkostnader

| | 2019-07-01 -2020-06-30 | 2018-07-01 -2019-06-30 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetskötsel enl avtal | 429 523 | 431 339 |
| Fastighetsskötsel utöver avtal | 45 123 | 31 699 |
| Städning | 474 252 | 456 718 |
| Administrativ fastighetsförvaltning | 400 968 | 465 981 |
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) | -9 475 | 28 668 |
| Besiktningar | 85 971 | 29 288 |
| Serviceavtal | 208 017 | 219 312 |
| Sommarunderhåll enligt avtal | 1 232 219 | 1 198 774 |
| Vinterunderhåll/snörojning | 170 450 | 649 261 |
| Fastighetsel | 843 193 | 691 704 |
| Uppvärmning | 4 010 383 | 4 075 802 |
| Vatten | 1 301 938 | 1 317 741 |
| Sophämtning/grovsopor | 931 350 | 833 082 |
| Fastighetsförsäkring | 113 370 | 136 885 |
| Självrisk/reparation försäkringsskador | 511 014 | 769 093 |
| TV och Internet | 819 194 | 812 869 |
| Arvode teknisk förvaltning | 24 651 | 58 964 |
| Fastighetsskatt/fastighetsavgift | 569 766 | 549 798 |
| Övriga driftkostnader | 47 453 | 22 814 |
| | 12 209 360 | 12 779 792 |

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "no", "JB", and "LSS".

Not 5 Förvaltnings- och externa kostnader

| | 2019-07-01 -2020-06-30 | 2018-07-01 -2019-06-30 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Administration, kontor och övrigt | 69 329 | 75 778 |
| Revisionsarvode | 42 546 | 42 388 |
| Arvode ekonomisk förvaltning enl avtal | 287 018 | 281 954 |
| Ekonomisk förvaltning utöver avtal | 5 972 | 4 899 |
| Övriga externa tjänster | 100 588 | 254 801 |
| Överlåtelsekostnad | 47 843 | 0 |
| Pantförskrivningskostnad | 28 926 | 0 |
| | 582 222 | 659 820 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2019-07-01 -2020-06-30 | 2018-07-01 -2019-06-30 |
|--------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvoden | 260 149 | 242 688 |
| Lön övriga | 48 402 | 22 010 |
| Sociala avgifter | 79 004 | 69 407 |
| Övriga personalkostnader | 4 900 | 4 088 |
| | 392 455 | 338 193 |

Enligt stämmobeslut har föreningen 0,5 pbb att fördela till ledamöter eller medlemmar som gör extraarbeten i föreningen.

Not 7 Avskrivningar

| | 2019-07-01 -2020-06-30 | 2018-07-01 -2019-06-30 |
|------------------|---------------------------|---------------------------|
| Byggnad | 3 179 347 | 3 323 550 |
| Markanläggningar | 308 792 | 308 792 |
| | 3 488 139 | 3 632 342 |

Ventilationssystemet har aktiverats från 2019-01-01.
Relining har aktiverats 2019-07-01.

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Not 8 Byggnader

| | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnad | 172 467 244 | 170 548 599 |
| Nyanskaffningar (relining) | 5 065 014 | 0 |
| Nyanskaffningar (ventilationssystem) | | 2 908 413 |
| Utrangeringar (del av äldre ventilationssystem) | | -989 768 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 177 532 258 | 172 467 244 |
| Ingående avskrivning byggnad | -58 078 897 | -55 745 115 |
| Utrangeringar (del av äldre ventilationssystem) | | 556 927 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -3 179 347 | -2 890 709 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -61 258 244 | -58 078 897 |
| Utgående redovisat värde | 116 274 014 | 114 388 347 |
| Taxeringsvärden byggnader | 257 753 000 | 257 753 000 |
| Taxeringsvärden mark | 161 350 000 | 161 350 000 |
| | 419 103 000 | 419 103 000 |

Not 9 Markanläggningar

| | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 18 057 437 | 18 057 437 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 18 057 437 | 18 057 437 |
| Ingående avskrivningar | -7 066 931 | -6 758 139 |
| Årets avskrivningar | -308 792 | -308 792 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -7 375 723 | -7 066 931 |
| Utgående redovisat värde | 10 681 714 | 10 990 506 |

Not 10 Andra långfristiga fordringar

| | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|---------------------|------------|------------|
| Andel HSB Stockholm | 500 | 500 |
| | 500 | 500 |

Not 11 Övriga fordringar

| | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Avräkning skattekonto | 2 772 | 2 772 |
| Avräkningskonto Simpleko | 6 266 942 | 7 309 693 |
| Andra kortfristiga fordringar | 31 894 | 35 495 |
| | 6 301 608 | 7 347 960 |

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "BR" and "W".

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|---|----------------|----------------|
| Förutbetald försäkring | 53 660 | 46 660 |
| Förutbetalda driftskostnader | 205 195 | 204 272 |
| Förutbetalda avtals- och fastighetskostnader | 569 437 | 557 721 |
| Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter | 32 028 | 32 027 |
| | 860 320 | 840 680 |

Not 13 Fastighetslån

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 110 238 078 kronor.

| | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|--|--------------------|--------------------|
| Långgivare - räntesats - ränteändring | | |
| Stadshypotek - 1,05% - 2025-04-30 | 17 413 868 | 17 601 116 |
| Stadshypotek - 1,11% - 2020-07-30 | 5 196 096 | 5 251 968 |
| Stadshypotek - 1,50% - 2022-10-30 | 17 322 057 | 17 497 917 |
| Stadshypotek - 0,85% - 2023-09-01 | 15 934 773 | 16 097 437 |
| Stadshypotek - 0,85% - 2023-10-30 | 6 385 932 | 6 451 980 |
| Stadshypotek - 0,90% - 2023-12-01 | 4 955 378 | 5 041 014 |
| Stadshypotek - 1,05% - 2025-04-30 | 16 729 440 | 16 913 280 |
| Stadshypotek - 1,68% - 2023-12-30 | 9 575 000 | 9 675 000 |
| Stadshypotek - 1,64% - 2023-12-30 | 7 575 000 | 7 675 000 |
| Stadshypotek - 0,85% - 2023-10-30 | 9 576 874 | 9 675 000 |
| Stadshypotek - 1,47% - 2022-10-30 | 5 732 700 | 5 790 900 |
| Avgår kortfristig del | -1 231 808 | -1 319 404 |
| | 115 165 310 | 116 351 208 |

Av föreningens lån förfaller 5 196 096 kr till omförhandling under kommande räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet. Föreningen väljer därför att redovisa lånen som långfristig skuld.

Not 14 Ställda säkerheter

| | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|---|--------------------|--------------------|
| För skulder till kreditinstitut: | | |
| Fastighetsinteckningar | 138 595 000 | 138 595 000 |
| | 138 595 000 | 138 595 000 |

Not 15 Övriga skulder

| | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Redovisningskonto för moms | 28 092 | 28 507 |
| Kortfristiga skulder till medlemmar | 30 879 | 0 |
| | 58 971 | 28 507 |

KS
AK
MO
B
L
W
U
U

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|---|------------------|------------------|
| Upplupna löner och arvoden | 318 802 | 290 160 |
| Upplupna sociala avgifter | 104 626 | 95 551 |
| Upplupen räntekostnad | 202 594 | 288 304 |
| Förskottsbetalda hyror/avgifter | 1 799 068 | 1 640 738 |
| Upplupna driftskostnader | 44 875 | 111 810 |
| Upplupna uppvärmningskostnader | 167 643 | 157 833 |
| Upplupna elavgifter | 144 777 | 52 468 |
| Upplupna renhållningsavgifter | 17 156 | 14 829 |
| Upplupna reparationer och underhåll | 98 861 | 345 882 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 650 | 96 |
| Beräknat arvode för revision | 44 190 | 43 950 |
| | 2 943 242 | 3 041 621 |

Saltsjö-Boo 2020-09-20



Yvonne Borg
Ordförande



Ulla Svanberg



Bertil Ericson



Göran Edholm



Kenneth Sjöstedt



Lena Nöjd



Mai Eklind

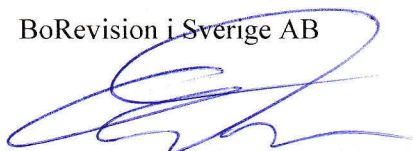
Georgios Katsikiotis



Annika Holmberg

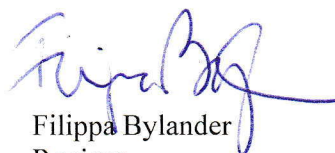
Vår revisionsberättelse har lämnats *den 30/9 2020*

BoRevision i Sverige AB



Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ola Trané



Filippa Bylander
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Smaragden i Nacka för räkenskapsåret 2019-07-01 - 2020-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om 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 Bostadsrättsförening Smaragden i Nacka för räkenskapsåret 2019-07-01 - 2020-06-30 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 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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.

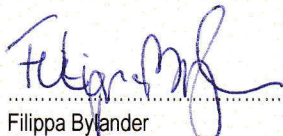
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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, 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 30 september 2020



Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Filippa Bylander
Av föreningen vald revisor