



HSB Brf 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.



Org Nr: 714000-1343

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Skurudal i Nacka

Org.nr: 714000-1343

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31 *MA*

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR BRF SKURUDAL I NACKA

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten i Kv. Sicklaön 239:1 i Nacka kommun med adressen Ugglevägen 34 A-C.

Styrelsen har sitt säte i Nacka.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm/läg
<u>Bostadsrätter,</u> <u>antal rum</u>		
1	5	28,5
1	3	36
1	1	42
2	5	55
3	2	74,5
3	2	75
3	2	75,5
3	2	83,5
4	1	88
Bostadsrättslokal	1	279,5
Hyseslokaler	6	--
Parkering och garageplatser	14	--

Föreningens fastighet är byggd 1953. *ms*

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring samt försäkring mot ohyra.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört och planerat underhåll

Inget att redovisa för året.

Pågående eller framtida underhåll

Inga pågående eller planerade

Tidigare genomfört underhåll

Inget att ta upp.

Övriga väsentliga händelser

Förhandlingar och bygglovsansökan har fortsatt under året och fortsätter fortfarande.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-11. Vid stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar plus en fullmakt.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Stefan Salenberg	Ordförande
Ulf Arborelius	Vice ordförande
Patrick Nyholm	Ledamot, sekreterare
Yann Buhot	Ledamot
Åsa Östberg	Ledamot
Christina Gauffin	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Ulf Arborelius, Yann Buhot och Åsa Östberg.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Stefan Salenberg, Ulf Arborelius, Patrick Nyholm och Åsa Östberg. Teckning sker av två i förening.

Revisorer

Linda Gustavsson	Föreningsvald ordinarie
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representant i HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Yann Buhot.

Valberedning

Valberedningen består av Niclas Öberg och Gunilla Werner.

Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2019-10-01. Närvarande var Stefan Salenberg, Ordförande i styrelsen, Ulf Arborelius, vice ordförande i styrelsen och Madeleine Eklöf HSB Förvaltare.

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.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 28 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019. Under året har inga överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 793	1 787	1 728	1 730	1 719
Resultat efter finansiella poster	91	58	70	177	38
Årsavgift*, kr/kvm	761	756	739	739	739
Drift**, kr/kvm	612	622	621	568	588
Belåning, kr/kvm	3 154	3 170	3 199	3 225	3 250
Soliditet, %	14%	12%	12%	11%	9%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	66 525	756 250	920 957	-802 999	57 999
Reservering till fond 2019			119 000	-119 000	
Reservering till fond 2018			109 000	-109 000	
Jansspråktagande av fond 2019			-95 681	95 681	
Jansspråktagande av fond 2018			-67 869	67 869	
Balanserad i ny räkning				57 999	-57 999
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					91 192
Belopp vid årets slut	66 525	756 250	985 407	-809 449	91 192

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-786 130
Årets resultat	91 192
Reservering till underhållsfond	-119 000
Janspråktagande av underhållsfond	<u>95 681</u>
Summa till stämmans föfogande	-718 258

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-718 258
-------------------------	-----------------

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

**HSB Bostadsrättsförening Skurudal i Nacka**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 793 369	1 787 467
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 231 160	-1 252 282
Övriga externa kostnader	Not 3	-48 908	-57 402
Planerat underhåll		-70 300	-67 869
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-82 447	-76 424
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-178 709	-178 709
Summa rörelsekostnader		<u>-1 611 523</u>	<u>-1 632 686</u>
Rörelseresultat		181 845	154 781
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 133	1 687
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-91 786	-98 469
Summa finansiella poster		<u>-90 653</u>	<u>-96 782</u>
Årets resultat		91 192	57 999

099

**HSB Bostadsrättsförening Skurudal i Nacka**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	5 564 541	5 741 148
Inventarier och maskiner	Not 8	8 410	10 512
		<u>5 572 951</u>	<u>5 751 660</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	700	700
		<u>700</u>	<u>700</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>5 573 651</u>	<u>5 752 360</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		4 348	136
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 245 739	2 028 735
Övriga fordringar	Not 10	41 762	50 673
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	94 022	503 062
		<u>2 385 872</u>	<u>2 582 606</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	504	504
Kassa och bank	Not 13	321	321
Summa omsättningstillgångar		<u>2 386 697</u>	<u>2 583 431</u>
Summa tillgångar		<u>7 960 348</u>	<u>8 335 791</u>

mg

**HSB Bostadsrättsförening Skurudal i Nacka**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	66 525	66 525
Upplåtelseavgifter	756 250	756 250
Yttre underhållsfond	985 407	920 957
	<u>1 808 182</u>	<u>1 743 732</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-809 449	-802 999
Årets resultat	91 192	57 999
	<u>-718 258</u>	<u>-744 999</u>
Summa eget kapital	<u>1 089 925</u>	<u>998 733</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>6 310 439</u>	<u>6 343 383</u>
	6 310 439	6 343 383
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 35 968	38 992
Leverantörsskulder	124 778	160 902
Skatteskulder	862	1 776
Fond för inre underhåll	39 001	39 001
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>359 375</u>	<u>753 004</u>
	559 984	993 675
Summa skulder	<u>6 870 423</u>	<u>7 337 058</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>7 960 348</u>	<u>8 335 791</u>

OK

**HSB Bostadsrättsförening Skurudal i Nacka**

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	91 192	57 999
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	178 709	178 709
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>269 901</u>	<u>236 708</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	413 739	-440 617
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-430 667</u>	<u>439 976</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>252 972</u>	<u>236 067</u>
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-35 968</u>	<u>-53 500</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-35 968</u>	<u>-53 500</u>
Årets kassaflöde	217 004	182 567
Likvida medel vid årets början	2 029 560	1 846 993
Likvida medel vid årets slut	2 246 564	2 029 560

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



HSB Bostadsrättsförening Skurudal 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 1,90 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10% 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 1 377 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 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

CM

**HSB Bostadsrättsförening Skurudal i Nacka**

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 183 332	1 174 710
Hyror	641 343	624 322
Övriga intäkter	28	2 585
Bruttoomsättning	<u>1 824 703</u>	<u>1 801 617</u>
Avgifts- och hyresbortfall	<u>-31 334</u>	<u>-14 150</u>
	1 793 369	1 787 467
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	175 917	155 186
Reparationer	142 753	204 826
El	96 797	84 470
Uppvärmning	366 696	364 671
Vatten	91 610	64 904
Sophämtning	32 494	45 319
Fastighetsförsäkring	35 472	35 473
Kabel-TV och bredband	39 622	31 806
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	89 767	80 791
Förvaltningsarvoden	<u>160 032</u>	<u>184 836</u>
	1 231 160	1 252 282
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	2 670	5 207
Förbrukningsinventarier och varuinköp	1 327	9 238
Administrationskostnader	6 956	20 377
Extern revision	9 525	8 600
Konsultkostnader	14 450	0
Medlemsavgifter	<u>13 980</u>	<u>13 980</u>
	48 908	57 402
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	60 000	55 000
Revisionsarvode	4 000	3 000
Sociala avgifter	18 247	18 224
Pensionskostnader och förpliktelser	<u>200</u>	<u>200</u>
	82 447	76 424
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	972	923
Övriga ränteintäkter	<u>161</u>	<u>764</u>
	1 133	1 687
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	<u>91 786</u>	<u>98 469</u>
	91 786	98 469

LH

**HSB Bostadsrättsförening Skurudal i Nacka**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	9 284 281	9 284 281
Anskaffningsvärde mark	125 268	125 268
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 409 549	9 409 549
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-3 668 401	-3 491 794
Årets avskrivningar	-176 607	-176 607
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 845 008	-3 668 401
Utgående bokfört värde	5 564 541	5 741 148
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	12 000 000	10 600 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 565 000	3 764 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	9 200 000	7 200 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 449 000	1 240 000
Summa taxeringsvärde	26 214 000	22 804 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	24 917	24 917
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 917	24 917
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-14 405	-12 303
Årets avskrivningar	-2 102	-2 102
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 507	-14 405
Bokfört värde	8 410	10 512
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	700	700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	700	700
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	31 262	40 173
Löneförskott , anställda	10 500	10 500
	41 762	50 673
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	94 022	81 427
Upplupna intäkter	0	421 635
	94 022	503 062

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

AK

**HSB Bostadsrättsförening Skurudal i Nacka**

Noter		2019-12-31	2018-12-31		
Not 12	Kortfristiga placeringar				
	Kortfristiga placeringar	504	504		
		504	504		
Not 13	Kassa och bank				
	Nordea	321	321		
		321	321		
Not 14	Skulder till kreditinstitut				
	Låneinstitut	Ränteaändr dag	Nästa års amortering		
	Lånenummer	Ränta	Belopp		
	Nordea Hypotek	3,25%	2020-01-24	576 000	6 000
	Nordea Hypotek	1,25%	2021-11-17	2 000 000	0
	Nordea Hypotek	1,25%	2021-11-17	2 512 532	16 468
	Nordea Hypotek	1,25%	2021-11-17	1 257 875	13 500
				6 346 407	35 968
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				6 310 439
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				6 166 567
	Ställda säkerheter				
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut			7 100 000	7 100 000
Not 15	Skulder till kreditinstitut				
	Kortfristig del av långfristig skuld			35 968	38 992
Not 16	Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter				
	Upplypna räntekostnader			10 352	11 292
	Förutbetalda hyror och avgifter			132 880	123 489
	Övriga upplupna kostnader			216 143	618 223
				359 375	753 004

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



HSB Bostadsrättsförening Skurudal i Nacka

Noter

2019-12-31 2018-12-31

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

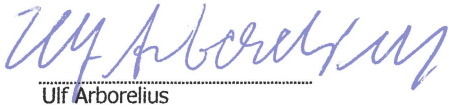
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

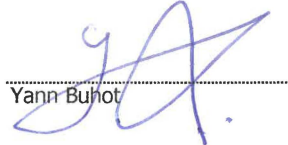
Stockholm, den 28/5 2020

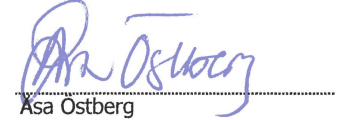

Christina Gauffin


Patrick Nyholm



Stefan Salenberg


Ulf Arborelius


Yann Buhot


Åsa Östberg

Vår revisionsberättelse har 2020-06-01 lämnats beträffande denna årsredovisning


Av föreningen vald revisor
LINDA GUSTAVSSON


Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Martin Fredriksson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Skurudal i Nacka, org.nr. 714000-1343

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Skurudal 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 revisionsssed i Sverige. Revisornas 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.

ast

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 Skurudal 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 revisorssed 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 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 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 1 / 6 - 2020



Martin Fredriksson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

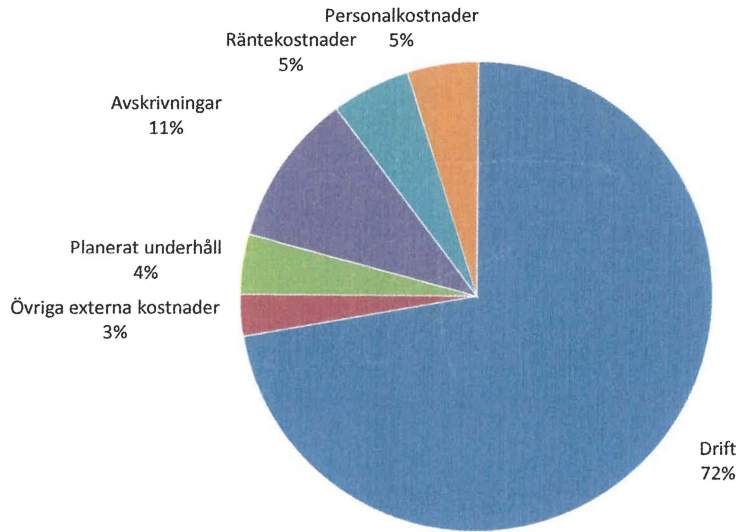


LINDA GUSTAVSSON
Av föreningen vald revisor

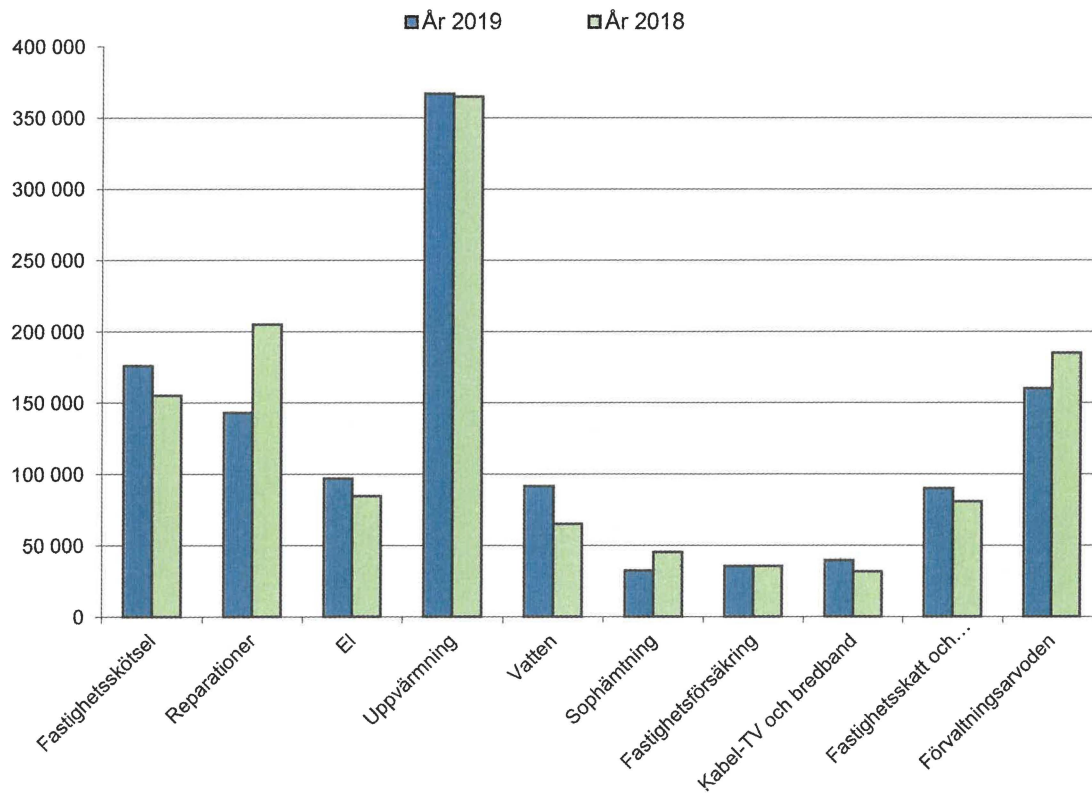
Martin Fredriksson

HSB Bostadsrättsförening Skurudal i Nacka

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader





HSB - där möjligheterna bor

FULLMAKT FÖRENINGSTÄMMA

Varje medlem har en röst på föreningsstämma. 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.

Styrelsen har, oaktat vad som anges i föreningens stadgar och med stöd i ny tillfällig lagstiftning, beslutat att medlem kan företrädas av valfritt ombud och att ombud kan företräda obegränsat antal medlemmar.

Detta beslut gäller för föreningsstämma som genomförs under perioden 2020-04-15 tom 2020-12-31.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller som längst till 2020-12-31.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

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