



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Skvaltan

MEDLEM I HSB



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.



Förvaltningsberättelse 2020 - BRF Skvaltán

Styrelsen för HSB:s bostadsrättsförening Skvaltán i Nacka avger följande förvaltningsberättelse för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Föreningens verksamhet

Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Sicklaön 172:2 och 172:3. Fastigheterna i vilka man upplåter lägenheter och lokaler byggdes 1962.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector försäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar och försäkring mot ohyra.

Lägenheter och lokaler

Föreningen består av 145 lägenheter varav 136 är bostadsrätter och 9 är hyresrätter. Föreningen har också 1 kontorslokal och 4 förråd som hyrs ut samt telemaster.

Under 2020 gjordes 11 stycken överlåtelse och föreningen hade 180 medlemmar per 2020-12-31.

När hyreslägenheter blir vakanta kommer dessa säljas för att få in likvida medel till föreningen.

Under 2020 såldes en hyresrätt.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11:e maj i senatens gårdslokal, på stämman deltog 14 st röstberättigade bostadsrättsinnehavare varav 0 med fullmakt. Fem styrelseledamöter valdes på omval samt en ledamot på nyval. Under 2020 hölls 11 protokollförda styrelsemöten.

Styrelse

Hannu Cronemyr, ordförande

Therese Nymoén, sekreterare

Jinghong Sundell, ledamot

Jonas Ringblom, ledamot

Rickard Johanson, vice ordförande

Alexander Skoghag, ledamot

Hans Tillberg, ledamot utsedd av HSB Stockholm

Revisor

Revisor har varit Christer Bau vald vid föreningsstämman samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedningen har varit Anna Jonsson, Nettan Ulltin och Carina Stenmark

Förvaltning

Förvaltaren Johlind Nacka AB sköter fastighetsskötseln och HSB Stockholm sköter den administrativa och ekonomiska förvaltningen i föreningen. Vågen Trädgård har sköt markskötseln fram till sista september. From 1 oktober har Stockholms markservice haft hand om markskötseln.

Väsentliga händelser under 2020

- kameraövervakning
- dränering vid alla fastigheter
- höjd avgift med 2,5 %

Aktiviteter

Föreningen har haft två städdagar under året, då vi krattat löv, rensat på allmänna ytor och städat på markytorna. Förutom att hålla efter och förbättra markområden, fastigheten och inventarier så prioriterar vi i styrelsen att hålla god ekonomisk kontroll utifrån de förutsättningar som föreningen har.

Ekonomi och framtida underhåll


Föreningen har fem lån. Föreningen amorterat 2 miljoner kronor under 2020. I början av året hade föreningen ett rörligt lån. Mot slutet av 2020 har föreningen följt efter rådet från HSBs konsult och valt att binda det sista rörliga lånet, till 4 år, till räntan 0.60%. Den genomsnittliga räntan för alla fem lån vid årets slut är ca 1.38%. De sammanlagda lånen vid årets slut var 93 076 460 kronor.

Den reella likviditeten var vid årets slut 9 488 998 kr, en minskning med 3 378 445 kr sedan 2019. Detta efter att föreningen har amorterat 2 miljoner. Under 2021 kommer föreningen att fortsätta amortera 2 miljoner kr av lånen.

Styrelsen har uppdaterat föreningens underhållsplan och avsättning till underhållsplan är nu planerat att genomföras årligen, utifrån de planerade underhållskostnaderna på kort och lång sikt.

Årets resultat är -2 680 859 kr. Den främsta orsaken till det negativa resultatet är de stora avskrivningarna och investeringar av olika projekt och planerat underhåll.

Underhåll och planer för 2021

- Fasadrenovering PH 12
- Underlag gästparkering
- Trädgård 



Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	141 029 820	11 226 413	587 832	-15 383 905	-2 306 883
Reservering till fond 2020				-543 000	
Ianspråktagande av fond 2020				163 055	
Balanserad i ny räkning				-2 306 883	2 306 883
Upplåtelse lägenheter	1 111 232	1 498 768			
Årets resultat					-2 680 859
Belopp vid årets slut	142 141 052	12 725 181	587 832	-18 070 733	-2 680 859

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-17 690 788
Årets resultat	-2 680 859
Reservering till underhållsfond	-543 000
Ianspråktagande av underhållsfond	163 055
Summa till stämmans förfogande	<u>-20 751 592</u>

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-20 751 592
-------------------------	-------------

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

oz





Org Nr: 769608-9361

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Skvaltán i Nacka

Org.nr: 769608-9361

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

**HSB Bostadsrättsförening Skvaltan i Nacka**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	10 538 980	9 353 594
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-6 825 925	-5 385 318
Övriga externa kostnader	Not 3	-151 642	-194 088
Planerat underhåll		-163 055	-123 715
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-392 789	-327 373
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 439 097	-4 361 476
Summa rörelsekostnader		<u>-11 972 508</u>	<u>-10 391 971</u>
Rörelseresultat		-1 433 528	-1 038 377
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	44 469	46 808
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 291 800	-1 315 314
Summa finansiella poster		<u>-1 247 331</u>	<u>-1 268 506</u>
Årets resultat		-2 680 859	-2 306 883

02

Handwritten signatures and initials: "ve", "AS", "CB", and a large scribble.

**HSB Bostadsrättsförening Skvaltán i Nacka**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>220 034 543</u>	<u>219 040 202</u>
		220 034 543	219 040 202
Summa anläggningstillgångar		<u>220 034 543</u>	<u>219 040 202</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		10 304	804
Avräkningskonto HSB Stockholm		663 283	1 131 845
Placeringskonto HSB Stockholm		2 206 755	2 703 985
Övriga fordringar	Not 8	23 847	31 586
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	<u>173 837</u>	<u>252 645</u>
		3 078 027	4 120 865
Kortfristiga placeringar	Not 10	6 000 000	9 000 000
Kassa och bank	Not 11	618 959	31 612
Summa omsättningstillgångar		<u>9 696 986</u>	<u>13 152 477</u>
Summa tillgångar		<u>229 731 529</u>	<u>232 192 679</u>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JS", "AK", and "HK".

**HSB Bostadsrättsförening Skvaltán i Nacka**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	142 141 052	141 029 820
Upplåtelseavgifter	12 725 181	11 226 413
Yttre underhållsfond	967 777	587 832
	<u>155 834 010</u>	<u>152 844 065</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-18 070 733	-15 383 905
Årets resultat	-2 680 859	-2 306 883
	<u>-20 751 592</u>	<u>-17 690 788</u>
Summa eget kapital	<u>135 082 418</u>	<u>135 153 277</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 <u>71 669 038</u>	<u>93 076 460</u>
	71 669 038	93 076 460
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 21 407 422	2 000 000
Leverantörsskulder	437 615	500 804
Övriga skulder	Not 14 23 802	23 802
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>1 111 234</u>	<u>1 438 336</u>
	22 980 073	3 962 942
Summa skulder	94 649 111	97 039 402
Summa eget kapital och skulder	<u>229 731 529</u>	<u>232 192 679</u>

CB

**HSB Bostadsrättsförening Skvaltán i Nacka**

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-2 680 859	-2 306 883
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 439 097	4 361 476
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 758 238</u>	<u>2 054 593</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	77 047	-54 232
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-390 291	387 694
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 444 993</u>	<u>2 388 055</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-5 433 438	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-5 433 438</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-2 000 000	-2 000 000
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	2 610 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>610 000</u>	<u>-2 000 000</u>
Årets kassaflöde	-3 378 445	388 055
Likvida medel vid årets början	12 867 442	12 479 387
Likvida medel vid årets slut	9 488 998	12 867 442

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen. *02*

JS
[Handwritten signatures]

CD



HSB Bostadsrättsförening Skvaltán 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.

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 2,4 % av anskaffningsvärdet.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.
Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av 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 1 429 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.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Handwritten initials in blue ink.



HSB Bostadsrättsförening Skvaltán i Nacka

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	8 169 387	7 937 868
Hyror	1 386 042	1 410 175
Övriga intäkter	1 042 622	37 750
Bruttoomsättning	<u>10 598 051</u>	<u>9 385 793</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-43 665	-30 981
Hyresförluster	-15 406	-1 218
	10 538 980	9 353 594
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	907 127	924 275
Reparationer	2 711 384	1 219 208
El	226 881	259 970
Uppvärmning	1 126 455	1 198 835
Vatten	563 008	548 311
Sophämtning	222 485	199 406
Fastighetsförsäkring	167 068	160 291
Kabel-TV och bredband	395 352	403 754
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	217 395	197 822
Förvaltningsarvoden	254 811	234 187
Övriga driftkostnader	33 960	39 260
	6 825 925	5 385 318
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	0	211
Förbrukningsinventarier och varuinköp	38 439	78 697
Administrationskostnader	34 218	20 215
Extern revision	16 250	15 663
Konsultkostnader	41 425	52 850
Medlemsavgifter	21 310	26 452
	151 642	194 088
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	284 400	214 518
Revisionsarvode	9 480	4 480
Övriga arvoden	5 000	30 250
Löner och övriga ersättningar	1	0
Sociala avgifter	93 908	78 125
	392 789	327 373
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	650	793
Ränteintäkter HSB placeringskonto	2 770	1 968
Ränteintäkter HSB bunden placering	40 303	42 655
Övriga ränteintäkter	745	1 392
	44 469	46 808
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 291 330	1 315 314
Övriga räntekostnader	470	0
	1 291 800	1 315 314

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'JS', 'AW', and 'KE'.

Handwritten initials 'CB' and a signature in blue ink.

**HSB Bostadsrättsförening Skvaltán i Nacka**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	179 733 817	179 733 817
Anskaffningsvärde mark	67 008 500	67 008 500
Årets investeringar	5 433 438	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	252 175 755	246 742 317
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-27 702 115	-23 340 639
Årets avskrivningar	-4 439 097	-4 361 476
Utgående ackumulerade avskrivningar	-32 141 212	-27 702 115
Utgående bokfört värde	220 034 543	219 040 202
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	102 000 000	102 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	550 000	550 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	84 000 000	84 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	469 000	469 000
Summa taxeringsvärde	187 019 000	187 019 000
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	1 266	1 265
Skattefordran	22 581	30 121
Övriga fordringar	0	200
	23 847	31 586
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	159 504	235 115
Upplupna intäkter	14 333	17 530
	173 837	252 645
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 10 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	0	3 000 000
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	6 000 000	6 000 000
	6 000 000	9 000 000

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Handwritten mark in blue ink.



HSB Bostadsrättsförening Skvaltán i Nacka

Noter

2020-12-31 2019-12-31

Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 12/3-2021

Alfou Alexander Skoghag

Hannu Cronemyr

Hans Tillberg

Jinghong Zhang Sundell

Jonas Ringblom

Rickard Johansson

Terese Nyman

.....

Vår revisionsberättelse har

2021-03-19

famnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

Lena Zozulyak

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

**HSB Bostadsrättsförening Skvaltán i Nacka**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
-------	------------	------------

Not 11 Kassa och bank

Handelsbanken	562 735	0
Swedbank	56 224	31 612
	618 959	31 612

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788936652	0,90%	2023-11-15	19 927 457	0
Nordea	39788943896	0,75%	2021-11-17	19 407 422	0
Nordea	39798251814	0,60%	2024-11-20	20 000 000	0
SBAB	25334698	2,82%	2025-11-20	20 000 000	0
SBAB	28774168	1,85%	2022-12-09	13 741 581	2 000 000
				93 076 460	2 000 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del**71 669 038**

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	112 000 000	112 000 000
--	-------------	-------------

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	21 407 422	2 000 000
	21 407 422	2 000 000

Not 14 Övriga skulder

Depositioner	23 802	23 802
	23 802	23 802

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	32 121	32 450
Förutbetalda hyror och avgifter	576 279	869 483
Övriga upplupna kostnader	502 834	536 403
	1 111 234	1 438 336

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år. 07

CB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Skvaltán i Nacka, org.nr. 769608-9361

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Skvaltán i Nacka för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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 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 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.

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 Skvaltån i Nacka för räkenskapsåret 2020 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 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 tryggt 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 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 19/3 2021

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

.....
Christer Bau
Av föreningen vald revisor

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.

TOMTRÄTT

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

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.

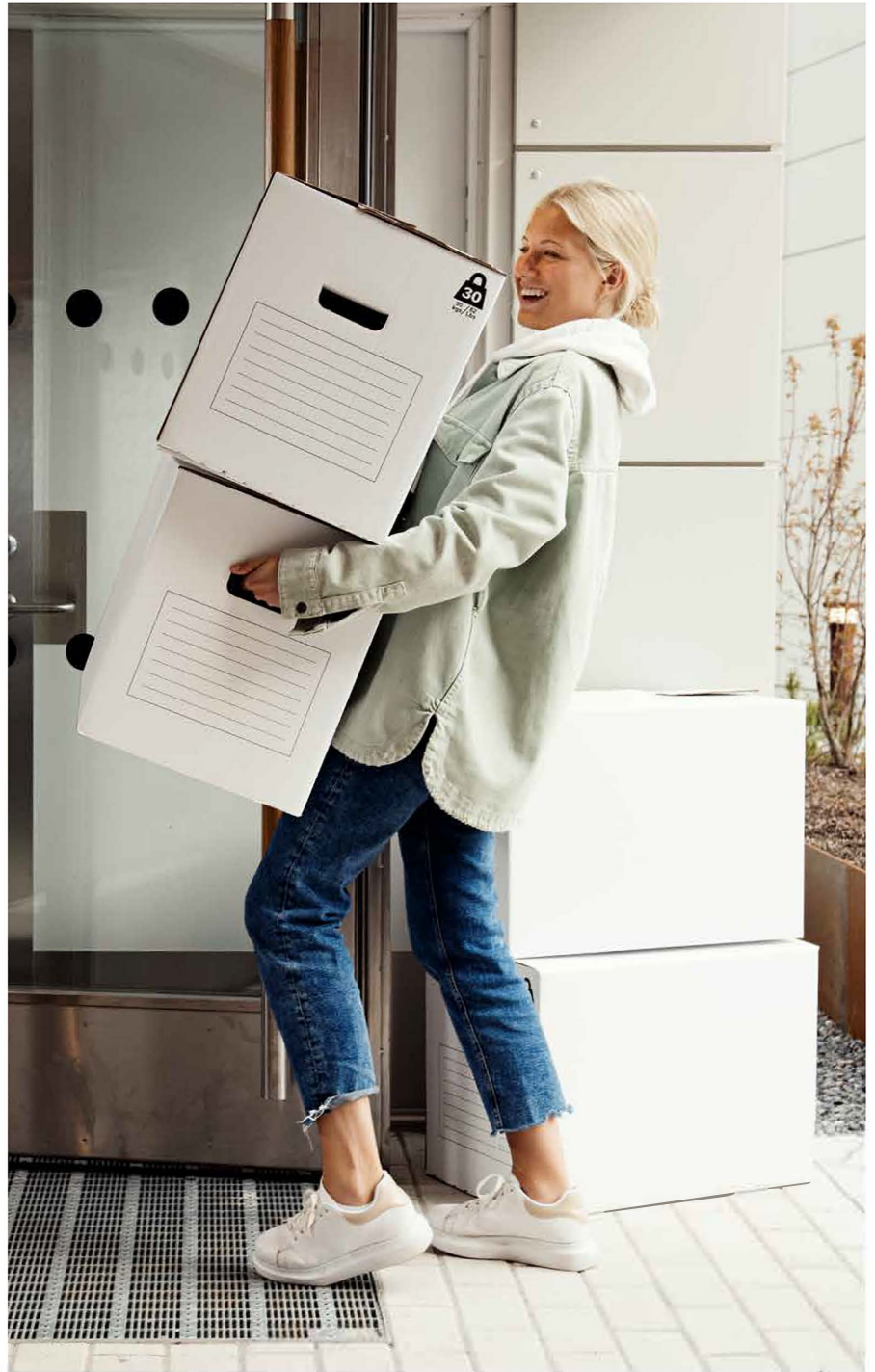
Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

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.



MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor