



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB Brf Skurusund

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.

HSB:s Bostadsrättsförening Skurusund i Nacka

KALLELSE TILL FÖRENINGSTÄMMA

Föreningens årsstämma hålls onsdagen **den 1 juni 2022**
Kl 19.00 i föreningslokalen i källaren på Beckasinvägen 33.
Läsk, bordsvatten och smörgås serveras.

DAGORDNING

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

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

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

Nacka i mars 2022

STYRELSEN



Org Nr: 714000-1368

Styrelsen för HSB brf Skurusund i Nacka

Org.nr: 714000-1368

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening **Skurusund** i Nacka med org. nr 714000-1368 får härmed avgiva redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2021 01 01 - 2021 12 31.

Föreningen registrerades 1954-01-05.

Föreningens mailadress: brfskurusund@gmail.com

Föreningens hemsida: <https://www.hsb.se/stockholm/brf/skurusund/>

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

Av föreningens 80 bostadslägenheter upplåts samtliga med bostadsrätt.

Av föreningens 4 lokaler upplåts 3 med hyresrätt.

Föreningen hyr ut 15 parkeringsplatser med el-uttag, (ej laddning)

MEDLEMMAR

Förutom HSB Stockholm, HSB Stockholms styrelseledamöter och suppleanter, hade föreningen 101 medlemmar 2021-12-31.

Under året har 9 lägenhetsöverlåtelse skett.

STYRELSE

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Charles Mertens
Lena Modigh Larsson
Mattias Pettersson
Britta Blomberg
Greger Assersson

Ordförande
Vice ordförande
Sekreterare
Ledamot
Ledamot utsedd av HSB Stockholm

Suppleanter har varit:

Anette Eriksson
Olov Stenberg

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Britta Blomberg och Mattias Pettersson som ordinarie, samt Anette Eriksson och Olov Stenberg som suppleant.

na

FIRMATECKNARE

Föreningens firma har tecknats förutom av styrelsen gemensamt av, Lena Modigh Larsson, Charles Mertens, Mattias Pettersson och Britta Blomberg två i förening.

REVISOR

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

VALBEREDNING

Valberedningen har bestått av:

Louise Hüttemeier	Ordförande, sammankallande
Jakob Swedberg	Ledamot
Ulf Garpnell	Ledamot
Björn Lindberg	Ledamot

DISTRIKTSOMBUD

Föreningens ombud vid distriktsstämma för HSB Stockholms 13:e distrikt, har varit Lena Modigh Larsson och Mattias Pettersson som ordinarie, med Britta Blomberg och Olof Stenberg som suppleant.

SAMMANTRÄDEN

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 juni. Styrelsen har under året haft 10 st protokollförda sammanträden.

ANSTÄLLDA

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

ARVODEN OCH LÖNER

Arvoden till styrelsen och revisorer har uppgått till 110 200 kr.
Arvoden till valberedningen har uppgått till 4 000 kr.
Ersättning för förlorad arbetsinkomst har inte i något fall betalats ut.

FASTIGHETERNA

Byte av vatten- och avloppsstammar är utförd år 1995.

Fasadrenovering är utförd år 2004.

Installation av bergvärme mars 2007.

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

12

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

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

Samtliga stamledningar har högtrycksspolats av Avloppsteknik Svenska AB i november 2019.

Radonmätning är utförd under vintern 2019/2020 utan anmärkning, med bra värden.

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

Under våren har vi bytt samtliga lampor till ledbelysning utom i skyddsrummen. Nya kupor i trapphusen och källargångar.

I tvättstugan har Tresson målat i torkrummet och mangelrummet.

I lokalen som vi hyr ut i 35:an har vi bytt elen, proppskåp, målat, installerat vatten och diskbänk samt hatthylla. I de två uthyrningslokalerna hade elledningen belastat samma elmätare. Gamla synder från anno dazumal.

I 35:ans källare har väggarna målats.

I somras bonades samtliga trappuppgångar av vår städfirma.

I våras hade vi ett haveri i panncentralen, då en varmvattenbehållare kollapsade och det blev översvämning i hela panncentralen. Vi har nu köpt in och installerat två nya varmvattenbehållare. Detta för att inte ta risken, att den andra varmvattenbehållaren också kanske snart går sönder.

Styrelsen har nu också kopierat nycklar till alla uthyrningslokaler, så att styrelsen kan få tillgång till lokalerna i fall det händer något.

Vi har gjort installation av cykelförvaring i hus 37 och i hus 39 (cykelrum).

Under året har Nacka Energi bytt ut alla elmätare i elcentralerna i källarna.

Fem gamla fotografier införskaffades över området, som visar hur det såg ut, när husen byggdes. Finns i styrelserummet.

Planerade åtgärder under år 2022;

Vi har bytt ut Green Garden till Nacka trädgårdsvård som sköter entréerna. Vi har anlitat en entreprenad Stockholmsträdgårdstjänst som sköter buskarna. Reparation av inre dörrposter till yttre uthyrningslokaler i hus 33 och hus 35. (stora putsskador)
Målning av källargång i hus 33 till att börja med. Sedan hus 35 och så vidare.

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

UNDERHÅLLSPLAN

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning, numera kallad underhållssyn, genomfördes 19 augusti 2021.

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

AVGIFTER OCH HYROR

Föreningens årsavgifter har varit oförändrade under verksamhetsåret.

FRITIDSVERKSAMHET

Den sedvanliga vårstädningen ställdes in på grund av Corona pandemin.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	246	319	215	210	221
Skuldsättning, kr/kvm	1 631	1 727	1 823	1 469	1 539
Räntekänslighet, %	2%	2%	3%	2%	2%
Energikostnad, kr/kvm	203	131	175	180	162
Driftskostnad, kr/kvm*	541	458	540	501	489
Årsavgifter, kr/kvm	776	776	758	705	705
Totala intäkter, kr/kvm*	809	802	783	732	732

*Nyckeltalet beräknas från 2020 på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Övriga nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	3 646	3 616	3 524	3 287	3 287
Resultat efter finansiella poster i tkr	142	425	139	511	561
Soliditet %	55%	54%	51%	55%	52%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

12

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	157 415	1 313 030	6 314 141	1 295 359	425 316
Reservering till fond 2021			346 000	-346 000	
Anspråktagande av fond 2021			-594 717	594 717	
Balanserad i ny räkning				425 316	-425 316
Årets resultat					141 645
Belopp vid årets slut	157 415	1 313 030	6 065 424	1 969 391	141 645

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	1 720 674
Årets resultat	141 645
Reservering till underhållsfond	-346 000
Anspråktagande av underhållsfond	594 717
Summa till stämmans förfogande	2 111 036

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	2 111 036
-------------------------	------------------

MS

**HSB brf Skurusund i Nacka**

		2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 645 519	3 616 008
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 249 384	-1 888 294
Övriga externa kostnader	Not 3	-56 315	-41 268
Planerat underhåll		-594 717	-639 830
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-142 874	-142 194
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-379 233	-379 233
Summa rörelsekostnader		-3 422 523	-3 090 819
Rörelseresultat		222 996	525 189
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	16 834	15 797
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-98 185	-115 671
Summa finansiella poster		-81 351	-99 874
Årets resultat		141 645	425 316

na

**HSB brf Skurusund i Nacka**

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	12 915 624	13 294 856
		<u>12 915 624</u>	<u>13 294 856</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>12 916 124</u>	<u>13 295 356</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 552	1 542
Avräkningskonto HSB Stockholm		846 145	783 030
Övriga fordringar	Not 9	8 652	9 532
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	170 123	163 856
		<u>1 026 472</u>	<u>957 961</u>
Kortfristiga placeringar	Not 11	3 700 000	3 500 000
Summa omsättningstillgångar		<u>4 726 472</u>	<u>4 457 961</u>
Summa tillgångar		<u>17 642 596</u>	<u>17 753 317</u>

ra

**HSB brf Skurusund i Nacka**

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	157 415	157 415
Upplåtelseavgifter	1 313 030	1 313 030
Yttre underhållsfond	6 065 424	6 314 141
	<u>7 535 869</u>	<u>7 784 586</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 969 391	1 295 359
Årets resultat	141 645	425 316
	<u>2 111 036</u>	<u>1 720 674</u>
Summa eget kapital	<u>9 646 905</u>	<u>9 505 261</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 6 302 202	4 916 666
	<u>6 302 202</u>	<u>4 916 666</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 1 079 753	2 901 317
Leverantörsskulder	49 399	10 019
Skatteskulder	5 563	8 861
Fond för inre underhåll	0	5 334
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 558 774	405 859
	<u>1 693 489</u>	<u>3 331 390</u>
Summa skulder	7 995 691	8 248 056
Summa eget kapital och skulder	<u>17 642 596</u>	<u>17 753 317</u>

✓

**HSB brf Skurusund i Nacka**

Kassaflödesanalys	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	141 645	425 316
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	379 233	379 233
Kassaflöde från löpande verksamhet	520 877	804 548
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 397	-8 382
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	183 663	-207 677
Kassaflöde från löpande verksamhet	699 143	588 489
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-548 187
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-548 187
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-436 028	-436 028
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-436 028	-436 028
Årets kassaflöde	263 115	-395 726
Likvida medel vid årets början	4 283 030	4 678 757
Likvida medel vid årets slut	4 546 145	4 283 030

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

17



HSB brf Skurusund i Nacka

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012: 1(K3).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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 1,73 % av anskaffningsvärdet.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. 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 1 459 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 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, tex avkastning på en del placeringar.

**HSB brf Skurusund i Nacka**

Noter	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 352 236	3 352 236
Hyror	205 889	208 860
Övriga intäkter	93 604	61 322
Bruttoomsättning	<u>3 651 729</u>	<u>3 622 418</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-6 210	-6 410
	3 645 519	3 616 008
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	541 910	378 680
Reparationer	124 248	216 569
El	619 810	358 970
Valten	300 337	232 745
Sophämtning	104 039	108 003
Fastighetsförsäkring	62 237	58 445
Kabel-TV och bredband	124 681	119 504
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	126 420	124 020
Förvaltningsarvoden	216 278	257 568
Övriga driftkostnader	29 425	33 791
	2 249 384	1 888 294
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	659
Administrationskostnader	20 796	13 309
Extern revision	10 688	10 500
Konsultkostnader	8 031	0
Medlemsavgifter	16 800	16 800
	56 315	41 268
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	104 100	102 300
Revisionsarvode	6 100	6 100
Övriga arvoden	4 000	4 000
Sociala avgifter	28 674	29 794
	142 874	142 194
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	390	407
Ränteintäkter HSB bunden placering	16 365	15 289
Övriga ränteintäkter	79	101
	16 834	15 797
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	98 185	115 671
	98 185	115 671

**HSB brf Skurusund i Nacka**

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	21 784 439	21 236 252
Anskaffningsvärde mark	263 800	263 800
Årets investeringar	0	548 187
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 048 239	22 048 239
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-8 753 383	-8 374 151
Årets avskrivningar	-379 233	-379 233
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 132 616	-8 753 383
Utgående bokfört värde	12 915 624	13 294 856
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	37 000 000	37 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	654 000	654 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	31 000 000	31 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	316 000	316 000
Summa taxeringsvärde	68 970 000	68 970 000
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	8 652	9 532
	8 652	9 532
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	169 152	162 937
Upplupna intäkter	971	919
	170 123	163 856

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

**HSB brf Skurusund i Nacka****Noter** **2021-12-31** **2020-12-31****Not 11 Kortfristiga placeringar**

Bunden placering 3 månader HSB Stockholm

3 700 000	3 500 000
3 700 000	3 500 000

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	201023	1,38%	2024-09-01	3 141 152	138 072
Stadshypotek AB	201024	1,38%	2024-09-01	1 775 514	101 392
Stadshypotek AB	348317	0,64%	2024-03-01	1 725 000	100 000
Stadshypotek AB	591981	1,95%	2022-05-10	356 228	46 468
Stadshypotek AB	591983	1,80%	2022-02-17	384 061	50 096
				7 381 955	436 028

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 5 201 815

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **6 302 202**

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

12 008 400	12 008 400
------------	------------

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld

1 079 753	2 901 317
1 079 753	2 901 317

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	7 136	7 804
Förutbetalda hyror och avgifter	313 552	334 894
Övriga upplupna kostnader	238 086	63 161
	558 774	405 859

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

/x



HSB brf Skurusund i Nacka

Noter

2021-12-31

2020-12-31

Stockholm, den 22/3-2022


Britta Blomberg


Charles Mertens

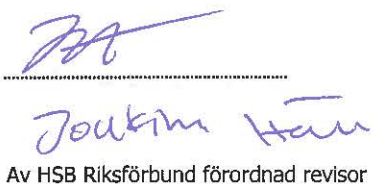

Greger Assersson


Lena Modigh Larsson


Mattias Pettersson

Vår revisionsberättelse har 22.04 06 lämnats beträffande denna årsredovisning


Av föreningen vald revisor


Av HSB Riksförbund förordnad revisor

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Skurusund i Nacka för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. 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, viktiga 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

6/4-22

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mats Skön
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Skurusund i Nacka för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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 uppger, 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.

Skickat från min iPad

Vidarebefordrat brev:

Från: Mats Skön <skonhome@msn.com>

Datum: 26 januari 2022 18:36:48 CET

Till: brfskurusundet@gmail.com

Ämne: Motion till styrelsen

Fråga om elladdare till elbilar /hybrider

Tycker styrelsen och brf bör undersöka om att sätta upp elladdare istället för motorvärmare .

Med vänlig hälsning, Mats skön

Beckasinvägen 33

Skickat från min iPad

Svar på motion;

Styrelsen tillsätter en arbetsgrupp i syfte att samla mer information om olika alternativ. Styrelsen anser därmed motionen vara besvarad.



Fullmakt

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud, enligt villkoren i bostadsrättsföreningens stadgar.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet.

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.

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