

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Skärsätra i Lidingö

Org.nr: 713600-0572

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



Foto: Carl-Fredrik Bothén

Förord

I förvaltningsberättelsen finner du fakta om föreningen och en del av det som hänt under året som gått. I slutet av styrelsens förvaltningsberättelse redovisar styrelsen hur den hanterat de motioner som bifölls vid 2019 års årsstämma. I avsnittet Året som kommer ges en del blickar framåt kring kommande underhållsbehov mm. Därefter hittar du resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalys, redovisningsprinciper samt förklarande noter.

Innehåll

Förvaltningsberättelse 2019	3
Ändamål	3
Föreningens fastigheter	3
Medlemmar.....	4
Väsentliga händelser under räkenskapsåret.....	4
Årsavgifter	4
Genomfört planerat underhåll och investeringar	4
Miljö- och energi.....	4
Lokalhyresgästerna	4
Förvaltningen av fastigheterna.....	5
Fritidsverksamhet, grannsamverkan, information.....	5
Grannsamverkan	5
Trivsel, gemenskap, ansvar.....	5
Information och kommunikation.....	5
Föreningen.....	6
Underhålls- och investeringsplan.....	7
Förvaltning och arbetssätt	7
Ekonomi.....	8
Fjärrvärme, el, vatten och sophämtning	9
Flerårsöversikt	9
Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen.....	9
Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar	11
Förändring av eget kapital.....	11
Förslag till disposition av årets resultat.....	11
Motioner vid 2019 års föreningsstämma	12
Åren som kommer	12
Investerings och underhållsplan.....	12
Resultat och balansräkningar	14
Revisionsberättelse	23
Diagram	25

Förvaltningsberättelse 2019

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

Ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens stadgar registrerades 2018-05-25. Styrelsen har sitt säte i Lidingö.

Föreningens fastigheter

Föreningen äger och förvaltar följande fastigheter i Lidingö stad:

Kvarter	Hus	Adress Pyrola- vägen nr	Antal lägen- heter	Lägenhets- nr
Gulltraven nr 1	A,B,C,D	19-45	108	331-438
Gökblomstret nr 1	E	47-55	36	001-037
Hundlokan nr 2	F,G	52-64	75	038-112
Solvändan nr 2	H,I,J,K	32-50	110	113-160 167-172 178-183 189-194 196-239
Fackelrosen nr 2	L,M,N	26-30	88	242-285 287-330
Kungsljuset nr 1	O,P,Q	20-24	132	439-570
Pyrolan nr 2	S,U,X	11-15	42	571-612
Nyckelblomstret nr 1	Y,Z,Å,Ö	1-9	13	613-625
Stadsägorna 10:419 och 420.				
SUMMA BOSTADSLÄGENHETER			604	
Föreningen hyr ut ca 35 lokaler.				
Totala lägenhetsytan			43 600 m ²	
Totala lokalytan			6 300 m ²	
Total yta			49 900 m ²	
Antal parkeringsplatser			412	
som hyrs ut till medlemmar och lokalhyresgäster				
samt 50 kundplatser på torget varav två för funktionsnedsatta och åtta gästplatser				
Antal garageplatser för bil			150	
för motorcykel			4	

Föreningens fastigheter är byggda 1962–1965.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring och från och med 2019 en gemensam bostadsrättstilläggsförsäkring för alla medlemmar.

Medlemmar

Föreningen hade 770 (769 år 2018) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019. Under året har 51 (47) överlåtelser skett.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifter

Avgiften på bostadsrätterna har varit oförändrad 2019 liksom hyror för parkeringsplatser och garage. Beslut har tagits under 2019 att sänka avgiften med 5% under 2020.

Genomfört planerat underhåll och investeringar

Under året har den största underhållsåtgärden varit påbörjandet av fasaderna på punkthusen Pyrolavägen 9-15. Tre anbud kom in. Med ledning av pris och bedömning av entreprenörerna valde styrelsen Interoc för uppdraget. Arbetet pågår fortfarande och beräknas klart någon gång i oktober 2020.

Fönstren i några medlemmars lägenheter har helt bytts ut pga inläckande vatten.

Dialogen som skedde med Lidingö stad om jordbehållare under föregående år har nu genomförts och är på plats. Dialog har också skett kring gatuparkeringar, hastigheten i området, den branta backen ner till Skärsätra torg.

Arbetet med att genomföra föreningens trädvårdsplan har fortsatt.

Föreningen har arbetat med vissa kvarstående frågor från tidigare entreprenader. Med ByggPartner, föreningens entreprenör för stambytet, har det främst gällt att medlemmar fått vänta alltför länge på garantiåtgärder samt det långsamma arbetet med att åtgärda för varmt kallvatten i Pyrolavägen 32 och halva Pyrolavägen 28 och otätheter i ventilation i vissa lägenheter. Formerna för att anmäla och bevaka garantiåtgärder har förbättrats av ByggPartner, och de kvarstående åtgärderna ska utföras under våren 2020. Garantibesiktning har skett vid två tillfällen under året.

Med Säkerhetsintegrering, entreprenör för lås-, passer- och bokningssystemet, har det varit upprepad dialog kring instabilitet i systemet. Enligt avtal har Säkerhetsintegrering åtgärdat besiktningsanmärkningarna under mars 2019. En bättre stabilitet har erhållits under 2019.

Miljö- och energi

Föreningen har fortsatt arbetet med att nyttiggöra vårt avfall. Under början av 2018 gick föreningen över till stadens matavfallsinsamling. Vårt matavfall blir till biogas. Föreningen tillhandahåller i källsorteringshusen möjlighet att på nära håll lämna förpackningar, plast, glas och mindre elektronikföremål. Genom överenskommelse med Lidingö stad kan grovavfall lämnas sorterat sex gånger om året när den mobila återvinningscentralen är på plats mellan Pyrolavägen 28 och 32.

Lokalhyresgästerna

Fyra hyreslokaler har bytt hyresgäster under året. Några hyresavtal har även förhandlats om. Under 2019 var inte alla lokalerna uthyrda.

Förvaltningen av fastigheterna

Förvaltningen av fastigheterna har skötts enligt avtal med HSB Stockholm t.o.m. december och marken enligt avtal med Svensk Markservice. Avtalet med HSB Stockholm har sagts upp och löpte ut vid årsskiftet. Upphandling av entreprenör inleddes under hösten 2018 och är avslutad. Från och med 1 januari 2020 har Fastighetsägarna tagit över förvaltningen av fastigheterna.

Fritidsverksamhet, grannsamverkan, information

Grannsamverkan

Vårt bostadsområde ingår från och med 2016 i polisens samverkansarbete Grannsamverkan. Trivselgruppen ansvarar för kontakten med polisen inom ramen för Grannsamverkan. Rapporter från polisen läggs löpande upp i vår Facebookgrupp.

Trivsel, gemenskap, ansvar

Traditionsenligt ordnade bostadsrättsföreningen tillsammans med Skärsätra villaägareförening Valborgsfirande. Cirka 300 personer samlades på torget med facklor och tågade ner till Parksätrastranden på Valborgsmässoafton. Totalt var det uppskattningsvis cirka 1 000 deltagare. Daniel Källenfors, ordförande i kommunstyrelsen, talade och Lidingö Vox sjöng.

Den 26 maj ordnade trivselgruppen en uppskattad Loppis och Skärsätragården hade aktiviteter.

Föreningen har en möteslokal som kan bokas av medlemmarna. Trivselgruppen har hand om tillsynen av den och har under året försett lokalen med nya möbler.

Föreningen har en gymlokal i Pyrolavägen 30. Gymmet har för närvarande 325 medlemmar. Uppdatering av maskiner har skett under året och nytt avtal har träffats.

I kvarteret Solvändan har föreningen en boulebana.

Pyrolaklubben har funnits i 30 år, och bedriver verksamhet för de medlemmar som är lediga dagtid. Styrelsen består av åtta av föreningens medlemmar.

Bostadsrättsföreningen har ett avtal med Lidingö stad om kolonilotter som ligger vid Djupadalsvägen. Området är indelat i 31 lotter vilka är i bruk. Medlem i Koloniföreningen är den som tilldelats odlingslott genom HSB Brf Skärsätra. Medlem i HSB Brf Skärsätra kan vända sig till Koloniföreningen genom Ingrid Hjærtner för att ställa sig i kö (se hemsidan).

Trivselgruppens ordförande Inga-Lill Ankarberg samordnar frivilliga som flaggar i centrum på de allmänna flaggdagarna. Fler frivilliga välkomnas.

Information och kommunikation

Föreningens hemsida uppdateras kontinuerligt. Under året har 19 Nyhetsbrev kommit ut. Nyhetsbrevet är tillgängligt via den elektroniska anslagstavlan, mail, Facebook och kan hämtas på expeditionen. Man kan få det per e-post, cirka 154 medlemmar har lämnat sin e-postadress och får det på det viset. Det sänds också via styrelsens Facebookgrupp <https://www.facebook.com/groups/brfskarsatra/>.

Utöver Nyhetsbrevet har information delats ut till alla medlemmar i samband med kallelsen till årsmötet.

Förvaltningen informerar löpande via porttavlor.

Under 2019 har styrelsen förvaltat en Facebookgrupp för föreningens medlemmar och lokalhyresgäster. Syftet är att ge ytterligare en kanal för styrelsen att informera om vad som är på gång, puffa för föreningsmöten, nyhetsbrev och annan viktig information. Den ger medlemmar som använder Facebook en möjlighet att ställa frågor till styrelsen och komma med förslag, förslag som då andra medlemmar kan se och kommentera. Gruppen kan också användas för att testa intresse för aktiviteter eller viss åtgärd.

Felanmälningar och annan kommunikation med förvaltningen har skett via Kund- och medlemsservice, HSB Stockholm, via webb, e-post eller telefon. Det kan också ske genom besök på föreningens expedition som var bemannad tisdagar och torsdagar förutom i juli.

Kommunikation med styrelsen sker via e-post, telefon eller per brev som kan lämnas på expeditionen.

Föreningen

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23. Antalet röstberättigade var 86 medlemmar varav 21 genom fullmakt.

Föreningsmöten

Föreningsmöten har hållits:

- Den 28 november hölls föreningsmöte och 49 medlemmar närvarade. Där informerades om övergången till jordbehållare för restavfall och anslutning till stadens insamling av matavfall. Vidare gavs information om underhållsplanen samt kommande byte av förvaltning till Fastighetsägarna.

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Ordförande	Sven-Erik Wånell (till 23/5) Kent Lindqvist (från 23/5)
Vice ordförande	Christer Ramstedt (till 23/5) Carl-Fredrik Bothén (från 23/5)
Ekonomiansvarig	André Prejner
Ledamöter	Inga-Lill Ankarberg Michael Tranell (från 23/5) Klas Engdal Anna Sunneborn (från 23/5) Lars Sundén (från 23/5) Robert Sahlberg Caroline Lundberg (till 23/5) Egil Öfverholm (till 23/5)
Ledamot utsedd av HSB Stockholm	Stefan Johansson

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma 2020 är Carl-Fredrik Bothén, Klas Engdahl, Robert Sahlberg, Lars Sundén, Anna Sunneborn.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten samt haft en planeringsdag.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit André Prejner, Kent Lindqvist, Carl-Fredrik Bothén, Michael Tranell och förvaltaren. Teckning sker två i förening.

A.

G

Revisorer

Gunnar Jonsson
Ingemar Svensson
Jan Ekenstedt
BoRevision AB

Föreningsvald ordinarie
Föreningsvald ordinarie
Ersättare
Av HSB Riksförbund förordnad
revisor

Representanter i föreningsstämma för HSB Stockholms distrikt Innerstaden

Inga-Lill Ankarberg
Ingrid Hjärthner
Berith Westman
Camilla Öhman

Birger Eneroth
Hans Wiklund
Christer Ramstedt

suppleanter:

Astrid Holm

Lars Holm

Valberedning

Valberedningen har bestått av

Berith Westman (ordförande), Michael Anderberg och Magnus Boström.

Styrelsens arbetsgrupper

Styrelsen har beslutat att arbeta i dynamiska arbetsgrupper där resurser har ökats eller minskat beroende på arbetsbördan.

Underhålls- och investeringsplan

En plan för planerat periodiskt underhåll och investeringar har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens/föreningsstämmans beslut om reservering till/och ianspråktagande av underhållsfond och styrelsens bedömning av behov av egenfinansiering respektive att ta lån till investeringar.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2019 i oktober

Underhållsplanen visar den tekniska livslängden för fastigheternas olika delar. En bedömning görs alltid av om åtgärderna kan senareläggas, eller tvärtom behöver göras tidigare. Ett av underhållsplanens syften är också att ge underlag för den långsiktiga ekonomiska planeringen. Under året har nedlagts arbete att knyta samman underhållsplanen och den långsiktiga ekonomiska planeringen, vilket sedermera ledde fram till avgiftssänkningen med 5% under 2020. Större underhållsåtgärder under året har redovisats ovan under rubriken väsentliga händelser. Planerat underhåll och investeringar för kommande år redovisas nedan.

Förvaltning och arbetssätt

Ulrika Jädestam var föreningens förvaltare och efterträdde Fredrik Hörnfeldt. Fastighetsskötare till och med december var Erik Liljansjö HSB Stockholm. Expeditionen har varit bemannad tisdag 9–17 och torsdag 10–18. Huvudansvarig under året har varit Anton Printz. De har ingått i Kund och medlemsservice som bl.a. sköter felanmälningar, köhantering parkeringsplatser, överlåtelser, pantnoteringar och andrahandsuthyrningar. Föreningens ekonomiadministration (hyres- och avgiftsavisering, fakturahantering, bokföring mm) har skötts av HSB Stockholm.

Trappstädningen har utförts av entreprenör, personalkooperativa HSB Ståd. Markskötsel har ombesörjts av Svensk Markservice. Förvaltaren, ordföranden och vice ordföranden har haft regelbundna driftsmöten med Svensk Markservice.

Ekonomi

Kommentarer till årets resultat

Årets resultat visar på ett överskott om 4,9 mnkr (6,8 mnkr 2018). Tillsammans med överskott från tidigare år har föreningen fått en god ekonomisk ställning och kunnat amortera ned lån utöver plan. I juni kunde en extra amortering göras med 2 mnkr på föreningens lån. En god grund har lagts för att kunna ha låga eller inga avgiftshöjningar de närmaste åren och ändå klara det underhålls- och investeringsbehov som finns. Dessutom togs beslut om att sänka avgifterna med 5% 2020. Nyckeltal för verksamheten redovisas nedan.

Intäkterna uppgick till 36,4 mnkr, 0,2 mnkr över budget. Bostadsrättsavgifterna svarade för 82 procent av intäkterna, lokalhyresgästernas hyror för tio procent, hyror för garage och parkeringsplatser för fem procent och övriga intäkter för tre procent.

De största enskilda kostnadsposterna var fjärrvärme, 4,4 mnkr, och avskrivningar, 5,7 mnkr. Löpande underhåll av fastigheterna uppgick till totalt 2,7 mnkr (1,9 mnkr 2018) och det planerade underhållet till 1,4 mnkr (1,3 mnkr 2018). Båda dessa utgiftsposter var lägre än budget. Räntekostnaderna var 1,8 mnkr (1,7 mnkr 2018) vilket också var lägre än budget.

Väsentliga avtal

Föreningen har under 2019 haft avtal med HSB Stockholm om den administrativa och tekniska förvaltningen samt ekonomitjänster och med Svensk Markservice om skötsel av mark, sommar som vinter. Städning har skötts av personalägda HSB städ.

Föreningens försäkringsbolag är Protector och skadedjurshantering Nomor.

Föreningen har avtal om tillsyn och skottning/ta bort snö och istappar från taken med Svensk Byggservice, serviceavtal värmepumpar Enstar, hisservice City Hiss, inspektion hissar och maskindrivna garageportar Inspecta, jour Securitas, Garageportar Crawford, Återvinning Svensk Recycling & Fastighetsservice, filter till ventilation Camfil och ozonrengöring centrumventilation Ozontech.

Föreningen har elavtal med Din El. Parkeringsövervakning har skötts av Q-park.

KabelTV svarar Comhem för och bredband Ownit,

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Föreningens fastigheter är i en ålder då det har krävts och alltjämt kommer att krävas omfattande underhåll och investeringar.

Föreningen har en jämförelsevis låg skuldsättning, men den har ökat kraftigt jämfört med innan den nuvarande perioden med stort underhåll började. Därmed blir föreningen mer exponerad för förändringar av ränteläget. Just nu gynnas föreningen av låga räntor, där en procentenhets ökning av nuvarande ränteläge skulle ge en ökad kostnad om cirka 1,7 mnkr räknat på låneskulden som vid årsskiftet 2019/20 uppgick till 166 mnkr (172 mnkr 2018/19). I snitt per lägenhet och månad skulle det ge en ökad avgift om 230 kr per månad (högre för större lägenheter, lägre för mindre).

Åren framöver har föreningen flera större projekt, som, fasader, dränering, hissar, takarbeten och parkering kring låghusen, som kommer att öka låneskulden.

A.

G

Fjärrvärme, el, vatten och sophämtning

År	2019	2018	2017	2016	2015
Värme					
Fjärrvärme (MWh)	5 044	5 044	5 262	5 618	5 664
Fjärrvärme (kr)	4 380 287	4 804 729	4 550 220	5 235 411	5 235 648
El värmepumpar (kWh)	308 403	385 459	358 612	368 389	251 272
El värmepumpar (kr)	493 334	429 838	341 561	240 660	214 985
Total kostnad	4 873 621	5 234 567	4 891 781	5 476 071	5 450 633
Kr/kWh	0,91	0,96	0,87	0,91	0,92
Vatten					
Förbrukat i kubikmeter	56 081	57 160	53 601	71 129	52 328
Kostnad (kr)	838 367	840 415	851 324	1 084 501	850 811
Kr/kbm	14,95	14,70	15,88	15,25	16,26
Fastighetsel					
Förbrukat (kWh)	655 192	601 083	612 152	840 993	1 017 819
Kostnad (kr)	1 034 603	1 095 704	969 947	1 249 880	1 101 640
Kr/kWh	1,58	1,82	1,58	1,49	1,08
Sophämtning					
Kostnad (kr)	1 137 208	975 328	1 020 234	1 148 746	1 120 839

Uppgifterna från år 2016 och framåt om förbrukning av el till värmepumpar är framtagna på delvis annat sätt än tidigare år. När det gäller vatten försvåras jämförelser mellan olika år och beräkning av kostnad av att debiteringen ibland baseras på uppskattad förbrukning och ibland på avläst (därav den skenbart högre förbrukningen 2016 och 2018). Fjärrvärmemetaxan har ändrats under 2018.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

Nyckeltalen för de senaste fem åren förklaras på nästa sida

Nyckeltal (Tkr om inte annat anges)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	36 413	36 240	37 069	35 575	35 541
Resultat efter finansiella poster	4 943	6 792	3 156	1 128	10 970
Årsavgift, kr/kvm bostadsyta	683	683	683	694	694
Totala intäkter kr/ kvm total yta	730	726	778	749	746
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm total yta	240	275	306	188	280
Belåning, kr/kvm total yta	3 336	3 448	3 774	3 466	2 910
Belåningsgrad	21%	25%	28 %	26 %	22 %
Räntekostnader kr/kvm total yta	36	33	37	32	27
Räntekänslighet	6%	6 %	6 %	6 %	5 %
Eget kapital	71 191	66 248	59 456	56 300	55 172
Soliditet	29%	27 %	23 %	23 %	26 %
Drift och underhåll kr/kvm total yta	422	392	379	471	339
Energikostnader kr/kvm total yta	135	144	133	155	148
Avskrivningar kr/kvm total yta	114	112	112	96	61

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter (kvm) boarea (totala bostadsytorna). Detta är ett genomsnitt för alla de 604 lägenheterna. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från den bostadsrätts andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvm boarea och lokalarea. Här ingår alltså även hyror för lokaler, garage och parkeringsplatser.

Sparande till framtida underhåll

Föreningen har ett antal stora komponenter som förslits varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste föreningen spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år. Riktvärden: högt: 251> kr/kvm; normalt: 191–250 kr/kvm; lågt till måttligt: 121–190 kr/kvm; lågt: <120 kr/kvm. HSB Brf Skärsåtra har således ett normalt sparande.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrätts andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut i % av totalt taxeringsvärde.

Soliditet

Eget kapital i % av balansomslutningen.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår.

Avskrivningar

Fastigheten skrivs av med visst belopp varje år, i takt med att fastigheten och dess komponenter förslits. När förnyelse av fastigheten sker, som stambytet, ökar avskrivningarna.

A.

g

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför läggs avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll till på årets resultat.

Årets sparande per kvm, total yta

Rörelseintäkter	36 413 368
Rörelsekostnader	-29 678 412
Finansiella poster	-1 792 773
Årets resultat	4 942 183
Planerat underhåll	1 355 871
Avskrivningar	5 700 269
Årets sparande	11 998 323
Årets sparande per kvm, total yta	240

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 255 800	4 747 100	28 187 654	22 265 270	6 792 248
Reservering till fond 2019			1 225 000	-1 225 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-1 355 871	1 355 871	
Balanserad i ny räkning				6 792 248	-6 792 248
Årets resultat					4 942 183
Belopp vid årets slut	4 255 800	4 747 100	28 056 783	29 188 390	4 942 183

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	29 057 519
Årets resultat	4 942 183
Summa	33 999 702
Styrelsens disposition	
Reservering till underhållsfond	-1 225 000
Ianspråktagande av underhållsfond	1 355 871
Summa till stämmans förfogande	34 130 572
Stämman har att ta ställning till	
Balanseras i ny räkning	34 130 572

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar.

Motioner vid 2019 års föreningsstämma

Vid årsstämman 2019 behandlades tjugoen motioner. Fyra motioner bifölls helt eller delvis av stämman.

Således finns nu möjlighet att komma i kontakt med servicepersonal på vår expedition via fastighetsägarnas växel och vid behov går det även att nå vår förvaltare på dennes direktnummer. Kontaktvägar mellan styrelse och medlemmar har utökats, korrespondens med medlemmar hanteras med iakttagande av GDPR. Justering av åldersregler för tillträde till vårt gym har gjorts.

Åren som kommer

Nedan redovisas den underhålls- och investeringsplan styrelsen lagt fast för 2020 och de följande fyra åren fram till och med 2024.

Arbetet med att bli en ännu mer klimatsmart bostadsrättsförening ska fortsätta. Arbetet enligt trädvårdsplanen fortsätter och ska inkludera de två obebyggda tomter föreningen äger. Styrelsen fortsätter arbetet med att underhålla föreningens fastigheter så att värdet av de kommersiella ytorna och möjlighet till nybyggnation tas till vara på bästa möjliga sätt.

Investerings och underhållsplan

Flera av de planerade åtgärderna är investeringar och lånefinansieras. För de närmaste fem åren är de större underhållsåtgärderna och investeringarna:

2020

Åtgärder fortsätter med fasaderna punkthusen samt plåtbeklädnad takkant

Dränering och ny isolering husgrunder höghusen påbörjas.

Översyn av hur gemensamma utrymmen kan disponeras bättre för t.ex. förråd och säkrare cykelförvaring med möjlighet för låsbara utrymmen för dyra cyklar och tillgång att ladda elcyklar.

Radonmätning är gjord i cirka 180 lägenheter och fortsätter nu i steg 2 med ett färre antal.

Besiktning tak, stuprör och hängrännor pågår i hela beståndet för inplanering av när åtgärder behövs.

Uteområdet mellan Py 26 och 28, upprustning enligt plan som upprättades 2019.

Uppfräschning av hisskorgar, styrsystem, hisslinor och oljebyten i växellådor.

Gamla soprum görs om till förråd.

Dränering påbörjas i centrumdelen.

Renovering av föreningslokalen.

Parkeringsplatsernas avtal omförhandlas med medlemmarna.

Totalt har 23,1 MSEK beräknats för investeringar och planerat underhåll under 2020.

2021

Utredning om status på radiatorer, radiatorstammar och elledningar.

Målning och uppfräschning av trapphus i punkthus påbörjas.

Byte av lås dörrar till gemensamma utrymmen inom skalskyddet.

Bedömning av om solpaneler är lämpligt på de tak som har rätt lutning mot solen samt höghusens fasader.

Fortsättning av åtgärder fasaderna punkthusen med träarbeten.

Dränering och ny isolering husgrunder Py 20, 24, 26, 28 och 32 fortsätter.

Slyrjöring och gallring på föreningens skogsområde mellan Pyrolavägen 26 och Tornbacken.

Upprustning av utemiljön Py 20–24, utförs efter att isoleringsarbeten utförts av husgrunderna.

Målning och uppfräschning av trapphus i höghusen fortsätter.

Besiktning plåtfasaderna låghusen och höghusen för inplanering vilket år det finns behov av byte/annan fasadbeklädnad. Bedömning av möjlighet att förse höghusens sydfasader med solpaneler.

Byte träbalkar som avgränsar P-platser

Upprustning och eventuell ombyggnation parkeringsplatser låghusen fortsätter.

Avslutande arbeten avseende stambytet.

2022

Om behov konstateras byte takpapp med mera låghustaken.

Om behov konstateras byte plåt låghusfasader samt stuprör

Målning träpanelerna låghusen

2023

Obligatorisk ventilationskontroll

2024

Målning rökluckor

Resultat och balansräkningar



Org Nr. 713600-0572

HSB Bostadsrättsförening Skärsätra i Lidingö

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	36 413 368	36 240 041
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-21 034 847	-19 553 432
Övriga externa kostnader	Not 3	-1 013 991	-725 829
Planerat underhåll		-1 355 871	-1 323 602
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-573 434	-591 419
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 700 269	-5 603 507
Summa rörelsekostnader		-29 678 412	-27 797 790
Rörelseresultat		6 734 956	8 442 251
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	6 175	14 048
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 798 949	-1 664 050
Summa finansiella poster		-1 792 773	-1 650 002
Årets resultat		4 942 183	6 792 248



Org Nr. 713600-0572

HSB Bostadsrättsförening Skärsätra i Lidingö**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7

233 454 238

233 034 484

Inventarier och maskiner

Not 8

584 186

636 163

Pågående nyanläggningar

Not 9

3 358 328

4 782 061

237 396 752

238 452 708

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10

350

350

350

350

Summa anläggningstillgångar**237 397 102****238 453 058****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

260 212

75 221

Avräkningskonto HSB Stockholm

8 759 636

8 411 739

Övriga fordringar

Not 11

136 932

170 520

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12

361 626

2 171 719

9 518 405

10 829 199

Kassa och bank

Not 13

1 988 335

0

Summa omsättningstillgångar**11 506 740****10 829 199****Summa tillgångar****248 903 842****249 282 256**



Org Nr: 713600-0572

HSB Bostadsrättsförening Skärsätra i Lidingö

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	4 255 800	4 255 800
Upplåtelseavgifter	4 747 100	4 747 100
Yttre underhållsfond	28 056 783	28 187 654
	<u>37 059 683</u>	<u>37 190 554</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	29 188 389	22 265 270
Årets resultat	4 942 183	6 792 248
	<u>34 130 572</u>	<u>29 057 519</u>
Summa eget kapital	<u>71 190 255</u>	<u>66 248 072</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>162 449 800</u>	<u>169 144 988</u>
	162 449 800	169 144 988
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 4 000 000	2 900 000
Leverantörsskulder	898 200	2 793 215
Skatteskulder	104 319	62 636
Fond för inre underhåll	2 908 747	3 221 938
Övriga skulder	Not 16 855 322	663 508
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>6 497 199</u>	<u>4 247 899</u>
	15 263 787	13 889 196
Summa skulder	<u>177 713 587</u>	<u>183 034 184</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>248 903 842</u>	<u>249 282 256</u>



Org Nr. 713600-0572

HSB Bostadsrättsförening Skärsätra i Lidingö

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	4 942 183	6 792 248
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	5 700 269	5 603 507
Kassaflöde från löpande verksamhet	10 642 453	12 395 756
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	1 658 690	-255 602
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	274 590	-1 485 449
Kassaflöde från löpande verksamhet	12 575 733	10 654 704
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-4 644 313	-4 691 321
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-594 101
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-4 644 313	-5 285 422
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-5 595 188	-16 252 933
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-5 595 188	-16 252 933
Årets kassaflöde	2 336 232	-10 883 651
Likvida medel vid årets början	8 411 739	19 295 390
Likvida medel vid årets slut	10 747 970	8 411 739

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



HSB Bostadsrättsförening Skärsätra i Lidingö

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd GFNAR 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 1,87% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och inlämningsstagande 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. Beskattnings sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.



Org Nr. 713800-0572

HSB Bostadsrättsförening Skärsätra i Lidingö

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	29 778 104	29 736 205
Årsavgifter el	23 820	19 462
Hyrer	6 348 917	6 139 730
Övriga intäkter	650 842	536 788
Bruttoomsättning	<u>36 801 691</u>	<u>36 492 185</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-449 373	-252 072
Hyresförluster	61 050	-72
	<u>36 413 368</u>	<u>36 240 041</u>
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetskötsel och lokalsvård	4 710 413	4 064 887
Reparationer	2 724 676	1 966 494
El	1 034 603	1 095 704
Uppvärmning	4 873 621	5 234 567
Vatten	838 367	840 415
Sophämtning	1 137 208	975 328
Fastighetsförsäkring	732 289	552 127
Kabel-TV och bredband	777 313	762 746
Fastighets-skatt och fastighetsavgift	1 138 560	1 087 318
Förvaltningsarvoden	2 953 147	2 770 714
Övriga driftkostnader	114 650	183 122
	<u>21 034 847</u>	<u>19 553 432</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	12 188	12 677
Hyrer och arrenden	16 481	0
Förbrukningsinventarier och varuköp	130 386	74 956
Administrationskostnader	274 280	339 656
Extern revision	34 343	33 000
Konsultkostnader	381 712	100 938
Medlemsavgifter	164 600	164 600
	<u>1 013 991</u>	<u>725 829</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	409 500	403 200
Revisionsarvode	45 500	44 800
Övriga arvoden	27 600	26 880
Sociala avgifter	90 834	104 039
Övriga personalkostnader	0	12 500
	<u>573 434</u>	<u>591 419</u>
Not 5 Räntaintäkter och liknande resultatposter		
Räntaintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	4 230	2 939
Räntaintäkter HSB placeringskonto	0	2
Räntaintäkter HSB bunden placering	0	9 153
Övriga räntaintäkter	1 946	1 953
	<u>6 175</u>	<u>14 048</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 794 747	1 660 535
Övriga räntekostnader	4 202	3 515
	<u>1 798 949</u>	<u>1 664 050</u>

A.

B



HSB Bostadsrättsförening Skärsåtra i Lidingö

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden	295 686 067	295 259 067
Anskaffningsvärde byggnader	5 185 685	5 185 685
Anskaffningsvärde mark	6 068 046	427 000
Årets investeringar	306 939 798	300 871 752
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-67 837 268	-62 280 787
Årets avskrivningar	-5 648 292	-5 556 481
Utgående ackumulerade avskrivningar	-73 485 560	-67 837 268
Utgående bokfört värde	233 454 238	233 034 484
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	412 600 000	370 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	20 191 000	20 210 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	361 800 000	276 800 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	10 469 000	7 767 000
Summa taxeringsvärde	805 060 000	674 777 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden	1 209 837	615 736
Ingående anskaffningsvärde	0	594 101
Årets investeringar	1 209 837	1 209 837
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-573 674	-526 647
Årets avskrivningar	-51 977	-47 026
Utgående ackumulerade avskrivningar	-625 651	-573 674
Bokfört värde	584 186	636 163
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	4 782 061	517 740
Årets investeringar	4 644 313	5 285 422
Omklassificering till byggnad	-6 068 046	-427 000
Omklassificering till inventarier och maskiner	0	-594 101
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 358 328	4 782 062
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	350	350
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	350	350
Andel i HSB Stockholm	350	350
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skatteskonto	136 932	165 540
Övriga fordringar	0	4 980
	136 932	170 520



Org Nr: 713600-0572

HSB Bostadsrättsförening Skärsätra i Lidingö

Noter		2019-12-31	2018-12-31			
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetalda kostnader	361 626	2 121 719			
	Upplupna intäkter	0	50 000			
		<u>361 626</u>	<u>2 171 719</u>			
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 13	Kassa och bank					
	Handelsbanken	1 988 335	0			
		<u>1 988 335</u>	<u>0</u>			
Not 14	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Räntesändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea Hypotek	39788806201	1,25%	2021-10-13	27 200 000	500 000
	Nordea Hypotek	39788820162	1,25%	2022-01-19	28 950 000	600 000
	SBAB	27787304	1,37%	2020-03-18	28 350 000	600 000
	Stadshypotek	332376	1,35%	2023-10-30	27 000 000	600 000
	Stadshypotek	277372	0,45%	2020-06-12	14 731 740	500 000
	Stadshypotek	351199	0,99%	2023-01-30	11 118 060	600 000
	Stadshypotek	345527	0,43%	2020-01-21	29 100 000	600 000
					<u>166 449 800</u>	<u>4 000 000</u>
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					162 449 800
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					146 449 800
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				204 808 700	204 808 700
Not 15	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				4 000 000	2 900 000
Not 16	Övriga skulder					
	Depositioner				774 990	616 392
	Momaskuld				47 249	51 738
	Övriga kortfristiga skulder				<u>33 083</u>	<u>-4 622</u>
					<u>855 322</u>	<u>663 508</u>
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				182 424	197 935
	Förutbetalda hyror och avgifter				2 028 463	2 778 433
	Övriga upplupna kostnader				<u>4 206 312</u>	<u>1 271 531</u>
					<u>6 497 199</u>	<u>4 247 899</u>
	Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					
Not 18	Väsentliga händelser efter årets slut					

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut



Org Nr: 713800-0572

HSB Bostadsrättsförening Skärsåtra i Lidingö

Noter

2019-12-31 2018-12-31

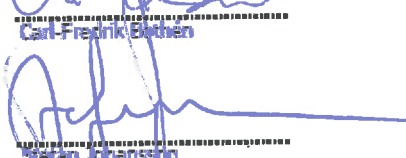
Lidingö, den 2020-04-04


Kent Lindqvist


Carl-Fredrik Eksten


Inga-Li Ankarberg

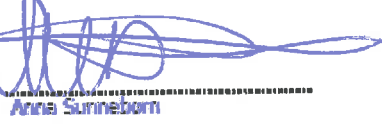

Klas Engdahl


Stefan Johansson


André Fregner

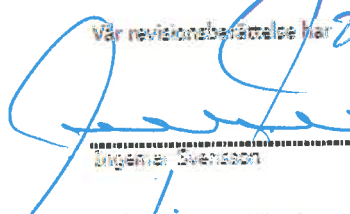

Robert Carlberg

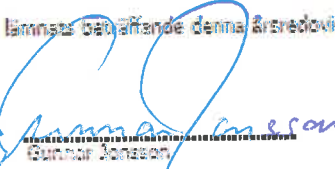

Lars Sundén

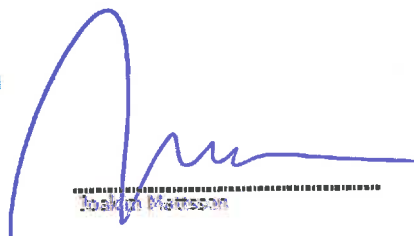

Anna Sunneborn


Michael Tranell

Vår revisionsberättelse har 2020-04-13 lämnats beträffande denna årsredovisning


Ingemar Svensson


Gunnar Jonsson


Joakim Mattsson

Av föreningen vald revisor

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad
revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Skårsåtra i Lidingö, org.nr. 713600-0572

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Skårsåtra i Lidingö för räkenskapsår 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 för föreningen.

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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på 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 på 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

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen för ekonomiska föreningar. Vårt 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.


23

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 Skärsåtra i Lidingö för räkenskapsår 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Lidingö den 13 april 2020

Joakim Mattsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

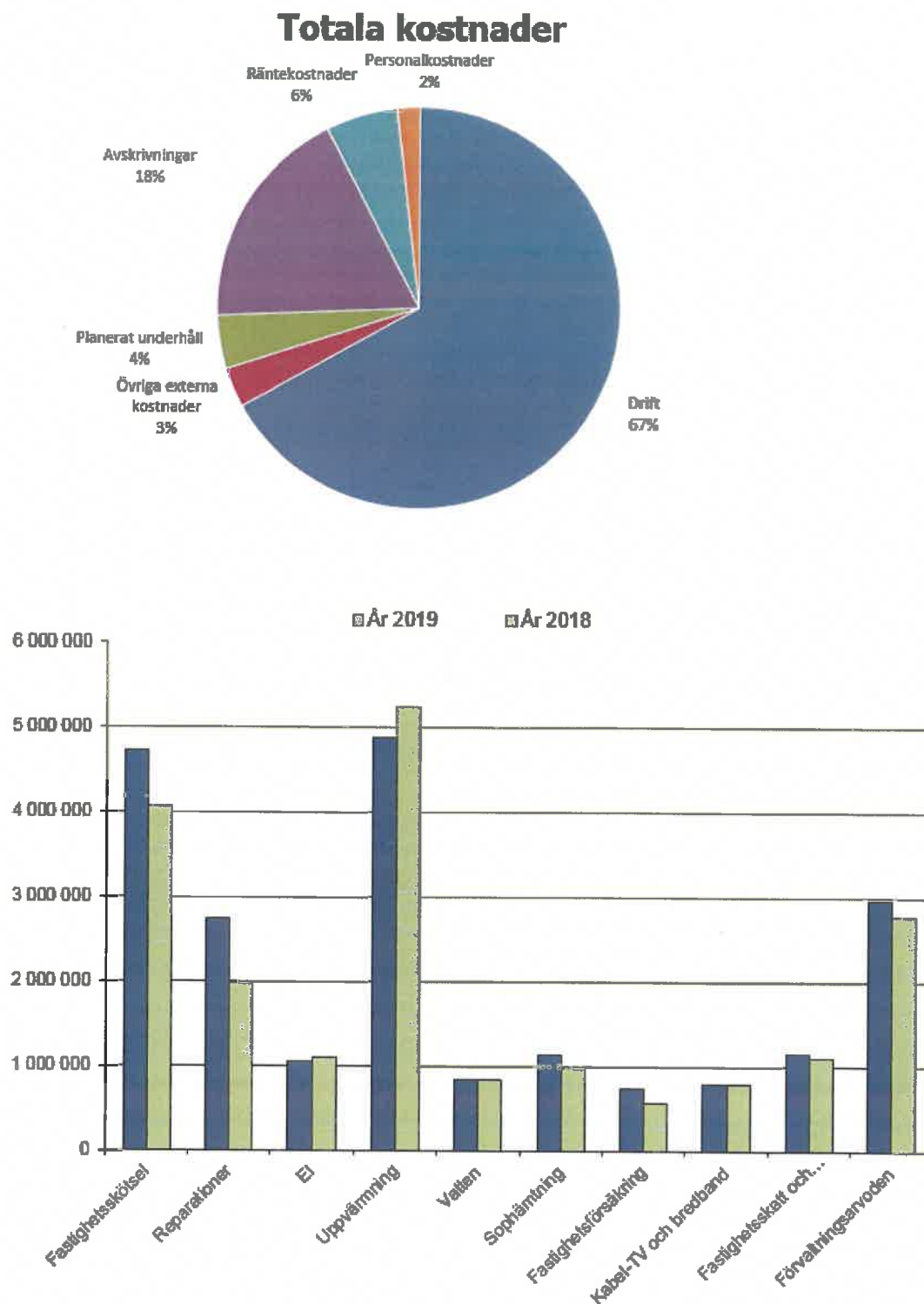
Ingemar Svensson

Av föreningen vald revisor

Gunnar Jonsson

Av föreningen vald revisor

Diagram



Till Styrelsen för

HSB Bostadsrättsförening Skärsätra i Lidingö

Revisionsrapport avseende räkenskapsåret 2019

Efter avslutad revision av räkenskapsåret 2019, och som en del i vårt dokumentationsansvar, vill vi framföra följande

1. Vi har funnit att föreningens årsredovisning ger oss en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning, finansiella resultat och kassaflöde per årsskiftet 2019. Våra bedömningar och uppfattningar framgår av vår avlämnade revisionsberättelse.

Föreningens styrelse har under räkenskapsåret erhållit en skriftlig granskningsrapport avseende den löpande redovisningen 25 oktober 2019 i vilken vi tagit upp frågeställningar med begäran om styrelsens svar, vilket erhöles skriftligen den... samt en rapport den 24 februari 2020 från vår granskning av föreningens prel årsbokslut, med skriftligt svar den 26 februari 2020 från Andre Prejner från styrelsen och Caroline Magnusson från HSB ekonomi. Därutöver har ett flertal muntliga avstämmningar och samtal ägt rum.

Av styrelsen behandlat årsbokslut för verksamhetsåret 2019 erhöil vi för granskning den 10 mars 2020. Våra synpunkter från denna granskning har under hand muntligen delgivits berörda för beaktande.

2. Styrelseprotokoll.

Vi får löpande ta del av styrelseprotokollen och vill framföra att de även för det gångna räkenskapsåret varit utförliga och att de ger en bra bild och information om vad som har behandlats vid styrelsesammanträdena. Vi har i år gjort en särskild genomgång av samtliga styrelseprotokoll för tiden 8 januari 2019 till den 7 januari 2020 (protokoll nr 611/19 – 626/20).

Vid vår genomgång noterades att

- protokoll 613/19 från 2019-01-27 saknade justering av Robert Sahlberg**
- protokoll 615/19 från 2019-03-05 saknade justering av Kent Lindqvist**
- protokoll 617/19 från 2019-05-14 saknade bilaga nr 9**
- protokoll 618/19 från 2019-05-23 saknade på skrift av sekreteraren och saknade justering av C F Bothén och André Prejner**
- protokoll 624/19 från 2019-11-05 saknade justering av Anna Sunneborn**

Vi ber ordföranden/sekreteraren se till att dessa brister åtgärdas.

Vi ser positivt på att protokollen vidareutvecklas.

Fortsättningsvis önskar vi få protokollen som PDF-fel efter gjord justering.

3 Investerings- och underhållsplaner för föreningen.

Revisorerna skall i revisionsberättelsen bl.a. uttala sig om balansräkningen och resultaträkningen genom att tillstyrka eller avstyrka dess fastställande vid föreningsstämman.

Balansräkningens kvalitet är starkt avhängig av kvaliteten på föreningens investerings- resp underhållsplaner, då dessa planer tillsammans med föreningens avskrivningsplan för anläggningstillgångarna kan utvisa behov av tidigareläggande av investerings- och underhållsåtgärder, ett utökat avskrivningsbehov, eller till och med ett engångsavskrivningsbehov.

Vi känner som revisorer att vi inte har tillräckliga kunskaper om föreningens investerings- resp underhållsplaner och skulle därför värdesätta en detaljerad muntlig genomgång av gällande planer.

4 Finansiell strategi med finansiella mål och nyckeltal

Föreningen har enligt årsredovisningen för 2019 bl.a. följande finansiella nyckeltal

- sparande under 2019, kr/totalyta 49.900 m2	240 kr/m2
- sparande under 2013- 2019, kr/totalyta 49.900 m2	251 kr/m2
- belåning 2019-12-31, kr/totalyta, 49.900 m2	3.336 kr/m2
- belåningsgrad 2019-12-31, långfristiga skulder/taxeringsvärdet	21%
- soliditet 2019-12-31 vid eget kapital på 71,2 mkr	29 %
- räntekänslighet, 1 procentenhets ränteändrings påverkan på avgifterna	6%

Som revisorer skulle vi se det som en styrka om styrelsen ville överväga att ta fram en långsiktig finansiell strategi för tex perioden 2021-2025; gärna längre. Frågor som därvid skulle kunna processas är bl.a.

- skall sparandet per m2 totalyta ligga kvar på nuvarande nivå, eller bör sparandet ökas eller minskas
- är nuvarande belåning per m2 totalyta optimal, eller bör belåningen ökas eller/minskas (vid gällande ränteläge)
- är nuvarande soliditet rätt avvägd för fortsatt ekonomisk stabilitet och oberoende, eller bör den ökas eller minskas

Svaren på dessa frågor måste, som vi ser det, grundas i genomarbetade investerings- resp underhållsplaner, enligt pkt 3 ovan, vilka utgör styrelsen viktigaste redskap i den ekonomiska planeringen, och därmed även kan tjäna som kvalificerade underlag vid styrelsens årliga beslutsfattande av ett långsiktigt, jämnt avgiftsuttag.

5 Hyres- och avgiftsfordringar

På kontot hyres- och avgiftsfordringar per 2019-12-31 uppgår saldot till 171.695 kr. Vid genomgång av kontot finns ett stort antal småposter, såväl fordringar som skulder av blandad ålder, där många sannolikt kan rensas bort. Men där finns två större fordringar, nämligen på Leo Muhola på ca 63.671 kr och Sandra Balan på ca 25.420 kr.

Kommer likvid att erhållas för dessa fordringar? Om inte finns säkerheter? Vad är aktuella saldon våren 2020?

6 Inventarieförteckning

Vi anskaffning av inventarier överstigande ett visst belopp tex ett prisbasbelopp sker aktivering av inventarier som tillgång med åtföljande årlig avskrivning. Genom denna aktivering blir inventarierna även införda i en anläggningsredovisning.

Vi anser, vilket vi påtalade i fjolårets revisionsrapport, att även anskaffade inventarier, vars anskaffningsvärde understiger t ex ett prisbasbelopp skall föras upp i en separat förteckning en sk inventarieförteckning, även om dessa inventarier blir föremål för direktavskrivning under anskaffningsåret. Denna förteckning blir av värde för kontroll av att inventarier inte bara försvinner och är värdefull också från försäkringssynpunkt. Inventarieförteckningen bör årligen uppdateras av styrelsen.

Av styrelseprotokoll 2020-01-07 framgår av §16 ...” att *det försvunnit lampor, verktygslådor, dataskärmar och datorer...*”

Styrelsen har styrelseansvar och vårdplikt för att föreningens egendom finns och inte försvinner. Om någon inventarieförteckning sedan tidigare inte finns så måste en inventering ske och en genomgång av bokföringen bakåt i tiden ske för att rekonstruera en sådan förteckning. Föreningens ekonom bör kunna tillhandahålla en mall för ifyllande.

7 Garanti frågor – Byggpartner

ByggPartner fick uppdraget av föreningen att genomföra stambytena i föreningens fastigheter. Genomförandet skedde under åren 2013-2016.

Finns kvarvarande, överenskomna garantiförpliktelser/åtgärder från ByggPartners sida att genomföra utöver vad som nämns i förvaltningsberättelsen på sid 4? Återstår några garantitider att bevaka från föreningens sida?

Av styrelseprotokoll från 2020-01-07 framgår av § 9 ”...*måste riva hela badrummet i 10 lägenheter....*” Är detta en garanti fråga , som skall belasta Bygg-Partner eller en kostnad som kommer att belasta föreningen?

8 Inkl moms i offertförfrågningar.

Vi anser att alla anbud som anbudsgivare lämnar skall vara avlämnade inkl moms och att styrelsebesluten skall innefatta moms, och alltid protokolleras inkl moms. Det är i få fall som exkl moms är helt relevant och det är när någon åtgärd skall utföras i en momsregistrerad lokalhyresgästs lokaler. Att offererat pris skall vara inkl moms skall framgå tydligt i offertförfrågningarna.

Det är priset inkl moms som föreningen skall betala, som påverkar kassaflödet, som skall bokföras på föreningens resultatkonto/resultaträkning/balansräkning och därmed påverkar avgiftsuttaget och det egna kapitalet.

Men det är naturligtvis behagligare för en entreprenör att offerera exkl moms vilket är ett 25% lägre pris än inkl moms. (Jfr det fiktiva exemplet; 490.000 kr exkl moms med 612.500 kr inkl moms)

Vi vill föreslå att föreningen i offertförfrågningarna till anbudsgivarna tydligt anger att offererade priser skall vara inkl moms.

9 Arbetsordningar

Vi skulle vilja ta del av aktuella, antagna arbetsordningar för styrelsens arbete, för formerna för upphandlingar och för attestordningen med ev beloppsgränser.

Det finns fler viktiga arbetsordningar i föreningen, som vi också gärna tar del av, men de nämnda är de viktigaste för oss i utövandet av vår compliance-granskning.

10 Projektuppföljning styrelsebeslut – utfall kostnader

I 2019 års bokslut slutredovisas och aktiveras två projekt (belopp inkl moms) nämligen

- Konvertering lokal P 28 med en totalkostnad på 873.159 kr
- Parkeringsplatsen utanför P20-P24 med en totalkostnad på 5.194.887 kr

Vi har i styrelseprotokollen sökt efter de av styrelsen fattade ekonomiska besluten och har funnit avseende,

- Konverteringen av lokal P28

* i styrelseprotokoll 2019-06-12, § 17b, beslut att välja GLK Bygg (i konkurrens med två andra anbudsgivare) för 601.069 kr, inkl moms

- Parkeringsplatsen utanför P 20 – P 24 (inkl moms)

* i styrelseprotokoll 2018-06-08, § 4, beslut att välja Fernströms	2.605.844 kr
* i styrelseprotokoll 2018-10-11, § 6, godkänna ÄTA-kostnader	1.076.678 kr
* i styrelseprotokoll 2019-02-12, § 6b, beslut att välja Blue Harvest	<u>597.500 kr</u>
Summa	4.280.022 kr

Kostnadsskillnad mellan beslut och utfall

- konvertering av lokal P 28 (873.159-601.069)	+ 272.090 = + 45%
- parkeringsplatsen utanför P 20-P24 (5.194.887-4.280.022)	+ 914.865 = + 22%

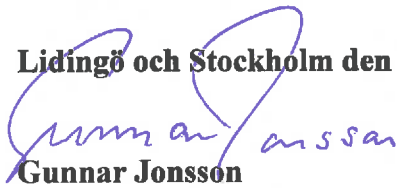
Några frågor:

- Finns fler styrelsebeslut?
- Hur fattas tilläggsbeslut, ÄTA-beslut och hur dokumenteras dessa?
- Hur sker den ekonomiska uppföljningen per projekt under pågående projekt?
- Anser styrelsen att kostnadsöverdragen är på "acceptabel" nivå?
- Upprättas någon form av slutkalkyl med erfarenhetsdokumentation när ett projekt avslutas?
- Vilka slutsatser drar styrelsen av denna begränsade uppföljning med tanke på flera pågående och mycket stora framförhållande projekt under 2020?

- - - - -

Vi önskar genom styrelsens försorg svar/kommentarer på ovanstående synpunkter/frågor, gärna inarbetade i anslutning till resp fråga, och skulle därefter värdesätta en muntlig genomgång.

Lidingö och Stockholm den 7 april 2020.



Gunnar Jonsson



Ingemar Svensson

Av föreningsstämman 2019 valda revisorer

Denna revisionsrapport har genomgåts och behandlats med tillstyrkan av BO Revisions revisor i föreningen i samband med slutrevisionen den 27 mars 2020.

--- VALBEREDNINGENS FÖRSLAG TILL STYRELSE ---



Kent Lindqvist, 67

Yrke: Väg och Vatten Ingenjör, KTH.
Industriell ekonomi, Entreprenad och avtalsjuridik. Jobbat inom byggtreprenad, inom IT som marknadschef/ försäljningschef/VD.
Bor i Brf Skärsåtra sedan: 2010
Andra uppdrag: Jobbat med certifiering ISO 9001 och ISO 14001.
Styrelsevana: Ledamot i styrelsen sedan 2017.
Vill driva: Att skapa balans mellan avgifter och behov av underhåll.



André Prejner, 37

Yrke: Civilekonom, Financial Controller
Bor i Brf Skärsåtra sedan: 2013
Andra uppdrag:
Styrelsevana: Ledamot i styrelsen sedan 2017, ekonomiansvarig.
Vill driva: Förutom ekonomirelaterade frågor, så vill jag även vara med och utveckla vår utomhusmiljö inklusive Skärsåtra Torg samt få upp mer mjuka värden på agendan som är viktigt för barnfamiljer.



Inga-Lill Ankarberg, 70

Yrke: Fil.kand. Bibliotekarie
Bor i Brf Skärsåtra sedan: 1974-2000, 2010-
Andra uppdrag: Stadens Grannsamverkan.
Styrelsevana: Ledamot i styrelsen sedan 2015. Styrelsens Sekreterare. Ordf. i Trivselgruppen, sköter Grannsamverkan.
Vill driva: Föreningens fortsatta utveckling.



Klas Engdahl, 55

Yrke: Arkitekt
Bor i Brf Skärsåtra sedan: 2000
Andra uppdrag: Har varit ekonomiskt och tekniskt behjälplig i flertalet av föreningens större projekt.
Styrelsevana: Ledamot i styrelsen sedan 2012.
Vill driva: Sitter med i Framtidsgruppen - utv. av vårt centrum med fokus på den delen som vi i dag hyr ut till ST1.



Carl-Fredrik Bothén, 44

Yrke: Nordisk marknadschef inom IT
Bor i Brf Skärsåtra sedan: 2017
Andra uppdrag:
Styrelsevana: Vice ordförande i styrelsen sedan 2018.
Vill driva: Kommunikation, transparens, förbättringsarbeten, utveckling och trivsel.



Robert Sahlberg, 42

Yrke: IT-säkerhetsspecialist
Bor i Brf Skärsåtra sedan: Uppvuxen här, sedan tillbaka sedan 2011
Andra uppdrag:
Styrelsevana: Ledamot i styrelsen sedan 2017.
Vill driva: Vill få Föreningen bli ännu mer attraktiv och bättre. Mer Öppen och transparent styrelse.



Lars Sundén, 76

Yrke: Kemist, gymnasieingenjör och civilekonom.
Bor i Brf Skärsåtra sedan: 2011
Andra uppdrag: Numera aktiv som management-konsult. Bland annat i vin-, bryggeri- och småbåtsbranschen.
Styrelsevana: Ordförande i Fondberg Group och i Wasa Industrier med varvsrörelse i Sverige och Kina. Ordförande i samfällighetsföreningar i Roslagen. Ledamot i styrelsen sedan 2019.
Vill driva: Viktigt att vårt HSB Skärsåtra utvecklas till ett riktigt bra och trivsamt område för alla medlemmar.



Jennie Hammarslätt, 33

Yrke: Ekonomistyringsledare, har jobbat privat & statligt
Bor i Brf Skärsåtra sedan: 2014
Styrelsevana: Nyval
Vill driva: Ett trivsamt bostadsområde för stora som små, bidra med kunskap till utveckling av föreningen, ett trivsamt Skärsåtra torg, sociala aktiviteter för oss i föreningen.



Michael Tranell, 60

Yrke: Ekonom. Institutionsmäklare i aktiemarknaden.
Bor i Brf Skärsåtra sedan: 2017
Andra uppdrag: Utbildnings- och miljö och stadsbyggnadsnämnden. Konsult och sköter familjens skogs- och jordbruksegendom.
Styrelsevana: Vice ordf. Asker Häradsallmänning. Ledamot i styrelsen sedan 2019.
Vill driva: Ekonomiska frågor. Men är också intresserad av områdets underhåll och skötsel.

