



HSB BRF SKOGALUNDSHÖJDEN ÅRSREDOVISNING 2019



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



Org Nr: 769608-0949

Styrelsen för HSB brf Skogalundshöjden i Nacka

Org.nr: 769608-0949

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB brf Skogalundshöjden i Nacka

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Sicklaön 42:1 i Nacka kommun.

Styrelsen har sitt säte i Nacka.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	67	5 469
Parkeringar och garageplatser	78	0

Föreningens fastighet är byggd år 2005. Värdeår 2005.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring men inte bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll

Under året har inga större underhållsåtgärder gjorts. Under året har ett byte av bergvärmepumpar startats. Detta fortgår under 2020 fram till våren 2021.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Fastighetsnätverk	Installation av datanätverk för framtida fastighetstjänster
2020	Lekplats	Ett större lekplatsunderhållsarbete
2020	Laddstolpar	Installation av laddstolpar
2020	Bergvärme	Stegvis utbyte av gamla värmepumpar

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Elstolpar	Installation av laddstolpar (ej genomf.2018)
2017	Samtliga byggnader	Ommålning

Övriga väsentliga händelser

Styrelsen har inventerat fastighetens natur och upprättat en underhållsplan för de olika biotoperna.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-16. Vid stämman deltog 24 medlemmar, en fullmakt varav 25 var röstberättigade.

Extra stämma 10:e mars 2019

Syfte:

Beslut om uppdatering av stadgar i enlighet med HSB rekommendationer.

Beslut om uppgradering av elstolpar vid p-platser till laddstolpar.

Bägge besluten godkändes.



Förvaltningsberättelse för HSB brf Skogalundshöjden i Nacka

Styrelse

Styrelsen har under 2019-01-01 - 2019-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Carl Sidenvall
Fredrik Kols
Magnus Ojala
Birgitta Strannerdahl
Vatani Ahmadzadeh-Shahriar
Anne Laquist
Maria Sahlén

Roll

Ordförande
Vice ordförande
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
HSB ledamot

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Ahmadzadeh Vatani, Carl Sidenvall och Fredrik Kols. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Lennart Molin	Föreningsvald ordinarie
Fredrik Antin	Föreningsvald suppleant
BoRevision	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Anne Laquist.

Valberedning

Valberedningen består av Inga-Lill Lagergren (50A), Mikaela Rajala (42C) och Lena Lilja (62B). Inga-Lill Lagerberg vald som ordförande.

Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes under Juni med komplettering i November. Besiktningsanmärkningarna åtgärdades

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

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 97 (95) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret. 19 (18).

Under året har 6 (3) överlåtelser skett.

LP



Förvaltningsberättelse för HSB brf Skogalundshöjden i Nacka

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	650	650	650	650	650
Totala Intäkter kr/kvm	755	750	747	748	751
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	308	282	293	336	352
Belåning, kr/kvm	7 991	8 087	8 183	8 279	8 375
Räntekänslighet	12%	12%	13%	13%	13%
Drift och underhåll kr/kvm	459	374	370	335	290
Energikostnader kr/kvm	144	148	141	113	81

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi 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.

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.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

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 bostadsrättens 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.

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. Nyckeltalet räknar av eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

**Förvaltningsberättelse för HSB brf Skogalundshöjden i Nacka**

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	4 128	4 103	4 087	4 092	4 107
Resultat efter finansiella poster	-117	364	-4 420	625	712
Soliditet	69%	69%	68%	69%	69%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

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

Rörelseintäkter		4 128 227
Rörelsekostnader	-	3 800 768
Finansiella poster	-	444 650
Årets resultat		-117 191
Planerat underhåll	+	628 666
Avskrivningar	+	1 172 283
Årets sparande		1 683 758
Årets sparande per kvm total yta		308

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	97 392 000	0	609 488	0	363 925
Reservering till fond 2019			530 000	-530 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-628 666	628 666	
Ianspråktagande av fond 2018				0	
Balanserad i ny räkning				363 925	-363 925
Årets resultat					-117 191
Belopp vid årets slut	97 392 000	0	510 822	462 591	-117 191

Förslag till disposition av årets resultat**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	363 925
Årets resultat	-117 191
Reservering till underhållsfond	-530 000
Ianspråktagande av underhållsfond	628 666
Summa till stämmans förfogande	345 400

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	345 400
-------------------------	----------------

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

**HSB brf Skogalundshöjden i Nacka**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 128 227	4 102 963
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 511 911	-2 045 794
Övriga externa kostnader	Not 3	-48 098	-40 202
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-68 477	-125 695
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 172 283	-1 177 283
Summa rörelsekostnader		-3 800 768	-3 388 974
Rörelseresultat		327 459	713 989
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	947	475
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-445 597	-350 539
Summa finansiella poster		-444 650	-350 064
Årets resultat		-117 191	363 925

**HSB brf Skogalundshöjden i Nacka****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	140 519 822	141 692 105
	<u>140 519 822</u>	<u>141 692 105</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

<u>140 520 322</u>	<u>141 692 605</u>
--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	4 635	55
Not 9	1 986 427	1 380 580
Not 10	<u>183 960</u>	<u>153 979</u>
	<u>2 175 021</u>	<u>1 534 614</u>

Summa omsättningstillgångar

<u>2 175 021</u>	<u>1 534 614</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>142 695 343</u>	<u>143 227 219</u>
---------------------------	---------------------------

**HSB brf Skogalundshöjden i Nacka****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

97 392 000

97 392 000

Yttre underhållsfond

510 822

609 488

97 902 822

98 001 488

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

462 591

0

Årets resultat

-117 191

363 925

345 400

363 925

Summa eget kapital

98 248 222

98 365 414

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 11

43 174 510

43 698 890

43 174 510

43 698 890

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 12

524 380

524 380

Leverantörsskulder

93 663

104 693

Skatteskulder

4 898

52 594

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 13

649 670

481 249

1 272 611

1 162 916

Summa skulder

44 447 121

44 861 806

Summa eget kapital och skulder**142 695 343****143 227 219**

**HSB brf Skogalundshöjden i Nacka**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-117 191	363 925
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 172 283	1 177 283
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 055 092	1 541 208
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-34 644	-12 207
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	109 696	-237 876
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 130 143	1 291 125
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-524 380	-524 380
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-524 380	-524 380
Årets kassaflöde	605 763	766 745
Likvida medel vid årets början	1 376 029	609 284
Likvida medel vid årets slut	1 981 793	1 376 029

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



HSB brf Skogalundshöjden i Nacka

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10

årsredovisning i mer företag (K2).

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

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,83 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden, vilket förklarar att årets avskrivning är 0,1 % högre än riktvärdet 0,83%.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

**HSB brf Skogalundshöjden i Nacka**

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 555 588	3 555 588
Årsavgifter vatten	68 978	70 340
Hyror	470 307	472 121
Övriga intäkter	40 271	9 714
Bruttoomsättning	4 135 144	4 107 763
Avgifts- och hyresbortfall	-6 917	-4 800
	4 128 227	4 102 963
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	182 521	175 259
Reparationer	152 299	437 629
El	77 771	112 698
Uppvärmning	537 451	509 719
Vatten	241 420	259 222
Sophämtning	132 281	88 074
Fastighetsförsäkring	47 276	42 978
Kabel-TV och bredband	153 724	153 701
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	92 259	89 579
Förvaltningsarvoden	243 685	171 836
Övriga driftkostnader	22 558	5 098
Planerat underhåll	628 666	0
	2 511 911	2 045 794
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	9 143	2 112
Administrationskostnader	13 560	12 945
Extern revision	10 025	9 775
Medlemsavgifter	15 370	15 370
	48 098	40 202
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	47 300	93 000
Revisionsarvode	5 000	3 000
Sociala avgifter	16 177	29 695
	68 477	125 695
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	846	458
Ränteintäkter HSB placeringskonto	0	17
Övriga ränteintäkter	101	0
	947	475
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	448 305	347 456
Övriga räntekostnader	-2 708	3 083
	445 597	350 539

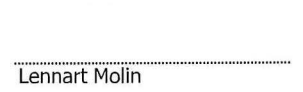
**HSB brf Skogalundshöjden i Nacka**

Noter	2019-12-31	2018-12-31			
Not 7	Byggnader och mark				
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	126 787 534	126 787 534			
Ingående anskaffningsvärde mark	22 452 000	22 452 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	149 239 534	149 239 534			
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar	-7 547 429	-6 370 146			
Årets avskrivningar	-1 172 283	-1 177 283			
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 719 712	-7 547 429			
Utgående redovisat värde	140 519 822	141 692 105			
Taxeringsvärde					
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	78 000 000	70 000 000			
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0			
Taxeringsvärde mark - bostäder	39 000 000	31 000 000			
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0			
Summa taxeringsvärde	117 000 000	101 000 000			
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	4 634	4 551			
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 981 776	1 376 012			
Placeringskonto HSB Stockholm	17	17			
	1 986 427	1 380 580			
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Förutbetalda kostnader	183 960	153 979			
	183 960	153 979			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår.					
Not 11	Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	26485282	1,07%	2020-03-28	10 896 612	123 824
SE-Banken Bolån	26485401	1,23%	2020-03-28	10 896 612	123 824
SE-Banken Bolån	26485568	1,23%	2020-03-28	10 896 612	123 824
SE-Banken Bolån	26485576	0,66%	2020-03-28	10 789 329	122 608
SE-Banken Bolån	31941474	1,23%	2020-03-28	219 725	30 300
				43 698 890	524 380
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					43 174 510
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					41 076 990
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				50 677 000	50 677 000

**HSB brf Skogalundshöjden i Nacka**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 12 Skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld	524 380	524 380
	524 380	524 380
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	17 832	15 136
Förutbetalda hyror och avgifter	303 334	296 748
Övriga upplupna kostnader	328 504	169 365
	649 670	481 249
Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt kostnader som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.		
Not 14 Väsentliga händelser efter årets slut		
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut		

Stockholm, den 8/6 2020

 Anne Laquist	 Birgitta Strannerdahl	 Carl Sidenvall
 Ernst Fredrik Kols	 Magnus Ojala	 Maria Sahlén
 Vatani Ahmadzadeh-Shahriar	 Lennart Molin	

Vår revisionsberättelse har 2020 - 06 - 11 lämnats beträffande denna årsredovisning



Av föreningen vald revisor


Emil Persson

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Skogalundshöjden i Nacka, org.nr. 769608-0949

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Skogalundshöjden i Nacka för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorerna 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorerna 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Skogalundshöjden i Nacka för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 11/6 2020


Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Lennart Molin
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättnings-tillgångar 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, upplåtelse-avgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättnings-tillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

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

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



HSB – där möjligheterna bor