



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
HSB Bostadsrättsförening
Skogshöjden i Nacka



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen HSB Bostadsrättsförening Skogshöjden i Nacka

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2035.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-08-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-08-20 och nuvarande stadgar registrerades 2015-12-23 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Nacka.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Ektorps samfällighetsförening. Föreningens andel är 33 procent. Samfälligheten förvaltar en panncentral som är under avveckling.

Styrelsen

Greger Assersson	Ledamot
Herbert Carrick	Ledamot
Finn Cederberg	Ledamot
Ellinor Egefors	Ledamot
Mats Ekendahl	Ledamot
Beatrice Herpel	Ledamot
Reza Javaherian	Ledamot
Nina Karlsson	Ledamot
Albin Tulevall	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Av HSB utsedd revisor Adnin Ali
Berne Arvidsson

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern

BoRevision

Valberedning

Berne Arvidsson
Gunilla Fagerberg
Katarina Konecnik

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-02.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sicklaön 44:6	2001	Nacka

Fullvärdesförsäkring finns via Gjensidige.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

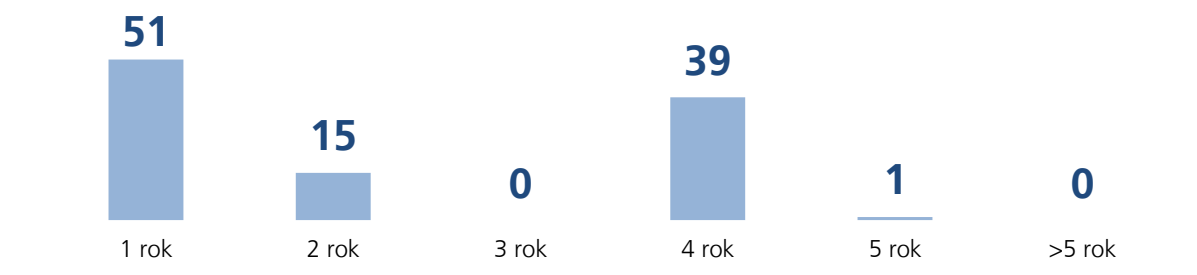
Fastigheten bebyggdes 1959 - 1960 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1960.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 718 m², varav 6 442 m² utgör lägenhetsyta och 1 276 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 96 lägenheter med bostadsrätt samt 10 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Bring Citymail AB	384 m ²	2024
COPAB AB	1 m ²	2021
Seafari AB	25 m ²	2021
Net4Mobility HB	1 m ²	2022
Tele2 Sverige AB	1 m ²	2023
Telenor Sverige AB	1 m ²	2024

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gästlägenhet	Har använts för byggmöten och stambytesrelaterade arbetsuppgifter under året

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2035.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ombyggnad undercentraler	2020	
Målning av garage	2018	
Målning av trappuppgång	2018	Edinsvägen 1
Utbyte av belysning parkeringsplats	2018	
Underhåll lekpark	2018	
Fönsterbyte Edinsvägen 5	2016 - 2017	
Utbyte av några maskiner i tvättstugorna	2016 - 2017	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Stamrening	2019 - 2022	
Elkraftsystem	2021	
Tvättstugor	2021	Utbyte av maskiner sker löpande efter behov.
Ommålning tak panncentral	2022	
Omläggning av asfalt	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöröjning, trädgård	Trädgårdsbyggarna
TV, bredband	Comhem
Fastighetsskötsel	Åkerlunds
Hiss	Nacka Hiss
Parkering	Aimo Park AB
Skadedjursbekämpning	Rentokil AB
Städning	Tarjas AB
Projektleddning stambyte	JKON AB

Övrig information

Avveckling av samfälligheten samt sanering av huskroppen panncentralen kommer att fortsätta under 2021.

Föreningens ekonomi

Med anledning av det fördröjda utförandet av stambyte så löste föreningen ett av de lån som upptogs 2019, varvid räntekostnaderna minskade.

Föreningen har sammantaget tre outhyrda lägenheter som kommer att säljas under perioden 2021-2022.

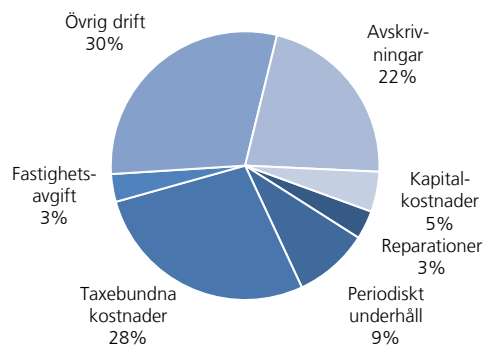
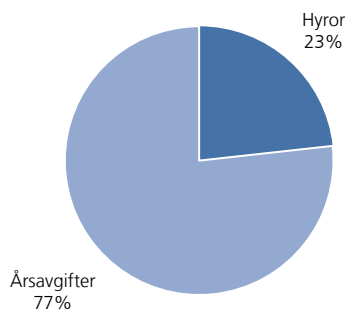
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2017 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2027.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	29 869 772	11 093 940
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 698 739	5 643 952
Finansiella intäkter	293	281
Minskning kortfristiga fordringar	81 774	0
Ökning av långfristiga skulder	0	20 000 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	2 898 342
	5 780 806	28 542 574
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 573 385	5 139 241
Finansiella kostnader	304 367	243 821
Ökning av materiella anläggningstillgångar	6 346 965	4 097 799
Ökning av kortfristiga fordringar	0	285 881
Minskning av långfristiga skulder	11 200 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	1 708 154	0
	24 132 871	9 766 742
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	11 517 707	29 869 772
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-18 352 065	18 775 832

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året har präglats av pandemin på flera sätt, inte minst när det gäller att vi har fått ställa om och ställa in föreningens sociala aktiviteter som vår- och höstfixardag. Stämman hölls utomhus på gården med vissa medlemmar närvarande via digital länk. Styrelsen har genomfört en stor del möten via digital länk, vilket har fungerat bra.

Den största händelsen var att det under 2019 påbörjade stambytet fick avbrytas i januari 2020. Detta skedde på grund av att föreningens utvalda totalentreprenör Båge Bygg AB försattes i konkurs. Under februari och mars genomfördes grundläggande tekniska åtgärder för att återställa värmen i Edinsvägen 5 samtidigt som en ny entreprenör upphandlades. Entreprenören som valdes för återställning av utrivna badrum har även fått förtroendet att fullgöra hela stambytet. Den utvalda entreprenören är MCKH/PHAB. Utöver entreprenör och tillsatt projektledare, har styrelsens ledning en viktig del i stambytesarbetet.

Ektorps värmesamfällighet är under avveckling då den inte längre behövs för vår värmeförsörjning. Det innebär att huskroppen med panncentralen i framtiden kan användas på något annat sätt. Värmesamfällighetens åtgärder under 2020 har varit sanering av miljöskulder samt rivning av innanmätet i huset.

Våra gemensamma utomhusytor har fräschats upp under året. Det gäller dels rabatter och buskage, men vi har också anlagt en ny gräsmatta. I trapphusen har det kommit upp nya informationstavlor, och i tvättstugorna i stora huset har nu alla tvättmaskiner bytts ut.

På föreningens webbplats skogshojden.se publiceras löpande nyheter om vad som händer inom föreningen och med stambytet.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 96 st

Överlåtelse under året: 10 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 135

Tillkommande medlemmar: 13

Avgående medlemmar: 14

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 134

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	739	704	704	670
Hyror/m ² hyresrättsyta	560	642	651	640
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 213	6 115	2 718	2 718
Elkostnad/m ² totalyta	24	20	20	20
Värmekostnad/m ² totalyta	110	223	201	134
Vattenkostnad/m ² totalyta	61	65	59	62
Kapitalkostnader/m ² totalyta	39	32	24	24
Soliditet (%)	69	60	79	78
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-549	-1 110	-101	0
Nettoomsättning (tkr)	5 677	5 639	5 682	5 453

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 442 m² bostäder och 1 276 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	50 018 578	0	0	50 018 578
Upplåtelseavgifter	15 972 164	0	0	15 972 164
Fond för yttre underhåll	3 271 114	646 050	-534 066	3 159 130
S:a bundet eget kapital	69 261 856	646 050	-534 066	69 149 872
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-8 806 674	-646 050	-576 272	-7 584 353
Årets resultat	-548 559	-548 559	1 110 338	-1 110 338
S:a ansamlad förlust	-9 355 234	-1 194 609	534 066	-8 694 690
S:a eget kapital	59 906 622	-548 559	0	60 455 182

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-548 559
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 160 625
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-646 050
summa balanserat resultat	-9 355 234

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

563 755
-8 791 479

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	5 676 728	5 639 119
Övriga rörelseintäkter	Not 3	22 011	4 833
Summa rörelseintäkter		5 698 739	5 643 952

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-3 904 072	-4 554 897
Övriga externa kostnader	Not 5	-421 516	-340 594
Personalkostnader	Not 6	-247 797	-243 750
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 369 840	-1 371 508
Summa rörelsekostnader		-5 943 224	-6 510 749

RÖRELSERESULTAT

-244 485 **-866 798**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		293	281
Räntekostnader och liknande resultatposter		-304 367	-243 821
Summa finansiella poster		-304 074	-243 540

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-548 559 **-1 110 338**

ÅRETS RESULTAT

-548 559 **-1 110 338**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,17	65 123 153	65 708 031
Pågående byggnation	Not 9	9 572 596	4 164 310
Maskiner	Not 10	0	0
Inventarier	Not 11	224 831	71 112
Summa materiella anläggningstillgångar		74 920 580	69 943 454
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		74 921 080	69 943 954
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		4 724	9 488
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 13	1 728 738	3 199 689
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	212 281	184 874
Summa kortfristiga fordringar		1 945 743	3 394 051
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		9 810 011	26 795 543
Summa kassa och bank		9 810 011	26 795 543
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		11 755 755	30 189 594
SUMMA TILLGÅNGAR		86 676 834	100 133 548

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		65 990 742	65 990 742
Fond för yttre underhåll	Not 15	3 271 114	3 159 130
Summa bundet eget kapital		69 261 856	69 149 872
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-8 806 674	-7 584 353
Årets resultat		-548 559	-1 110 338
Summa ansamlad förlust		-9 355 234	-8 694 690
SUMMA EGET KAPITAL		59 906 622	60 455 182
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 16,17	5 000 000	5 000 000
Summa långfristiga skulder		5 000 000	5 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 16,17	19 800 000	31 000 000
Leverantörsskulder		1 164 188	2 858 897
Övriga skulder		118 900	119 345
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	687 124	700 124
Summa kortfristiga skulder		21 770 212	34 678 366
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		86 676 834	100 133 548

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Inventarier	5-10 år	5-10 år
Utemiljö allmänt	25 år	25 år
Stomme och grund	100 år	100 år
Yttertak	60 år	60 år
Fasader/balkonger	75 år	75 år
Fönster/dörrar och portar	30-60 år	30-60 år
Stomkomplettering förening	50 år	50 år
Stomkomplettering medlem	50 år	50 år
Stamledningar VA	50 år	50 år
Värmesystem	10-50 år	10-50 år
Luftbehandlingssystem	30 år	30 år
fastighetsel inkl.svagström	50 år	50 år
Hissar	35 år	35 år
Sekundärbyggnader	50 år	50 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2020	2019
	Årsavgifter	4 350 004	4 142 860
	Hyror bostäder	431 404	575 199
	Hyror lokaler momspliktiga	6 300	8 400
	Hyror lokaler	588 064	591 286
	Hyror parkering moms	170	0
	Hyror garage moms	9 600	16 500
	Hyror parkering	79 897	79 702
	Hyror garage	202 400	198 027
	Kabel-TV intäkter	4 080	5 760
	Gemensamhetslokal	0	3 800
	Avgift andrahandsuthyrning	4 730	17 542
	Öresutjämning	79	44
		5 676 728	5 639 119
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Fakturerade kostnader	17 800	0
	Övriga intäkter	4 211	4 833
		22 011	4 833
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	129 900	127 860
	Fastighetsskötsel beställning	16 453	22 391
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	74 376	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	41 399	8 090
	Snöröjning/sandning	35 533	97 904
	Städning entreprenad	67 980	67 781
	Mattvätt/Hyrmattor	13 648	13 026
	Hissbesiktning	5 808	3 109
	Sophantering	4 244	0
	Gård	0	687
	Serviceavtal	58 914	14 631
	Förbrukningsmateriel	5 765	8 531
		454 020	364 010
	Reparationer		
	Tvättstuga	29 185	9 788
	Entré/trapphus	0	3 332
	Lås	16 291	8 651
	VVS	29 234	11 005
	Värmeanläggning/undercentral	0	8 875
	Ventilation	17 688	8 050
	Elinstallationer	33 625	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	8 667
	Hiss	49 782	22 069
	Tak	9 423	41 125
	Fasad	7 280	0
	Mark/gård/utemiljö	11 250	0
	Garage/parkering	6 597	0
	Vattenskada	9 339	2 437
		219 694	123 999

Not 4	DRIFTKOSTNADER, fortsättning	2020	2019
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	32 691	0
	Värmeanläggning	343 564	534 066
	Hiss	90 000	0
	Mark/gård/utemiljö	97 500	0
		563 755	534 066
	Taxebundna kostnader		
	El	185 616	157 687
	Värme	846 614	1 719 622
	Vatten	472 692	501 877
	Sophämtning/renhållning	187 215	156 771
	Grovsopor	28 675	16 990
		1 720 812	2 552 947
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	0	91 097
	Samfällighetsavgift	533 524	533 524
	Kabel-TV	205 974	154 472
		739 498	779 093
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	206 294	200 782
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 904 072	4 554 897

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	3 675	3 038
	Tele- och datakommunikation	32 851	17 342
	Juridiska åtgärder	42 501	29 606
	Inkassering avgift/hyra	11 250	11 900
	Revisionsarvode extern revisor	32 375	16 000
	Föreningskostnader	23 641	1 506
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 512
	Förvaltningsarvode	229 908	226 452
	Förvaltningsarvoden övriga	12 188	0
	Administration	5 586	5 290
	Korttidsinventarier	0	5 048
	Konsultarvode	9 531	4 890
	Medlemsavgifter ej avdragsgill	18 010	18 010
		421 516	340 594

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	189 200	186 000
	Sociala kostnader	58 597	57 750
		247 797	243 750

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Stomme och grund K3	217 903	217 903
	Yttertak K3	87 097	87 097
	Fasader/balkonger K3	66 565	66 565
	Fönster/dörrar och portar K3	246 800	246 800
	Stomkomplettering förening K3	84 672	84 672
	Stomkomplettering medlem K3	146 029	146 029
	Stamledningar VA K3	57 343	57 343
	Värmesystem K3	138 702	114 088
	Luftbehandlingssystem K3	164 576	195 951
	Hissar K3	27 815	27 815
	Sekundärbyggnader K3	27 394	27 394
	Utemiljö allmänt K3	58 411	58 411
	Inventarier	46 533	41 440
		1 369 840	1 371 508

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	78 135 189	78 135 189
	Nyanskaffningar	738 429	0
	Utgående anskaffningsvärde	78 873 618	78 135 189
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-12 427 158	-11 097 090
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 323 307	-1 330 068
	Utgående avskrivning enligt plan	-13 750 465	-12 427 158
	Planenligt restvärde vid årets slut	65 123 153	65 708 031
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	18 929 634	18 929 634
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	57 693 000	57 693 000
	Taxeringsvärde mark	47 789 000	47 789 000
		105 482 000	105 482 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	100 000 000	100 000 000
	Lokaler	5 482 000	5 482 000
		105 482 000	105 482 000

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2020-12-31	2019-12-31
	Stambyte	9 572 596	4 164 310
		9 572 596	4 164 310
Not 10	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	25 733	25 733
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	-25 733	0
	Utgående anskaffningsvärde	0	25 733
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-25 733	-25 733
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	25 733	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	0	-25 733
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	336 420	336 420
	Nyanskaffningar	200 251	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	536 671	336 420
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-265 308	-223 867
	Årets avskrivningar enligt plan	-46 533	-41 440
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-311 841	-265 307
	Redovisat restvärde vid årets slut	224 830	71 113

Not 12	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats HSB	500	500
		500	500
Not 13	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	3 036	3 036
	Skattefordran	18 007	23 519
	Klientmedel hos SBC	1 707 695	3 074 229
	Fordringar kreditfakturor	0	98 905
		1 728 738	3 199 689
Not 14	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkring	94 091	0
	Kabel-TV	51 495	51 493
	Samfällighetsavgift	0	133 381
	Tele- och datakommunikation	21 021	0
	Serviceavtal	45 674	0
		212 281	184 874
Not 15	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	3 159 130	2 664 253
	Reservering enligt stadgar	646 050	646 050
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-534 066	-151 173
	Vid årets slut	3 271 114	3 159 130

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,000 %	0	5 500 000	
Handelsbanken	1,100 %	5 000 000	5 000 000	2022-01-30
Handelsbanken	1,120 %	19 800 000	20 000 000	2021-02-11
Handelsbanken	0,000 %	0	5 500 000	
Summa skulder till kreditinstitut		24 800 000	36 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-19 800 000	-31 000 000	
		5 000 000	5 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 51 500 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 17 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	36 000 000	36 000 000

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
El	18 436	18 992
Värme	114 541	119 666
Sophämtning	1 929	1 220
Ränta	39 351	56 813
Avgifter och hyror	512 867	503 433
	687 124	700 124

Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Ny fullvärdesförsäkring har trätt i kraft 2021-01-01, Brandkontoret är ny försäkringsgivare.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

NACKA den 24 / 4 2021



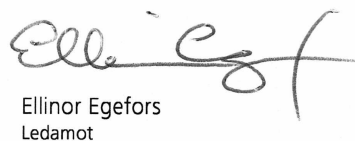
Greger Assersson
Ledamot



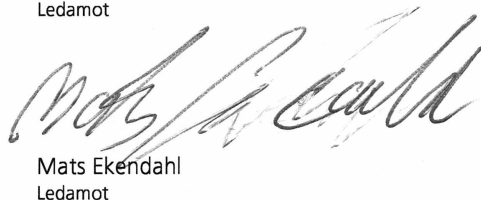
Herbert Carrick
Ledamot



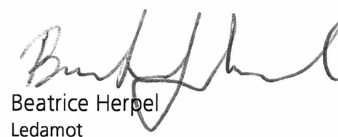
Finn Cederberg
Ledamot



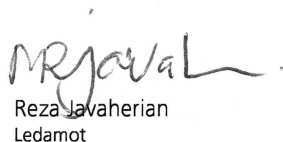
Ellinor Egefors
Ledamot



Mats Ekendahl
Ledamot



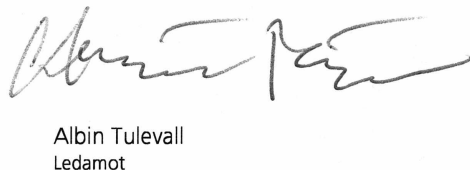
Beatrice Herpel
Ledamot



Reza Javaherian
Ledamot

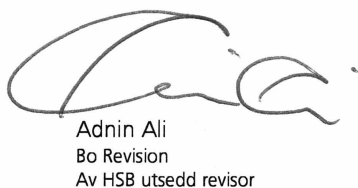


Nina Karlsson
Ledamot



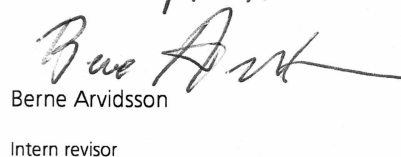
Albin Tulevall
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10/5- 2021



Adnin Ali
Bo Revision
Av HSB utsedd revisor

24/4-21



Berne Arvidsson
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Skogshöjden i Nacka, org.nr. 769607-4264

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Skogshöjden i Nacka för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

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

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Skogshöjden i Nacka för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 10/5- 2021



Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE (*Internrevision*)

Till föreningsstämma i HSB Bostadsrättsförening Skogshöjden i Nacka

Org.nr: 769607-4264

Jag – Berne Arvidsson (av föreningen vald internrevisor) har granskat årsredovisningen, bokföring samt styrelseprotokoll i HSB Bostadsrättsförening Skogshöjden i Nacka, för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen.

Mitt ansvar är att uttala mig om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har inte funnit några anmärkningar på föreningens skötsel men vill hänvisa till aukt. revisor Adnin Ali's revisionsberättelse där jag håller med samt tillstyrker hans uttalanden.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för att tillstyrka att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar årets resultat enligt förslaget i verksamhetsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Nacka den 24 april 2021



Berne Arvidsson

(av föreningen vald internrevisor)

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se