

HSB Brf Skvaltan i Nacka

Årsredovisning 2022

The lower half of the page features a silhouette of a residential neighborhood with various house shapes and chimneys. To the right, a flock of birds is shown in flight. The background is a solid yellow color.

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för
HSB Brf Skvaltán i Nacka
769608-9361
Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-16
Underskrifter	17

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Skvaltan i Nacka, 769608-9361, med säte i Nacka, får härmed avge årsredovisning för 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet. Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-11-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-04-16 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-02 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Alexander Skoghag	Ordförande	2023
Lili Öst	Ledamot	2023
Jinghong Sundell	Ledamot	2023
Askin Orucoglu	Ledamot	2023
Kim Sevenheim	Ledamot	2023
Pio Rodriguez	Ledamot	2023
Thomas Österblad	Ledamot	2023
Christer Bau	Ledamot	2023
Hans Tillberg	HSB-Ledamot	2023

Ordinarie revisorer

Kristian Jeremic	Föreningsrevisor	2023
BoRevision i Sverige AB	Extern revisor	2023

Revisorssuppleanter

Jerry Engeström	Revisorssuppleant	2023
-----------------	-------------------	------

Valberedning

Vanessa Bélec	Ordförande	2023
Nettan Ulltin		2023
Anders Hjelmstedt		2023

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sicklaön 172:3 i Nacka kommun med därpå uppförda byggnader med 145 lägenheter och 3 lokaler, samt telemaster. Byggnaderna är uppförda 1962.

Föreningen upplåter 139 lägenheter med bostadsrätt och 6 lägenheter, 3 lokaler samt 106 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok/roKv	2 rok	3 rok	4 rok	6 rok
7	27	64	44	3

Total tomtarea:	10 857 kvm
Total bostadsarea:	11 253,5 kvm
- varav bostadsrättsarea:	10 781,5 kvm
- varav hyresrättsarea:	472 kvm
Total lokalarea:	60 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Löptid
Åsa Mattsson	25 kvm	2024-09-30
Jonas Ringblom	25 kvm	2024-10-01
Belfagor HB	10 kvm	2025-03-31

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-07-08.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector försäkring. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Telenor	Kabel-TV
Ownit Broadband	Bredband
Tarjas	Städning
Luleå Energi	Elavtal avseende volym
Stockholm Exergi	Fjärrvärme
Dafo Brand	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Elevate	Serviceavtal hissar
HIGH Security	Serviceavtal porttelefon/passersystem
Tarjas	Serviceavtal entrémattor

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 224 692 kr och planerat underhåll för 256 700 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2021-05-14 av Sustend AB.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 933 000 kr 2022 för kommande års underhåll, detta motsvarar 82 kr per kvm. Nivån på avsättningen till den yttre fonden beror på att föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och således belastar resultatet genom årliga avskrivningar. Avsättningen följer underhållsbehovet som framgår av underhållsplanen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinare föreningsstämma den 4 maj 2022 i Brf Senatens lokal. Styrelsen har under året hållit 10 st protokollförda styrelsemöten och en arbetsordningskonferens.

Styrelsens ord

Under året har även följande åtgärder gjorts

- fasadrenovering i stort sett klar. Under våren kommer några partier målas och markarbeten utföras.
- spolat avloppsstammar i lägenheterna
- gjort obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
- delat ut nya routrar och TV-boxar som ersättning när de gamla TV-uttagen togs ur bruk
- träffa styrelsen en gång i månaden
- bytt balkonger och platta, låghuset
- asfalterat gästparkeringen
- färdigställt infarten till stora parkeringen
- asfalterat uppfarten till husen
- bytt passersystem med tillhörande skärmar och delat ut taggar för det nya systemet
- sålt två hyresrätter
- polerat alla marmorgolv i entréer och på våningsplan
- ordnat belysning och räcke vid låghuset
- fixat plantering och fritidsytor upp mot berget vid låghusets entré
- Den tvist som föreningen tidigare hade med SMS Stockholms Mark Service AB är nu avslutad. Parterna har förlikats.

Aktiviteter

Föreningen har haft två städdagar under året, då vi krattat löv, rensat och städat på markytorna. Som vanligt har vi även tömt kvarlämnat skräp från vindar och källare. Medlemmar fick kasta egna saker i containrar vid städtillfällena.

Förutom att hålla efter och förbättra markområden, fastigheten och inventarier så prioriterar vi i styrelsen att hålla god ekonomisk kontroll utifrån de förutsättningar som föreningen har.

Ekonomi och framtida underhåll

Mycket hände i världen under 2022 med höjda priser på allt. Styrelsen nödgas därför höja avgifterna för 2023.

Det landade i 5% för bostadsrättsinnehavare. De få, kvarvarande hyresrätterna, får höjning enligt vad Hyresrättsföreningen kommer fram till.

Under första halvåret 2022 sålde föreningen två hyresrätter.

Avsättning till underhållsplan genomförs nu årligen, utifrån de planerade underhållskostnaderna på kort och lång sikt.

Underhåll och planer för 2023

- markytor och planteringar skall gås igenom och förädlas
- utföra radonmätning under vinterhalvåret 2023-2024
- åtgärda ventilation enligt vad som framkom vid OVK
- måla sockeln på PH2, skiljevägg mellan låghus och PH2

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2022 har 15 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 23 överlåtelser).

Under 2022 har 2 upplåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 1 upplåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 0 st

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 185 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 193 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 5 %.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	9 963	9 526	10 539	9 354
Resultat efter finansiella poster	-2 790	-4 072	-2 681	-2 307
Förändring av underhållsfond	676	-75	380	245
Resultat efter fondförändringar	-3 466	-3 998	-3 061	-2 552
Sparande, kr / kvm	137	-	-	-
Soliditet %	55	55	59	58
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	770	761	758	-
Driftskostnad, kr / kvm	465	416	344	368
Energikostnad, kr / kvm	214	-	-	-
Ränta, kr / kvm	121	115	114	116
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	82	81	48	33
Lån, kr / kvm	9 509	9 376	8 227	8 404
Räntekänslighet (%)	13	-	-	-
Snittränta (%)	1,27	1,22	1,39	1,38

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Sparande i kr/kvm, driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarean som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar och årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	154 866 233	893 261	-20 677 076	-4 072 217
Disposition enligt föreningsstämma			-4 072 217	4 072 217
Avsättning till underhållsfond		933 000	-933 000	
Iansspråktagande av underhållsfond		-256 700	256 700	
Årets upplåtelser	9 295 000			
Årets resultat				-2 789 509
Vid årets slut	164 161 233	1 569 561	-25 425 593	-2 789 509

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-24 749 293
Årets resultat före fondförändring	-2 789 509
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-933 000
Årets iansspråktagande av underhållsfond	256 700
Summa över/underskott	-28 215 102
Att balansera i ny räkning	-28 215 102

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	9 547 106	9 475 285
Övriga rörelseintäkter	3	415 894	50 703
Summa rörelseintäkter		9 963 000	9 525 988
		9 963 000	9 525 988
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-224 692	-1 187 285
Planerat underhåll	5	-256 700	-988 516
Driftskostnader	6	-5 227 032	-4 711 264
Övriga kostnader	7	-1 160 296	-553 523
Personalkostnader	8	-499 739	-402 305
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-4 086 490	-4 478 105
Summa rörelsekostnader		-11 454 949	-12 320 998
		-11 454 949	-12 320 998
Rörelseresultat		-1 491 949	-2 795 010
		-1 491 949	-2 795 010
Finansiella poster			
Ränteintäkter		72 021	22 002
Räntekostnader		-1 369 581	-1 299 209
Summa finansiella poster		-1 297 560	-1 277 207
		-1 297 560	-1 277 207
Resultat efter finansiella poster		-2 789 509	-4 072 217
		-2 789 509	-4 072 217
Resultat före skatt		-2 789 509	-4 072 217
		-2 789 509	-4 072 217
Årets resultat		-2 789 509	-4 072 217
		-2 789 509	-4 072 217

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	242 505 921	227 138 606
Inventarier, maskiner och installationer	11	29 705	38 845
		<u>242 535 626</u>	<u>227 177 451</u>
Summa anläggningstillgångar		242 535 626	227 177 451
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Klientmedelskonto		921 596	1 308 328
Kundfordringar		-	23 684
Övriga fordringar		67 551	430 946
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	369 136	188 889
		<u>1 358 283</u>	<u>1 951 847</u>
Kassa och bank	13	4 911 601	10 177 309
Summa omsättningstillgångar		6 269 884	12 129 156
SUMMA TILLGÅNGAR		248 805 510	239 306 607

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		164 161 233	154 866 233
Underhållsfond		1 569 561	893 261
		<u>165 730 794</u>	<u>155 759 494</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-25 425 593	-20 677 076
Årets resultat		-2 789 509	-4 072 217
		<u>-28 215 102</u>	<u>-24 749 293</u>
Summa eget kapital		<u>137 515 692</u>	<u>131 010 201</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	74 407 422	94 334 879
		<u>74 407 422</u>	<u>94 334 879</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	33 169 038	11 741 581
Leverantörsskulder		1 601 259	744 616
Depositioner		23 802	23 802
Skatteskulder		27 162	18 487
Övriga skulder		6 142	211 585
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	2 054 993	1 221 456
		<u>36 882 396</u>	<u>13 961 527</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>248 805 510</u>	<u>239 306 607</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 491 949	-2 795 010
Avskrivningar	4 086 490	4 478 105
	2 594 541	1 683 095
Erhållen ränta	72 021	22 002
Erlagd ränta	-1 369 581	-1 299 209
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	1 296 981	405 888
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	206 832	-435 531
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	1 493 412	647 295
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 997 225	617 652
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	9 295 000	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-19 444 665	-11 621 013
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-10 149 665	-11 621 013
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	13 241 581	34 407 422
Amortering av låneskulder	-11 741 581	-21 407 422
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 500 000	13 000 000
Årets kassaflöde	-5 652 440	1 996 639
Likvida medel vid årets början	11 485 637	9 488 998
Likvida medel vid årets slut	5 833 197	11 485 637

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

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

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Stomme	69 år
Dränering	70 år
Fönster	50 år
Fasad	30-48 år
Balkonger	30 år
Hissar	25 år
Dörrar/portar	20-25 år
Utemiljö	25 år
Ventilation	20 år
Värme, sanitet	60 år
Tak	25-40 år
Markanläggning	20 år
Inventarier, maskiner och installationer	5 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	8 306 703	8 203 785
Hyror bostäder	560 925	761 321
Hyror lokaler	248 745	243 019
Hyror p-platser/garage	425 933	262 360
Övriga objekt	4 800	4 800
Summa	9 547 106	9 475 285

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Överlåtelseavgifter	30 002	13 083
Andrahandsuthyrningsavgifter	317	-
Övriga intäkter	24 282	37 620
Försäkringsersättningar	361 293	-
Summa	415 894	50 703

Not 4 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	43 518	13 355
Armatyrer, gemensamma utrymmen	4 187	31 729
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	7 582	29 762
Övrigt, gemensamma utrymmen	3 107	-
VA & sanitet, installationer	26 433	26 642
Värme, installationer	41 177	41 894
Ventilation, installationer	2 650	13 522
El, installationer	18 278	10 796
Tele/TV/porttelefon, installationer	4 438	39 594
Hiss	66 742	59 664
Övriga installationer	1 044	4 343
Huskropp	2 729	2 681
Markytor	-	13 738
P-platser/garage	-	550
Vattenskador	2 807	899 015
Summa	224 692	1 187 285

Not 5 Planerat underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Övrigt, gemensamma utrymmen	8 750	-
VA & sanitet, installationer	164 950	-
Värme, installationer	-	220 294
Ventilation, installationer	62 500	-
El, installationer	-	325 037
Övriga installationer	-	19 260
Markytor	20 500	423 925
Summa	256 700	988 516

Not 6 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsavgift/skatt	236 395	221 745
Teknisk förvaltning	434 937	449 267
Utemiljö	319 084	113 104
Städning	438 318	385 670
Besiktningkostnader	31 457	16 871
Bevakningskostnader	102 560	179 467
Snöröjning	319 235	77 463
Serviceavtal	86 558	108 695
Förbrukningsmaterial	17 290	75 823
Övriga utgifter för köpta tjänster	-15 272	18 500
El	508 803	330 784
Uppvärmning	1 186 318	1 219 278
Vatten och avlopp	728 513	664 786
Avfallshantering	239 993	255 683
Försäkringar	281 884	189 951
Systematiskt brandskyddsarbete	31 178	8 535
Hyressättningsavgift	834	-
Kabel-TV	115 048	168 087
Bredband	163 899	227 556
Summa	5 227 032	4 711 264

Not 7 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	1 215	-
Frakter och transporter	603	-
Resekostnader	312	-
Kontorsmaterial och trycksaker	4 380	-
Tele och post	17 425	17 236
Förvaltningskostnader	229 867	268 647
Revision	25 000	16 500
Lämnade skadestånd	221 184	-
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	-	54
Jurist- och advokatkostnader	290 534	10 701
Bankkostnader	1 020	3 770
IT-tjänster	-	71 475
Övriga externa tjänster	245 294	122 430
Övriga externa kostnader	123 462	42 710
Summa	1 160 296	553 523

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	365 600	285 601
Föreningsvald revisor	9 660	11 187
Valberedning	5 001	-
Övriga arvoden	-	9 334
Summa	380 261	306 122
Sociala avgifter	119 478	96 183
Summa	499 739	402 305

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	4 071 519	4 471 250
Markanläggningar	5 831	-
Inventarier, maskiner och installationer	9 140	6 855
Summa	4 086 490	4 478 105

Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	196 742 568	185 167 255
-Mark	67 008 500	67 008 500
-Markanläggningar	-	-
	<u>263 751 068</u>	<u>252 175 755</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	18 045 290	11 575 313
-Markanläggningar	1 399 375	-
	<u>19 444 665</u>	<u>11 575 313</u>
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	283 195 733	263 751 068
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-36 612 462	-32 141 212
	<u>-36 612 462</u>	<u>-32 141 212</u>
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-4 071 519	-4 471 250
-Årets avskrivning på markanläggning	-5 831	-
	<u>-4 077 350</u>	<u>-4 471 250</u>
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-40 689 812	-36 612 462
 Redovisat värde	242 505 921	227 138 606
 <i>Varav</i>		
Byggnader	174 103 877	160 130 106
Mark	67 008 500	67 008 500
Markanläggningar	1 393 544	-
 Taxeringsvärden		
Bostäder	242 000 000	186 000 000
Lokaler	1 614 000	1 019 000
Totalt taxeringsvärde	243 614 000	187 019 000
<i>Varav byggnader</i>	131 240 000	102 550 000

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	45 700	-
	45 700	-
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	45 700
	-	45 700
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	45 700	45 700
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-6 855	-
	-6 855	-
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-9 140	-6 855
	-9 140	-6 855
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-15 995	-6 855
 Redovisat värde	29 705	38 845

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	206 118	188 889
Upplupna intäkter	163 018	-
Summa	369 136	188 889

Not 13 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Swedbank	48 993	18 600
Placeringskonto SBAB	4 862 608	4 158 709
Placeringskonto SBAB	-	6 000 000
Summa	4 911 601	10 177 309

Not 14 Förfall fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	33 169 038	11 741 581
Förfaller 2-5 år från balansdagen	74 407 422	94 334 879
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	107 576 460	106 076 460

Not 15 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	107 576 460	106 076 460
Summa	107 576 460	106 076 460

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	0,90 %	2023-11-15	19 927 457	-	-	19 927 457
Swedbank	2,73 %	2023-01-28	-	3 000 000	-	3 000 000
Nordea	0,60 %	2024-11-20	20 000 000	-	-	20 000 000
SBAB	2,82 %	2025-11-20	20 000 000	-	-	20 000 000
SBAB	1,85 %	2022-12-09	11 741 581	-	11 741 581	-
Swedbank	0,49 %	2024-06-19	15 000 000	-	-	15 000 000
Nordea	1,08 %	2026-11-17	19 407 422	-	-	19 407 422
Swedbank	3,01 %	2023-02-28	-	10 241 581	-	10 241 581
Summa			106 076 460	13 241 581	11 741 581	107 576 460

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	78 297	47 841
Förutbetalda intäkter	926 066	878 306
Upplupna driftskostnader	1 050 630	295 309
Summa	2 054 993	1 221 456

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	115 000 000	112 000 000
Summa ställda säkerheter	115 000 000	112 000 000

Underskrifter

Nacka, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Alexander Skoghag
Styrelseordförande

Lili Öst

Jinghong Sundell

Askin Orucoglu

Kim Sevenheim

Pio Rodriguez

Thomas Österblad

Christer Bau

Hans Tillberg

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

Lena Zozulyak, Borevision AB
Extern revisor

Kristian Jeremic
Föreningsrevisor

Dokument

ÅR2022 - 230309

Antal sidor: 22
Verifikationsdatum: Mar 13 2023 02:23PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION











DOKUMENTNUMMER: 6409959476F5B
MAR 13 2023 02:23PM

Deltagare

Empty box for participant information.



Registrerade händelser

Mar 09 2023 09:24AM	Fredrik Ormberger skickade dokumentet till deltagarna
Mar 09 2023 01:49PM	Alexander Skoghag granskade dokumentet:
Mar 09 2023 01:51PM	 ALIEU ALEXANDER SKOGHAG signerade dokumentet
Mar 09 2023 01:55PM	Jinghong Sundell granskade dokumentet:
Mar 09 2023 01:56PM	 Jinghong Sundell signerade dokumentet
Mar 09 2023 10:47AM	Lili Öst granskade dokumentet:
Mar 09 2023 10:54AM	 Lili Victoria Öst signerade dokumentet
Mar 09 2023 09:31AM	Askin Orucoglu granskade dokumentet:
Mar 09 2023 09:32AM	 ASKIN ORUCOGLU signerade dokumentet
Mar 13 2023 01:53PM	Kim Sevenheim granskade dokumentet:
Mar 13 2023 01:54PM	 Kim Yamin Bendimered Sevenheim signerade dokumentet
Mar 12 2023 02:07PM	Pio Rodriguez granskade dokumentet:
Mar 12 2023 02:08PM	 PIO RODRIGUEZ MELLA signerade dokumentet
Mar 09 2023 11:23AM	Thomas Österblad granskade dokumentet:
Mar 09 2023 11:23AM	 Jan Thomas Österblad signerade dokumentet
Mar 09 2023 11:01AM	Christer Bau granskade dokumentet:
Mar 09 2023 11:02AM	 CHRISTER BAU signerade dokumentet
Mar 09 2023 10:38AM	Hans Tillberg granskade dokumentet:
Mar 09 2023 10:38AM	 Gert Hans Gustaf Tillberg signerade dokumentet
Mar 13 2023 01:54PM	Lena Zozulyak granskade dokumentet:
Mar 13 2023 02:23PM	 LENA ZOZULYAK signerade dokumentet

Mar 13 2023
01:54PM

Kristian Jeremic granskade dokumentet:

Mar 13 2023
02:03PM



KRISTIAN JEREMIC signerade dokumentet

Mar 13 2023
02:03PM

Dokumentet har signerats

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Skvaltán i Nacka för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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 Skvaltån i Nacka för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kristian Jeremic
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse Skvaltan i Nacka

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Mar 13 2023 02:21PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)





VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 640048847EA77
MAR 13 2023 02:21PM

Deltagare

[Empty box for participant details]

Registrerade händelser

Mar 02 2023 07:57AM	Fredrik Ormberger skickade dokumentet till deltagarna
Mar 13 2023 02:20PM	Lena Zozulyak granskade dokumentet:
Mar 13 2023 02:21PM	 LENA ZOZULYAK signerade dokumentet
Mar 02 2023 10:45AM	Kristian Jeremic granskade dokumentet:
Mar 02 2023 10:46AM	 KRISTIAN JEREMIC signerade dokumentet
Mar 02 2023 10:46AM	Dokumentet har signerats

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråkta medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

