



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Skurudal i Nacka

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Skurudal i Nacka med säte i NACKA org.nr. 714000-1343 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1953. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nacka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sicklaön 239:1	1953-01-01	1953

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	280
6	lokaler (hyresrätt)	453
23	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 274
18	p-platser	0
Totalt 48 objekt		2 007

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 5 st 2 rok, 8 st 3 rok, 1 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Stefan Salenberg	Ordförande	2008-05-08	
Ulf Arborelius	Ledamot	2009-05-26	
Gunilla Werner	Ledamot	2021-07-09	2023-07-02
Åsa Östberg	Ledamot	2019-10-21	2023-07-02
Linus Spångberg	Ledamot	2023-05-25	
Patrik Nyholm	Ledamot	2014-08-20	2023-05-25
Saara Hansen	Ledamot	2023-07-02	
Karin Lundberg	Ledamot	2023-07-02	
Henric Liljegård	Ledamot	2023-05-25	
Fredrik Wachtmeister	Suppleant	2021-07-09	2023-05-25

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ulf Arborelius, Linus Spångberg, Saara Vallo Hansen och Karin Lundberg

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ulf Arborelius, Stefan Salenberg, Linus Spångberg och Patrik Nyholm.

Revisorer har varit: Stellan Boström vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Åsa Östberg (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften ökade med 10% per 2023-04-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-10-03.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2002-2004	Stambyte, renovering tvättstuga/torkrum/installation av bastu
2006	Installation av bergvärme
2008	Balkongrenovering, samt viss fasad renovering
2010	Omläggning av plåttak över butiker/lokaler
2012	Installation av värmekabel i fotrännor/stuprör
2013	Installation av fjärrvärme
2014	Takarbeten samt gallring av träd
2015	Takbesiktning med åtgärder, gamla skorstenen förslöts
2016	Åtgärder av avloppssystem, samt justering av ventilationssystemet
2021	Byte till säkerhetsdörrar, samt ommålning av trapphus och källare
2022	Radonmätning

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2023	Relining av bottenstam
2023-	Fasadrenovering (planering planeras påbörjas under 2023)

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 23 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 23.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	84	105	161	226	164
Skuldsättning, kr/kvm	3 085	3 004	3 023	3 042	3 059
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 984	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	296	275	262	239	268
Årsavgifter, kr/kvm	851	792	792	761	761
Årsavgifter/totala intäkter, %	65	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 014	902	893	869	865
Nettoomsättning, tkr	2 011	1 869	1 852	1 800	1 793
Resultat efter finansiella poster, tkr	-186	-89	34	182	91
Soliditet, %	14	15	16	16	14

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysning vid förlust:

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för året 2023, även för 2022. Däremot är föreningens kassaflöde positivt för båda åren. Det negativa resultatet beror främst på att de ökade drift- och räntekostnader ökat mer än föreningens intäkter gjort för året.

Föreningens sparande uppgår för året 2023 till 85 kr/kvm, vilket är förhållandevis lågt i jämförelse med riktlinjerna på vilket sparande man bör uppnå som brf. Styrelsen arbetar aktivt med att se över behovet av avgiftshöjningar, men det finns ingen beslutad höjning i dagsläget. Föreningen har även låg belåning, vilket är positivt inför kommande projekt och renoveringar.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	66 525	0	0	66 525
Upplåtelseavgifter, kr	756 250	0	0	756 250
Underhållsfond, kr	1 090 508	0	51 854	1 142 362
S:a bundet eget kapital, kr	1 913 283	0	51 854	1 965 137
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-606 944	-88 821	-51 853	-747 619
Årets resultat, kr	-88 821	88 821	-185 774	-185 774
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-695 765	0	-237 627	-933 393
S:a eget kapital, kr	1 217 518	0	-185 773	1 031 744

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 118 000 kr samt ianspråktagande skett med 66 146 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-695 765
Årets resultat, kr	-185 774
Reservation till underhållsfond, kr	-118 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	66 146
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-933 393

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-933 393

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 010 506	1 869 264
Övriga rörelseintäkter	Not 3	24 068	0
Summa Rörelseintäkter		2 034 574	1 869 264
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 580 637	-1 502 995
Övriga externa kostnader	Not 5	-58 692	-33 970
Personalkostnader	Not 6	-88 568	-88 780
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-261 618	-234 672
Summa Rörelsekostnader		-1 989 515	-1 860 416
Rörelseresultat		45 059	8 848
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	1 121	1 117
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-231 955	-98 786
Summa Finansiella poster		-230 833	-97 669
Resultat efter finansiella poster		-185 774	-88 821
Resultat före skatt		-185 774	-88 821
Årets resultat		-185 774	-88 821

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	6 977 628	6 024 642
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	0	2 104
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		6 977 628	6 026 746

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	700	700
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		700	700

Summa Anläggningstillgångar

6 978 328 **6 027 446**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 12	12 882	3 009
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	653 348	1 779 534
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	70 260	119 839
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		736 490	1 902 382

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	0	504
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		0	504

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 16	327	321
<i>Summa Kassa och bank</i>		327	321

Summa Omsättningstillgångar

736 818 **1 903 207**

Summa Tillgångar

7 715 145 **7 930 653**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	822 775	822 775
Fond för yttre underhåll	1 142 362	1 090 508
Summa Bundet eget kapital	1 965 137	1 913 283

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-747 619	-606 944
Årets resultat	-185 774	-88 821
Summa Ansamlad förlust	-933 393	-695 765

Summa Eget kapital

1 031 744

1 217 518

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	0	6 191 471
Summa Långfristiga skulder	0	6 191 471

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	6 191 471	40 000
Leverantörsskulder	Not 18	87 221	65 274
Skatteskulder	Not 19	2 107	3 928
Övriga kortfristiga skulder		60 620	68 725
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	341 982	343 737
Summa Kortfristiga skulder		6 683 401	521 664

Summa Skulder

6 683 401

6 713 135

Summa Eget kapital och skulder

7 715 145

7 930 653

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	45 059	8 848
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	261 618	234 672
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	261 618	234 672
Erhållen ränta	1 121	1 117
Erlagd ränta	-231 398	-87 211
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	76 401	157 426
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-854	10 836
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	9 709	20 728
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	8 855	31 564
Kassaflöde från den löpande verksamheten	85 256	188 990
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 212 500	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 212 500	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-40 000	-40 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-40 000	-40 000
Årets kassaflöde	-1 167 244	148 990
Likvida medel vid årets början	1 738 560	1 589 571
Likvida medel vid årets slut	571 317	1 738 560

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 000 086	930 300
	Årsavgifter lokaler	322 887	300 360
	Hyror lokaler	624 120	563 016
	Hyror garage och parkeringsplatser	45 854	45 600
	Hyror förbrukningsbaserad	10 944	10 944
	Hyror övrigt	28 608	29 481
	Övriga primära intäkter	22 781	26 887
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 055 280	1 906 588
	Avgiftsbortfall	-20 200	-19 000
	Hyresbortfall	-24 574	-18 324
	<i>Summa</i>	-44 774	-37 324
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 010 506	1 869 264

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	24 068	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	24 068	0

Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-142 157	-123 545
	Snö och halk-bekämpning	-131 665	-77 583
	Reparationer	-163 706	-274 888
	Planerat underhåll	-66 146	-72 414
	Försäkringsskador	-100 354	-12 905
	EI	-81 276	-92 704
	Uppvärmning	-405 414	-372 343
	Vatten	-123 308	-104 982
	Sophämtning	-51 816	-65 304
	Fastighetsförsäkring	-44 607	-39 131
	Kabel-TV och bredband	-38 130	-38 099
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-86 487	-84 877
	Förvaltningsavtalskostnader	-143 221	-144 220
	Övriga driftkostnader	-2 350	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 580 637	-1 502 995

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-15 000	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 625	-1 981
	Administrationskostnader	-1 312	0
	Extern revision	-11 625	-375
	Medlemsavgifter	-13 980	-13 980
	Övriga förvaltningskostnader	-15 150	-17 634
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-58 692	-33 970
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-65 000	-65 000
	Revisionsarvode	-4 500	-4 500
	Sociala avgifter	-19 068	-19 280
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-88 568	-88 780
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	655	857
	Ränteintäkter HSB bunden placering	-498	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	964	260
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	1 121	1 117
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-244 241	-98 568
	Övriga räntekostnader	12 286	-218
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-231 955	-98 786

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	10 265 255	10 265 255
	Ingående anskaffningsvärde mark	125 268	125 268
	Årets investeringar	1 212 500	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	11 603 023	10 390 523
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 365 881	-4 133 311
	Årets avskrivningar	-259 514	-232 570
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-4 625 395	-4 365 881
	<i>Utgående redovisat värde</i>	6 977 628	6 024 642
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	15 800 000	15 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 713 000	3 713 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	12 000 000	12 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 281 000	1 281 000
	<i>Summa</i>	32 794 000	32 794 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	7 100 000	7 100 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	7 100 000	7 100 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	24 917	24 917
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	24 917	24 917
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-22 813	-20 711
	Årets avskrivningar	-2 104	-2 102
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-24 917	-22 813
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	2 104
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	200	200
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	700	700

Not 12	Kundfordringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kundfordringar

Kundfordringar

12 882

3 009

*Summa Kundfordringar***12 882****3 009**

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

570 989

1 737 735

Övriga fordringar

82 359

41 799

*Summa Övriga fordringar***653 348****1 779 534**

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

70 260

119 839

*Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter***70 260****119 839**

Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB

0

0

Bostadsrätter

0

0

Övriga kortfristiga placeringar

0

504

*Summa Övriga kortfristiga placeringar***0****504**

Not 16	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto 1

327

321

*Summa Kassa och bank***327****321**

Not 17	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

*Låneinstitut**Räntesats**Konv.datum**Belopp**Nästa års
amortering*

Nordea

3,92%

2024-11-20

6 191 471

40 000

6 191 471**40 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

6 191 471

Kortfristig del

0

Not 18	Leverantörsskulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Leverantörsskulder</i>		
	Leverantörsskulder	87 221	65 274
	<i>Summa Leverantörsskulder</i>	87 221	65 274
Not 19	Skatteskulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Skatteskulder</i>		
	Skatteskulder	2 107	3 928
	<i>Summa Skatteskulder</i>	2 107	3 928
Not 20	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	95 891	165 287
	Upplupna räntekostnader	18 877	18 320
	Övriga upplupna kostnader	227 214	160 130
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	341 982	343 737

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Skurudal i Nacka, org.nr. 714000-1343

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Skurudal i Nacka för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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 Bostadsrättsförening Skurudal i Nacka för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

William Lindström
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Stellan Boström
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 ekonomiska 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 föreningsstämmans 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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 star något i årsredovisningen.