



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Skuruäng i Nacka

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Skuruäng i Nacka med säte i NACKA org.nr. 714000-1384 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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 1957. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-04-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Nacka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sicklaön 241:3	1958-01-01	1958
Sicklaön 241:4	1958-01-01	1957 och 1959

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector. 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
24	förråd	97
97	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 360
5	garageplatser	0
2	lokaler (hyresrätt)	60
29	p-platser	0
Totalt 157 objekt		6 517

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 1 rok, 43 st 2 rok, 16 st 3 rok, 11 st 4 rok, 9 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Christer Johan Breitenau	Ordförande	2023-05-25	
Janurban Modigh	Ledamot	2023-04-24	
Ulrik Danielsson	Ledamot	2024-06-13	
Johan Bogefeldt	Ledamot	2022-05-20	2024-05-30
Martina Reh binder	Ledamot	2017-05-12	
Erika Blom	Ledamot	2024-06-13	
Alexandra Lovisa Björk	Ledamot	2021-05-28	2024-07-01
Fredrik Lantz	Ledamot	2022-05-20	2024-07-01
Oscar Widén	Ledamot	2024-06-13	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Christer Breitenau och Martina Reh binder.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Christer Johan Breitenau, Ulrik Danielsson, Martina Reh binder, Erika Blom, Alexandra Lovisa Björk och Fredrik Lantz.

Revisorer har varit: Johan Egefors vald av föreningen, Mia Brager har varit revisorssuppleant samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron BoRevision AB.

Valberedning har varit: Gustav Reh binder och Matilda Runeskjöld, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 10%.

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 2024-05-23.

De stora och nödvändiga renoveringar vi har genomfört har varit ansträngande för vår ekonomi, innebärande mera lån, samtidigt har våra underleverantörer kraftigt höjt sina priser/avgifter det har tvingat oss till avgiftshöjningar.

Vi har under året arbetat med att minska våra externa kostnader samt optimera den finansiella lånestocken.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2003	Byte av el-stammar och renovering av elnät och el-central
2005	VVS stambytt inklusive renovering av Badrum
2007	Ny värmecentral och bergvärme
2010	Renovering av tvättstugan
2017	Fasadrenovering(2016-2017)
2019	Parkeringsplatser med uttag för laddning av elfordon och laddhybrider
2019	Fjärrvärme inkopplad
2019-2020	Montering av nya tilluftsventiler i samtliga lägenheter
2020	Förstärkt underhåll av tak
2020	Stamspolad
2021	Installation av hjärtstartare i port 32 Målning av linjer på föreningens parkeringsytor.
2022	Utbyggnad av laddningsmöjligheter för elfordon
2023	IMD för el installerad
2023	Taket utbytt(påbörjades 2022 slutfördes 2023) Vindarna tilläggsisolerade
2023	Mekanisk ventilation installerad
2023	Solceller installerade
2023	Religning av samtliga ventilationskanaler samt renovering av skorstenar
2023	Radonmätning genomförd - samtliga lägenheter på bottenplan samt en lägenhet per våningsplan och port
2024	Digitalt bokningssystem för tvättstuga och gemensamhetslokalen implementerat

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

De närmaste åren skall vi hålla oss till enbart löpande underhåll

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 120 och under året har det tillkommit 20 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 125.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	11	-36	74	108	129
Skuldsättning, kr/kvm	7 819	7 828	5 907	4 128	4 128
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 892	7 902	6 360	4 167	4 167
Räntekänslighet, %	8	10	9	6	6
Energikostnad, kr/kvm	341	299	240	205	185
Årsavgifter, kr/kvm	942	809	707	677	663
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	93	95	95	94
Totala intäkter, kr/kvm	982	859	721	709	699
Nettoomsättning, tkr	6 307	5 393	4 714	4 552	4 486
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 441	-2 487	-571	-236	-533
Soliditet, %	7	9	16	23	23

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån. För att finansiera framtida åtaganden har avgifterna höjts med 10% per 2024-07-01.

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	378 555	0	0	378 555
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	3 831 453	0	0	3 831 453
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 210 876	0	249 706	3 460 582
S:a bundet eget kapital, kr	7 420 884	0	249 706	7 670 590
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	117 503	-2 486 863	-249 706	-2 619 066
Årets resultat, kr	-2 486 863	2 486 863	-1 441 370	-1 441 370
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 369 360	0	-1 691 076	-4 060 436
S:a eget kapital, kr	5 051 524	0	-1 441 370	3 610 154

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 291 000 kr samt ianspråktagande skett med 41 294 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	-2 369 360
Årets resultat, kr	-1 441 370
Reservation till underhållsfond, kr	-291 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	41 294
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-4 060 436

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-4 060 436
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 307 176	5 392 647
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	121 395
Summa Rörelseintäkter		6 307 176	5 514 042
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 168 267	-3 830 696
Övriga externa kostnader	Not 5	-180 311	-174 913
Personalkostnader	Not 6	-247 377	-252 768
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 469 420	-1 602 217
Övriga rörelsekostnader	Not 7	0	-556 990
Summa Rörelsekostnader		-6 065 376	-6 417 584
Rörelseresultat		241 800	-903 542
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	6 702	13 539
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 689 871	-1 596 860
Summa Finansiella poster		-1 683 169	-1 583 321
Resultat efter finansiella poster		-1 441 370	-2 486 863
Resultat före skatt		-1 441 370	-2 486 863
Årets resultat		-1 441 370	-2 486 863

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	53 749 649	55 219 070
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		53 749 649	55 219 070
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		53 750 149	55 219 570

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 087	6 037
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 195 741	1 185 198
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	282 840	322 505
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 481 668	1 513 739
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	13 650	5 996
<i>Summa Kassa och bank</i>		13 650	5 996
Summa Omsättningstillgångar		1 495 318	1 519 735
Summa Tillgångar		55 245 468	56 739 305



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	4 210 008	4 210 008
Fond för yttre underhåll	3 460 582	3 210 876
Summa Bundet eget kapital	7 670 590	7 420 884

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-2 619 066	117 503
Årets resultat	-1 441 370	-2 486 863
Summa Ansamlad förlust	-4 060 435	-2 369 360

Summa Eget kapital	3 610 154	5 051 524
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	21 835 000	35 895 000
Summa Långfristiga skulder		21 835 000	35 895 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	28 360 000	14 360 000
Leverantörsskulder		240 157	225 133
Skatteskulder		13 588	17 475
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	91 093	102 102
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 095 475	1 088 071
Summa Kortfristiga skulder		29 800 313	15 792 781

Summa Skulder	51 635 313	51 687 781
---------------	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder	55 245 468	56 739 305
--------------------------------	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	241 800	-903 542
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 469 420	1 602 217
Utrangering	0	556 990
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 469 420	2 159 207
Erhållen ränta	6 702	13 539
Erlagd ränta	-1 693 799	-1 608 212
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	24 123	-339 008
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	25 096	-52 550
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	11 460	-847 656
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	36 556	-900 206
Kassaflöde från den löpande verksamheten	60 679	-1 239 214
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-15 285 549
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-15 285 549
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-60 000	11 755 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-60 000	11 755 000
Årets kassaflöde	679	-4 769 763
Likvida medel vid årets början	1 190 459	5 960 222
Likvida medel vid årets slut	1 191 138	1 190 459

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.

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.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

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.

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

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<i>Bruttoomsättning</i>			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 868 876	5 019 680
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	122 936	127 171
	Hyror lokaler	62 532	53 435
	Hyror garage och parkeringsplatser	160 217	137 649
	Hyror förbrukningsbaserad	26 032	0
	Hyror övrigt	32 926	30 404
	Övriga primära intäkter	51 106	34 701
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 324 626	5 403 040
	Avgiftsbortfall	0	-6 075
	Hyresbortfall	-17 450	-4 318
	<i>Summa</i>	-17 450	-10 393
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 307 176	5 392 647

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	25 887
	Övriga sekundära intäkter	0	95 508
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	121 395

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-584 985	-536 990
	Snö och halk-bekämpning	-303 192	-144 297
	Reparationer	-115 411	-141 893
	Planerat underhåll	-41 294	-97 436
	Försäkringsskador	-36 719	-79 942
	El	-422 478	-439 168
	Uppvärmning	-1 143 370	-1 022 339
	Vatten	-622 033	-455 875
	Sophämtning	-144 221	-141 232
	Fastighetsförsäkring	-151 714	-122 656
	Kabel-TV och bredband	-217 489	-223 022
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-164 160	-160 183
	Förvaltningsavtalskostnader	-221 200	-265 664
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 168 267	-3 830 696

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-2 363	-4 715
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-17 615	-62 638
	Administrationskostnader	-35 438	-20 110
	Extern revision	-20 625	-17 125
	Konsultkostnader	-4 106	-5 475
	Medlemsavgifter	-35 190	-33 220
	Föreningsverksamhet	-322	-5 170
	Övriga förvaltningskostnader	-64 653	-26 460
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-180 311	-174 913

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-7 000	-7 000
	Övriga arvoden	-189 060	-190 000
	Sociala avgifter	-51 317	-55 768
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-247 377	-252 768

Not 7	Övriga rörelsekostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Förlust vid avyttring av tillgångar	0	-556 990
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	0	-556 990
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	5 125	12 808
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 577	731
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	6 702	13 539
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 687 349	-1 594 392
	Övriga räntekostnader	-2 522	-2 468
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 689 871	-1 596 860

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	72 593 765	48 390 776
	Ingående anskaffningsvärde mark	418 300	418 300
	Årets investeringar	0	25 287 996
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-1 085 007
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	73 012 065	73 012 065
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-17 792 995	-16 761 926
	Årets avskrivningar	-1 469 420	-1 559 086
	Omklassificeringar	0	528 017
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-19 262 416	-17 792 995
	<i>Utgående redovisat värde</i>	53 749 649	55 219 070
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	79 000 000	79 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	385 000	385 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	60 000 000	60 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	220 000	220 000
	<i>Summa</i>	139 605 000	139 605 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	51 500 000	51 500 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	51 500 000	51 500 000
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 177 488	1 184 464
	Övriga fordringar	18 253	734
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 195 741	1 185 198
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	282 840	322 505
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	282 840	322 505

Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto 1	8 109	3 514
Bankkonto 3	5 541	2 481
<i>Summa Kassa och bank</i>	13 650	5 996

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	3,05%	2025-03-28	7 000 000	0
Swedbank	3,6%	2033-01-25	5 895 000	60 000
Swedbank	3,05%	2025-03-28	6 000 000	0
Swedbank	4,17%	2025-09-25	6 000 000	0
Swedbank	2,1%	2027-03-25	1 000 000	0
Swedbank	3,05%	2025-03-28	1 300 000	0
Swedbank	0,86%	2025-06-18	3 000 000	0
Swedbank	1,08%	2026-04-24	5 000 000	0
Swedbank	4,32%	2026-09-25	5 000 000	0
Swedbank	0,96%	2025-09-25	5 000 000	0
Swedbank	4,32%	2026-09-25	5 000 000	0
			50 195 000	60 000

Långfristig del	21 835 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	60 000
Lån som ska konverteras inom ett år	28 300 000
Kortfristig del	28 360 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	60 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	240 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	5 595 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,95%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	3,05%	2025-03-28	7 000 000	0
Swedbank	3,6%	2033-01-25	5 895 000	60 000
Swedbank	3,05%	2025-03-28	6 000 000	0
Swedbank	4,17%	2025-09-25	6 000 000	0
Swedbank	2,1%	2027-03-25	1 000 000	0
Swedbank	3,05%	2025-03-28	1 300 000	0
Swedbank	0,86%	2025-06-18	3 000 000	0
Swedbank	1,08%	2026-04-24	5 000 000	0
Swedbank	4,32%	2026-09-25	5 000 000	0
Swedbank	0,96%	2025-09-25	5 000 000	0
Swedbank	4,32%	2026-09-25	5 000 000	0
			50 195 000	60 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			60 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			28 300 000	
Kortfristig del			28 360 000	

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	53 708	66 614
Övriga kortfristiga skulder	37 385	35 488
<i>Summa Övriga skulder</i>	91 093	102 102

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	524 046	518 832
Upplupna räntekostnader	91 916	95 844
Övriga upplupna kostnader	479 513	473 395
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 095 475	1 088 071

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 Brf Skuruäng i Nacka, org.nr. 714000-1384

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Skuruäng i Nacka för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 Kungsbron Borevision AB 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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 Skuruäng i Nacka för räkenskapsåret 2024 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 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
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johan Egefors
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Skuruäng i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CHRISTER JOHAN BREITENAU

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-17 kl. 09:37:00



OSCAR WIDÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-18 kl. 11:18:04



MARTINA REHBINDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-18 kl. 11:57:19



JOHAN BOGEFELDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-18 kl. 20:57:29



ULRIK DANIELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 20:41:54



ERIKA BLOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-17 kl. 13:14:46



JANURBAN MODIGH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 12:26:27



JOHAN EGEFORS

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 14:35:45



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 15:01:11



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Skuruäng i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHAN EGEFORS

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 14:37:46



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 14:58:50



HSB – där möjligheterna bor

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 föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.