



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Skogalundshöjden i Nacka

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Skogalundshöjden i Nacka med säte i NACKA org.nr. 769608-0949 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 2002. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-07-22.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nacka kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sicklaön 42:1	2005-01-01	2004 och 2005

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. 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
67	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5468
78	p-platser	0
Totalt 145 objekt		5468

Föreningens lägenheter fördelas på: 20 st 2 rok, 21 st 3 rok, 19 st 4 rok, 7 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Inga-Lill Lagergren	Ordförande	2023-06-15	
Inga-Lill Lagergren	Ledamot	2021-07-30	
Ernst Fredrik Kols	Ordförande	2021-07-30	2023-06-15
Ernst Fredrik Kols	Ledamot	2017-05-28	
Johan Enger	Ledamot	2023-06-15	
Maria Sahlén	Ledamot	2019-05-27	2023-06-15
Christina Björklund	Ledamot	2021-07-30	
Maria Nasca	Ledamot	2023-01-30	
Jesper Palmqvist	Ledamot	2021-07-30	
Kristoffer Battisti	Ledamot	2022-09-12	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Fredrik Kols, Maria Nasca och Kristoffer Battisti.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Inga-Lill Lagergren, Maria Nasca och Ernst Fredrik Kols.

Revisorer har varit: Fredrik Antin med Henrik Hjalmarsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Anna Stenberg och Erika Strandberg, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-10-24.

Årsavgifter

- Under året har årsavgifterna höjts med 13,3%, värme och varmvatten tariffen med 30% och avgiften för el vid motorvärmare/laddstolpar är oförändrad 3 kr/kWh

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

- Under året har vi tittat på att justera utemiljöavtalen såsom mark och miljö.
- Besiktigat lekplatsen.
- Vi har gjort en fastighetsbesiktning.
- Då vi inte är nöjda med nuvarande partner för serviceavtal av värmepumparna letar vi efter en ny. Visst underhåll av värmepumparna har skett under året.
- Renoverat ett antal ledstänger i utomhustrappor samt viss lagning av en balkong.
- Genomgått OVK-obligatorisk ventilationskontroll.
- Styrelsen arbetar med att utforma riktlinjer/regelverk för om och hur förvaring utanför lägenhet kan ske, som även ska förtydliga vad som gäller underhåll av sådant som finns utanför lägenheten men som enligt stadgarna är lägenhetsinnehavares ansvar.

Pågående eller framtida underhåll

- Enligt underhållsplanen ska vi se över förrådstaken för eventuellt byte av papptak där det behövs.
- Då vi inte är nöjda med nuvarande partner för serviceavtal av värmepumparna letar vi efter en ny partner. Det har skett ett visst underhåll av värmepumparna under året.
- Röttskador på målade ytor som hittades på fastighetsbesiktningen ska åtgärdas.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2020	Renovering av fönster i 9 hus
2021	Installation av datanätverk för framtida fastighetstjänster.
2021	Stegvis utbyte av bergvärmepumpar, avslutades 2021.
2021	Installation av ny armatur anpassad för LED belysning
2022	Bullerplank: Målning och renovering av bullerplank mot motorväg

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

Övriga väsentliga händelser

- Två arbetsdagar har genomförts under året för att fixa sådant som vi kan göra själva.
- Skadegörelse har vid upprepade tillfällen skett på bullerplanket genom klotter, åtgärdades av medlemmar under höstens arbetsdag.
- Årsavgifterna har from februari 2024 höjts med 22,1%

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 100 och under året har det tillkommit 16 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 101.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	48	200	268	269	308
Skuldsättning, kr/kvm	7 829	7 879	7 930	7 895	7 991
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 829	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	11	12	12	12	12
Energikostnad, kr/kvm	236	151	109	138	144
Årsavgifter, kr/kvm	790	658	650	650	650
Årsavgifter/totala intäkter, %	84	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	872	714	705	720	742
Nettoomsättning, tkr	4 626	4 145	4 086	4 027	4 128
Resultat efter finansiella poster, tkr	-926	-712	-324	-2 017	-117
Soliditet, %	68	68	69	69	69

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

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.

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.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 48 kr/m².

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 22,1%

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	97 392 000	0	0	97 392 000
Underhållsfond, kr	0	0	210 195	210 195
S:a bundet eget kapital, kr	97 392 000	0	210 195	97 602 195
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 484 686	-711 545	-210 195	-2 406 426
Årets resultat, kr	-711 545	711 545	-926 193	-926 193
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 196 231	0	-1 136 388	-3 332 619
S:a eget kapital, kr	95 195 769	0	-926 193	94 269 576

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 225 000 kr samt ianspråktagande skett med 14 805 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	-2 196 231
Årets resultat, kr	-926 193
Reservation till underhållsfond, kr	-225 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	14 805
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-3 332 619

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-3 332 619

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	4 626 221	4 145 416
Övriga rörelseintäkter	Not 3	140 444	0
Summa Rörelseintäkter		4 766 665	4 145 416
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 516 669	-2 935 455
Övriga externa kostnader	Not 5	-99 596	-81 541
Personalkostnader	Not 6	-130 622	-133 272
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 172 283	-1 172 283
Summa Rörelsekostnader		-3 919 170	-4 322 551
Rörelseresultat		847 495	-177 135
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	736	821
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 774 424	-535 231
Summa Finansiella poster		-1 773 688	-534 410
Resultat efter finansiella poster		-926 193	-711 545
Resultat före skatt		-926 193	-711 545
Årets resultat		-926 193	-711 545

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 136 301 688 137 473 971

*Summa Materiella anläggningstillgångar***136 301 688 137 473 971**

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

*Summa Finansiella anläggningstillgångar***500 500**

Summa Anläggningstillgångar

136 302 188 137 474 471

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

177 125

Övriga kortfristiga fordringar

Not 11 1 690 626 1 525 146

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 117 677 108 042

*Summa Kortfristiga fordringar***1 808 480 1 633 313**

Summa Omsättningstillgångar

1 808 480 1 633 313

Summa Tillgångar

138 110 668 139 107 784

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	97 392 000	97 392 000
Fond för yttre underhåll	210 195	0
Summa Bundet eget kapital	97 602 195	97 392 000

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-2 406 426	-1 484 686
Årets resultat	-926 193	-711 545
Summa Ansamlad förlust	-3 332 619	-2 196 231

Summa Eget kapital

94 269 576

95 195 769

Skulder

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	42 810 607	43 088 555
Leverantörsskulder		408 302	272 115
Skatteskulder		9 189	10 467
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	13 736	10 471
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	599 258	530 406
Summa Kortfristiga skulder		43 841 092	43 912 014

Summa Skulder

43 841 092

43 912 014

Summa Eget kapital och skulder

138 110 668

139 107 784

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	847 495	-177 135
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 172 283	1 172 283
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 172 283	1 172 283
Erhållen ränta	736	821
Erlagd ränta	-1 748 394	-490 816
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	272 120	505 153
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-9 736	176 673
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	180 996	118 096
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	171 260	294 769
Kassaflöde från den löpande verksamheten	443 379	799 922
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-277 948	-277 948
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-277 948	-277 948
Årets kassaflöde	165 431	521 974
Likvida medel vid årets början	1 523 989	1 002 015
Likvida medel vid årets slut	1 689 420	1 523 989

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

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

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	4 008 198	3 600 066
	Hyror garage och parkeringsplatser	309 600	310 650
	Individuell mätning el samt vatten	315 724	243 978
	Övriga primära intäkter	17 299	13 022
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 650 821	4 167 716
	Avgiftsbortfall	-24 600	-22 300
	Hysesbortfall	0	0
	Avsatt till inre fond	0	0
	<i>Summa</i>	-24 600	-22 300
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 626 221	4 145 416
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	El stöd och övriga intäkter	140 444	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	140 444	0
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 4	Driftskostnader		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-375 369	-346 942
	Snö och halk-bekämpning	-86 000	-73 000
	Reparationer	-84 518	-148 915
	Planerat underhåll	-14 805	-633 746
	Försäkringsskador	-15 596	-6 834
	El	-84 638	-59 022
	Uppvärmning	-816 192	-687 132
	Vatten	-392 055	-323 599
	Sophämtning	-146 686	-157 968
	Fastighetsförsäkring	-68 589	-58 433
	Kabel-TV och bredband	-159 304	-157 203
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-106 463	-101 773
	Förvaltningsavtalskostnader	-166 252	-180 392
	Övriga driftkostnader	-203	-495
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 516 669	-2 935 455

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	0	-1 528
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-11 176	-13 155
	Administrationskostnader	-39 333	-50 654
	Extern revision	-12 875	-12 000
	Konsultkostnader	0	-1 219
	Medlemsavgifter	-15 370	-15 370
	Föreningsverksamhet	-3 813	-8 791
	Övriga förvaltningskostnader	-17 028	21 175
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-99 596	-81 541
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-5 000	-10 000
	Övriga arvoden	-95 200	-95 200
	Sociala avgifter	-30 422	-28 072
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-130 622	-133 272
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	734	643
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2	178
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	736	821
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	-1 773 262	-534 190
	Övriga räntekostnader	-1 162	-1 041
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 774 424	-535 231

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	127 177 589	127 177 589
	Ingående anskaffningsvärde mark	22 452 000	22 452 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	100 000	100 000
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	149 729 589	149 729 589
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-12 255 618	-11 083 335
	Årets avskrivningar	-1 172 283	-1 172 283
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-13 427 901	-12 255 618
	Utgående redovisat värde	136 301 688	137 473 971
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	114 000 000	114 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	51 000 000	51 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	165 000 000	165 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	50 677 000	50 677 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	50 677 000	50 677 000
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 689 420	1 523 989
	Övriga fordringar	1 206	1 157
	Summa Övriga fordringar	1 690 626	1 525 146
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	117 677	108 042
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	117 677	108 042

Not 13		Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut			2023-12-31
<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>	
SEB	4,64%	2024-05-28	10 636 069	0	
SEB	4,58%	2024-06-28	10 741 832	0	
SEB	4,58%	2024-06-28	10 432 272	123 824	
SEB	4,48%	2024-02-28	10 494 184	123 824	
SEB	4,46%	2024-07-28	506 250	30 300	
			42 810 607	277 948	
Nästa års amortering av långfristig skuld				0	
Lån som ska konverteras inom ett år				42 810 607	
Kortfristig del				42 810 607	

Not 14		Övriga kortfristiga skulder		2023-12-31	2022-12-31
<i>Övriga skulder</i>					
Momsskuld				4 965	2 050
Övriga kortfristiga skulder				8 771	8 421
<i>Summa Övriga skulder</i>				13 736	10 471

Not 15		Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2023-12-31	2022-12-31
<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>					
Förutbetalda hyror och avgifter				385 116	331 691
Upplupna räntekostnader				70 445	44 415
Övriga upplupna kostnader				143 697	154 300
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>				599 258	530 406

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 Skogalundshöjden i Nacka, org.nr. 769608-0949

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF Skogalundshöjden i Nacka för räkenskapsåret 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Skogalundshöjden 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 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 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 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 överträdelse 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

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Fredrik Antin
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Skogalundshöjden i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

INGA-LILL LAGERGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-21 kl. 16:11:54



JESPER PALMQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-20 kl. 08:04:37



ERNST FREDRIK KOLS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-21 kl. 22:58:47



MARIA NASCA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 20:57:36



JOHAN ENGER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 11:24:06



KRISTOFFER BATTISTI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 09:05:13



CHRISTINA BJÖRKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-21 kl. 20:25:24



FREDRIK ANTIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 13:55:28



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 07:15:24



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Skogalundshöjden i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

FREDRIK ANTIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 14:14:30



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 07:15:12



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 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.