



BRF SKOGALUNDSKLIPPAN
ÅRSREDOVISNING 2017



Org Nr: 716418-0668

Styrelsen för Brf Skogalundsklippan i Nacka

Org.nr: 716418-0668

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

ÅRSREDOVISNING 2017

Styrelsen för Bostadsrättsförening Skogalundsklippan i Nacka (org. nr 716418-0668) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsföretag) enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Sicklaön 173:3, Nacka. Fastigheten bebyggdes år 1984-1985. Föreningen upplåter lägenheter med bostadsrätt och en lokal med hyresrätt (tom 2017-06-01).

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar AB. I försäkringen ingår momenten, kollektiv bostadsrättstillägg, styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Fastighetsbesiktningar har utförts 2017-04-28 och 2017-05-30.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2017-05-09. På stämman deltog 36 röstberättigade medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 248 medlemmar.

Styrelse

Sören Lökvist	ordförande, ansvarig för utomhusmiljö, trädgård, miljöstuga
Hans Östlundh	vice ordförande, ansvarig för drift, hissar, belysning, brandskydd
Bengt Björkman	sekreterare, ansvarig för information, överlåtelse
Peter Andersson	kassör, ansvarig för ekonomiförvaltning
Monica Endermark	ledamot, ansvarig för gästlägenhet, föreningslokal, bastu, tvättstugor

Suppleanter

Kristoffer Enander	suppleant
Päivi Nurminen	suppleant, ansvarig för gästlägenhet, föreningslokal, bastu, tvättstugor
Sture Billroth	suppleant, ansvarig för drift, el, värme, vatten, ventilation, brandskydd

I tur att avgå vid föreningsstämman är Sören Lökvist, Hans Östlundh och Monica Endermark. Bengt Björkman och Peter Andersson har ett år kvar på sitt mandat.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter Sören Lökvist, Bengt Björkman, Hans Östlundh, Peter Andersson och Monica Endermark, två i förening. För utkvittering av försändelser till föreningen, ass, rek, tecknar ovanstående styrelsemedlemmar föreningen var för sig.

Revisor

Av föreningsstämman vald revisor är revisor anställd av Bo Revision AB.

Valberedning

Valberedningen har under året varit, Ebbe Lindström, Nicholas Hall och Ann-Sofie Thorsson som också är sammankallande.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 204 medlemslägenheter har under året 14 överlåtits.
Att jämföra med 23 överlåtelser 2016 och 19 överlåtelser 2015.

På föreningens fastigheter finns för uthyrning till medlemmar 100 parkeringsplatser, 72 garageplatser samt 2 MC platser.

Föreningen äger en föreningslokal, en bastuanläggning, en gästlägenhet och en lokal vilken fram till 2017-06-30, hyrts ut till Pysslingen Förskolor och Skolor AB.

Förvaltning

Den administrativa, ekonomiska och delar av den tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Stockholm.

Ekonomi

Resultat och ställning

<i>Siffror i Mkr</i>	2013	2014	2015	2016	2017
Nettoomsättning	12,5	12,7	12,7	12,7	12,8
Resultat efter finansiella poster	0,5	-1,9	0,6	1,6	1,5
Likvid (kvot)	1,4	1,1	1,7	1,4	1,2
Rörelsekapital (Mkr)	0,8	0,3	2,2	1,6	1,0
Soliditet (procent)	18%	16%	21%	23%	25%

Resultatet för 2017 blev bättre än budget, +1,5 Mkr mot budgeterat +1,1 Mkr.
Avskrivningsmetod K3 (komponentavskrivning) har använts för 2017 års bokslut.

Likviditeten är omsättningstillgångar genom kortfristiga skulder. Likviditeten bör vara minst ett (1) för att betalningsförmågan ska anses vara god på kort sikt

Rörelsekapitalet visar med hur mycket omsättningstillgångarna överstiger de kortfristiga skulderna.

Föreningens likviditet och rörelsekapital har minskat något de två senaste åren, vilket beror på de extra amorteringar vilka genomförts på föreningens långfristiga skulder (lån).

Soliditeten mätt som eget kapital genom totalt kapital, har förbättrats de senaste åren och är nu högre än tidigare år, vilket är klart positivt för föreningens ekonomi.

Övriga nyckeltal, ekonomi

Nyckeltal syftar till att ge bostadsrättsföreningen ekonomiska incitament för styrning och ledning av den egna föreningen.

Föreningens sparande (jämförelse; källa HSB):

Årets resultat	1 523 878
Avskrivningar (+)	1 414 488
Planerat underhåll (+)	1 562 194
Jämförelsestörande poster (+-)	0
Årets sparande (kr)	4 500 560
Årets sparande per kvm total yta	308

Jämförelse	kr/kvm
Hög	>251
Normal	171-250
Låg till måttlig	101-170
Låg	<100

Genom att ta bort avskrivningar, årets planerade underhåll och jämförelsestörande poster får man fram ett nyckeltal som speglar föreningens möjligheter till framtida underhåll och investeringar.

Räknar man sparandet per kvadratmeter får man ett nyckeltal som går att jämföra med andra bostadsrättsföreningar och som således kan vara till hjälp för att ta reda på hur föreningen mår. I vårt fall har vi ett högt sparande i förhållande till andra föreningar.

Föreningens räntekänslighet (jämförelse; källa HSB):

Långfristiga lån (kr)	67 777 431
Årsavgifter till Brf (kr)	11 543 375
Föreningens räntekänslighet	6

Jämförelse	
Bra	<5
Normal	5 till 10
Mindre bra	10 till 15
Undermålig	>15

Föreningens räntekänslighet visar hur mycket risk som finns inbyggt i föreningens lån. Det vill säga för varje procent räntan ökar kan föreningen behöva öka sina intäkter eller minska sina kostnader med denna faktor, under förutsättning att allt annat är likvärdigt.

Exempelvis om räntan stiger med 1% behöver intäkterna öka med 6% alternativt kostnaderna minska med motsvarande för att bibehålla ett godtagbart resultat.

Nyckeltalen nedan speglar föreningens ekonomi över tiden samt jämförs (2015) med en likvärdig grupp av bostadsrättsföreningar, i detta fall mer än hundra föreningar i Stockholmsområdet. I jämförelsegruppen ingår bostadsrättsföreningar med samma storlek (+/-50 lägenheter).

						Nedre		Övre	
	Kronor per kvm	2013	2014	2015	2016	2017	kvartil	Median	kvartil
Årsavgift		794	794	794	794	794	496	622	808
Räntekostnad		172	156	131	94	71	45	88	169
Belåningsgrad		5 368	5 468	5 138	4 911	4 757	1 948	2 898	4 940
Avskrivningar		83	82	76	75	97	64	88	139

Räntekostnaderna har sjunkit under de senaste åren främst på grund av det generellt låga ränteläget i Sverige, vilket föreningen har utnyttjat i samband med omförhandlingar av föreningens lån, men också på grund av amorteringar av låneskulden. Föreningen har dock ett fortsatt stort ränteberoende på grund av våra stora lån.

Föreningens lån har under 2017 minskat med 2,3 Mkr till 69,1 Mkr. En extra amortering på 1,0 Mkr genomfördes under hösten.

Föreningens *belåningsgrad* (4 757 kr/kvm) kan också bedömas enligt nedan. Detta är en bedömning framtagen under 2017/2018 av HSB:s egna förvaltningskunder och dels från vad HSB anser är låg/måttligt/högt risk.

Låg belåning	< 3 000 kr/kvm
Låg till medelmåttig belåning	3 000 - 6 000 kr/kvm
Måttlig till hög belåning	6 000 - 9 000 kr/kvm
Hög belåning	> 9 000 kr/kvm

Jämförelsen visar att vi har en medelmåttig belåningsgrad vilket är positivt för framtida stora investeringar vilka då kan finansieras med lån.

Övriga nyckeltal, drift

						Nedre		Övre	
	Kronor per kvm	2013	2014	2015	2016	2017	kvartil	Median	kvartil
El		58	48	23	20	21	17	30	51
Värme		92	89	107	118	115	93	115	143
Vatten		38	48	54	50	53	16	20	35
Drift totalt		450	434	461	448	469	253	368	563

Tabellen visar de genomsnittliga driftkostnaderna för föreningens samtliga bostäder och lokaler och beräknas på driftkostnader exklusive kostnader för planerat underhåll.

I relation till jämförelse med övriga bostadsrättsföreningar ligger våra kostnader för vatten på en betydligt högre nivå, vilket beror på att Nacka kommun har högre avgifter än Stockholm kommun. Sedan kan några föreningar i jämförelsen ha individuellt debiterat vatten. När det gäller kostnader för el har de minskat kraftigt i samband med att föreningen slutade producera varmvatten med hjälp av elpatroner under 2014. Då varmvattnet numera produceras med hjälp av fjärrvärme har kostnaderna för värme istället ökat.

I övrigt hänvisas till den ekonomiska rapporten.

Väsentliga händelser under året

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har under året gjort en omfattande genomgång och revidering av underhållsplanen (den tidigare större genomgången gjordes 2008).

För de kommande 20 åren visar planen på att en avsättning på ca 1,1 Mkr årligen behövs för att täcka föreningens behov av planerat underhåll. Den nya nivån är i princip lika med tidigare bedömning.

Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Pysslingen Förskolor och Skolor AB sade upp sitt hyreskontrakt för den lokal de hyrde i Skogalundsklippan 16 till 2017-06-30. Då styrelsen såg svårigheter med att hyra ut lokalen till annan hyresgäst, beslutades under våren att bygga om lokalen till lägenhet och sedan sälja den nya lägenheten på den öppna marknaden.

Ombyggnaden startade i början av december. Enligt planen ska arbetet med ombyggnaden vara klar första kvartalet 2018. När lägenheten är slutbesiktigad och godkänd kommer den att säljas med hjälp av mäklare, vilket förhoppningsvis kan ske under mars-april 2018.

Byte av hiss i port 30 har genomförts under juni. Ny hisskorg har installerats och hissen har försetts med ny skjutdörr.

De upptäckta skadorna (genom filmning under hösten 2016) på spillvattenledningen som löper under gångvägen mellan föreningslokalen och garagen har åtgärdats under juni genom att den gamla ledningen blivit utbytt mot en ny. Arbetet genomfördes av Nacka Schakt AB med gott resultat.

Det återstår asfaltering av gångvägen vilket kommer att göras under våren 2018.

Vågen Trädgård AB har ansvarat för vår utemiljö under sommaren samt för vinterunderhållet vad gäller snöröjning och sandning. Styrelsen är mycket nöjd med hur detta arbete har utförts.

Arbetet med att stadga grunden vid port 26 avslutades under hösten. Det har monterats två stödbalkar under huset i nord/västra hörnet. Därefter har balkarna gjutits in i betong som rostskydd. Marken är sedan återställd.

Mätningar av eventuella rörelser i huset kommer att fortsätta under minst två år. Det arbetet genomförs av Tyrens AB.

Underhållsmålning av fönster har fortsatt i tre trappuppgångar för att fortsätta med resterande trappuppgångar under de kommande tre åren.

Under maj månad har framsidan på garagen (efterarbete efter byte av garageportar) målats. Även miljöstugan har målats om utvändigt.

Arbete med att förbättra och åtgärda problem med trasiga/dåliga hängrännor och dåliga balkongtak, fortsatte under 2017 med två åtgärdade balkonger.

Under början av hösten rustades boulebanan och området runt den upp i samarbete med Skandia fastigheter AB. Även en ny grill har inköps och placerats i anslutning till banan.

Aktiviteter

Styrelsen har under året genomfört ett möte för nyinflyttade i området. Detta för att informera om föreningen och för att ge nyinflyttade möjligheten att träffa styrelsen.

Ett informationsmöte för medlemmarna avhölls 2017-11-28 då styrelsen informerade om pågående och kommande aktiviteter i föreningen.

Avgifter och hyror

Under året har ingen förändring av avgifterna för lägenheterna genomförts.

Föreningen har inte genomfört någon avgiftsförändring gällande lägenheterna sedan 2005.

Förväntad framtida utveckling

Budget för år 2018

Budgeten för 2018 visar på ett resultat utfall efter finansiella poster på 1,6 Mkr. Fastighetskostnaderna, exklusive avskrivningar, uppgår till 8,4 Mkr medan räntekostnaderna uppgår till 1,3 Mkr.

Under året kommer extra amorteringar (utöver de 1,3 Mkr enligt plan) på våra lån att genomföras. Stora delar av intäkterna från försäljningen av den nya lägenheten kommer att användas till de extra amorteringarna.

Ingen höjning av lägenhetsavgifterna planeras under 2018.

Framtida underhåll

Av större planerade underhållsåtgärder i framtiden kan nämnas fortsatt renovering/ ombyggnad av de återstående fyra hissarna.

Arbete med att förbättra och åtgärda problem med trasiga/dåliga hängrännor och dåliga balkongtak kommer att fortsätta under 2018.

Underhållsmålning av fönster fortsätter i tre trappuppgångar. Resterande trappuppgångar (6 återstår sedan) kommer att åtgärdas under de kommande två åren.

Baksidor och gavlarna på garagen kommer att underhållsmålas under året. Plåt bakom 200-garagen.

Under våren kommer de hårt slitna golvsocklarna i de återstående tretton trappuppgångar att bytas ut.

Rensning av ventilationskanaler kommer att fortsätta under året med minst två nya trappuppgångar/vindar (tre portar klara sedan tidigare).

Stampolning kommer att genomföras under våren 2018.

Övrigt

På föreningsstämman i maj 2017 togs andra beslutet om ändring av föreningens stadgar, vilka är registrerade av bolagsverket 2017-06-01.

Under slutet av året har föreningen bytt leverantör av vår hemsida till "one.com". Ny adress till hemsidan är "www.skogalundsklippan.se".

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	8 719 851	3 096 137	902 264	3 219 838	1 612 815
Reservering till fond 2017			1 116 000	-1 116 000	
Ianspråkstagande av fond 2017			-1 562 194	1 562 194	
Balanserad i ny räkning				1 612 815	-1 612 815
Årets resultat					1 523 878
Belopp vid årets slut	8 719 851	3 096 137	456 070	5 278 847	1 523 878

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition:

Balanserat resultat	4 832 653
Årets resultat	1 523 878
Reservering till underhållsfond	-1 116 000
Ianspråkstagande av underhållsfond	1 562 194
Summa till stämmans förfogande	6 802 725

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning **6 802 725**

**Brf Skogalundsklippan i Nacka**

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	12 788 758	12 744 659
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-6 815 181	-6 504 951
Övriga externa kostnader	Not 3	-185 050	-240 886
Planerat underhåll		-1 562 194	-1 657 456
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-257 659	-272 875
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 414 488	-1 090 343
Summa rörelsekostnader		<u>-10 234 572</u>	<u>-9 766 510</u>
Rörelseresultat		2 554 186	2 978 149
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	3 577	7 952
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 033 885	-1 373 286
Summa finansiella poster		<u>-1 030 308</u>	<u>-1 365 334</u>
Årets resultat		1 523 878	1 612 815

**Brf Skogalundsklippan i Nacka****Balansräkning** **2017-12-31** **2016-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 7	89 590 213	90 994 021
Inventarier och maskiner	Not 8	44 812	55 492
Pågående nyanläggningar	Not 9	1 254 160	0
		<u>90 889 185</u>	<u>91 049 513</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>90 889 185</u>	<u>91 049 513</u>

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		56 661	201 295
Avräkningskonto HSB Stockholm		4 601 250	5 431 619
Övriga fordringar	Not 10	6 829	29 024
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	201 485	380 521
		<u>4 866 225</u>	<u>6 042 460</u>
Kassa och bank	Not 12	12 063	45 809
Summa omsättningstillgångar		<u>4 878 288</u>	<u>6 088 269</u>

Summa tillgångar**95 767 473** **97 137 782**

**Brf Skogalundsklippan i Nacka**

Balansräkning	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 13	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	8 719 851	8 719 851
Upplåtelseavgifter	3 096 137	3 096 137
Kapitaltillskott	5 000 057	5 000 057
Yttre underhållsfond	456 070	902 264
	<u>17 272 115</u>	<u>17 718 309</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	5 278 847	3 219 838
Årets resultat	1 523 878	1 612 815
	<u>6 802 725</u>	<u>4 832 653</u>
Summa eget kapital	<u>24 074 840</u>	<u>22 550 962</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>67 777 431</u>	<u>70 133 128</u>
	67 777 431	70 133 128
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 1 350 000	1 317 420
Leverantörsskulder	696 128	1 250 390
Skatteskulder	26 020	21 987
Fond för inre underhåll	73 673	129 714
Övriga skulder	Not 16 16 727	-20 774
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>1 752 654</u>	<u>1 754 955</u>
	3 915 202	4 453 692
Summa skulder	71 692 633	74 586 820
Summa eget kapital och skulder	<u>95 767 473</u>	<u>97 137 782</u>

**Brf Skogalundsklippan i Nacka**

Kassaflödesanalys	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 523 878	1 612 815
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 414 488	1 090 343
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 938 366</u>	<u>2 703 158</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	345 865	-186 866
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-571 070</u>	<u>1 180 377</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 713 161</u>	<u>3 696 669</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-1 254 160</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-1 254 160</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-2 323 117</u>	<u>-3 221 548</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-2 323 117</u>	<u>-3 221 548</u>
Årets kassaflöde	-864 116	475 121
Likvida medel vid årets början	5 477 429	5 002 307
Likvida medel vid årets slut	4 613 313	5 477 429

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.



Brf Skogalundsklippan i Nacka

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,32 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10 % på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 315 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 70 039 263 kr.



Brf Skogalundsklippan i Nacka

Noter	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	11 543 375	11 543 376
Hyror	974 618	960 838
Övriga intäkter	314 119	269 555
Bruttoomsättning	<u>12 832 112</u>	<u>12 773 769</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-43 300	-29 110
Hyresförluster	-54	0
	12 788 758	12 744 659
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 413 219	1 439 552
Reparationer	1 103 600	851 657
El	307 838	287 992
Uppvärmning	1 670 456	1 715 492
Vatten	770 678	722 263
Sophämtning	296 244	292 125
Fastighetsförsäkring	194 431	126 604
Kabel-TV och bredband	115 297	168 329
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	325 371	289 673
Förvaltningsarvoden	573 069	531 165
Övriga driftkostnader	44 978	80 100
	6 815 181	6 504 951
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	0	2 974
Förbrukningsinventarier och varuinköp	88 090	103 702
Administrationskostnader	63 731	78 824
Extern revision	19 163	16 486
Konsultkostnader	9 069	33 950
Medlemsavgifter	4 997	4 950
	185 050	240 886
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	190 000	216 000
Övriga arvoden	16 000	4 500
Sociala avgifter	46 277	47 821
Övriga personalkostnader	5 382	4 554
	257 659	272 875
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 451	2 735
Övriga ränteintäkter	1 126	5 217
	3 577	7 952
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 033 885	1 373 286
	1 033 885	1 373 286

**Brf Skogalundsklippan i Nacka**

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	105 577 095	105 577 095
Anskaffningsvärde mark	6 214 000	6 214 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	111 791 095	111 791 095
Ingående avskrivningar	-20 797 074	-19 719 177
Årets avskrivningar	-1 403 808	-1 077 897
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 200 882	-20 797 074
Utgående bokfört värde	89 590 213	90 994 021
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	132 000 000	132 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 871 000	2 871 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	89 000 000	89 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 880 000	2 880 000
Summa taxeringsvärde	226 751 000	226 751 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	228 755	228 755
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	228 755	228 755
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-173 263	-160 817
Årets avskrivningar	-10 680	-12 446
Utgående ackumulerade avskrivningar	-183 943	-173 263
Bokfört värde	44 812	55 492
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	1 254 160	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 254 160	0
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	6 829	11 085
Övriga fordringar	0	17 939
	6 829	29 024
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	186 959	372 117
Upplupna intäkter	14 527	8 404
	201 485	380 521

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.



Brf Skogalundsklippan i Nacka

Noter	2017-12-31		2016-12-31		
Not 12 Kassa och bank					
Nordea plusgiro		50		45 809	
Övriga bankkonton		12 013		0	
		12 063		45 809	
Not 13 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	8 719 851	3 096 137	902 264	3 219 838	1 612 815
Resultatdisposition			-446 194	2 059 009	-1 612 815
Årets resultat					1 523 878
Belopp vid årets slut	8 719 851	3 096 137	456 070	5 278 847	1 523 878
Not 14 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Danske bank	12350331091	1,39%	2022-09-30	21 116 932	350 000
Swedbank	2653001582	0,43%	2018-05-28	15 236 833	0
Swedbank	2655395263	2,39%	2020-08-25	17 800 000	0
Swedbank	2759300573	2,07%	2021-06-23	14 973 666	1 000 000
				69 127 431	1 350 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					67 777 431
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					62 377 431
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				98 095 000	98 095 000
Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld				1 350 000	1 317 420
Not 16 Övriga skulder					
Momsskuld				16 727	-20 774
				16 727	-20 774
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				60 951	99 898
Förutbetalda hyror och avgifter				914 952	1 015 279
Övriga upplupna kostnader				776 751	639 778
				1 752 654	1 754 955

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Hö 25 RL ME 501



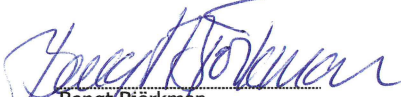
Brf Skogalundsklippan i Nacka

Noter


2017-12-31


2016-12-31

Stockholm, den 27/4-2018


Bengt Björkman



Hans Östlundh


Monica Endermark


Peter Andersson


Sören Lökvist

Min revisionsberättelse har 2018-04-27 lämnats beträffande denna årsredovisning


Pontus Stormsköld

Av föreningen vald revisor
BOREVISION I SVERIGE AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skogalundsklippan i Nacka, org.nr. 716418-0668

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skogalundsklippan i Nacka för räkenskapsåret 20170101 – 20171231.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Övriga upplysningar

Undertecknad revisor, Pontus Stormsköld vid BoRevision i Sverige AB, är ej av stämman namngivet vald.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 betydande eventuella brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Skogalundsklippan i Nacka för räkenskapsåret 20170101 – 20171231 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

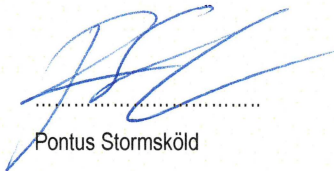
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 27/4 2018



Pontus Stormsköld

BoRevision i Sverige AB

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i *text* förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

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

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta

redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda pant avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.