



# **BRF SKOGALUNDSKLIPPAN I NACKA ÅRSREDOVISNING 2018**



Org Nr: 716418-0668

# Styrelsen för Brf Skogalundsklippan i Nacka

Org.nr: 716418-0668

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

## ÅRSREDOVISNING 2018

Styrelsen för Bostadsrättsförening Skogalundsklippan i Nacka (org. nr 716418-0668) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

### 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 fastigheten Sicklaön 173:3, Nacka. Fastigheten bebyggdes år 1984-1985. Föreningen upplåter lägenheter med bostadsrätt.

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

Fastighetsbesiktningar har utförts 2018-04-13 och 2018-05-18.

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2018-05-08. På stämman deltog 48 röstberättigade medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 254 medlemmar.

### Styrelse

Sören Lövkvist	ordförande, ansvarig för utomhusmiljö, trädgård och hemsida
Peter Andersson	vice ordförande, kassör, ansvarig för ekonomiförvaltning, bredband och hemsida
Bengt Björkman	sekreterare, ansvarig för arkiv, information, överlåtelse, nycklar, bokningssystem och hissar
Reine Johansson	ledamot, ansvarig för parkering, miljöstuga, nycklar, lekplats, och brandskydd
Monica Endermark	ledamot, ansvarig för lokaler, tvättstugor, bokningssystem och städning

### Suppleanter

Kristoffer Enander	suppleant
Päivi Nurminen	suppleant, ansvarig för lokaler, tvättstugor, städning, cykelrum
Sture Billroth	suppleant, ansvarig för drift, värme, vatten, ventilation, brandskydd

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

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

### Lägenheter och lokaler

Av föreningens 205 medlemslägenheter har under året 12 överlåtit.  
Att jämföra med 14 överlåtelser 2017 och 23 överlåtelser 2016.

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

Föreningen äger en föreningslokal, en bastuanläggning och en gästlägenhet.

### Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter Sören Lökvist, Bengt Björkman, Reine Johansson, 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 föreningsstämma vald revisor är revisor anställd av Bo Revision AB.

### Valberedning

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

### Förvaltning

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

## Ekonomi

### Resultat och ställning

<i>Siffror i tkr</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Nettoomsättning</b>	<b>12 860</b>	<b>12 789</b>	<b>12 745</b>	<b>12 692</b>	<b>12 668</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>1 281</b>	<b>1 524</b>	<b>1 613</b>	<b>624</b>	<b>- 1 919</b>
<b>Soliditet</b>	<b>29%</b>	<b>25%</b>	<b>23%</b>	<b>21%</b>	<b>16%</b>

*Resultatet* för 2018 blev något lägre än budget, +1,28 Mkr mot budgeterat +1,62 Mkr. Avskrivningsmetod K3 (komponentavskrivning) har använts för 2018 års bokslut.

*Soliditeten* mätt som eget kapital genom totalt kapital, har förbättrats markant de senaste åren och är nu på en stabilt hög nivå, 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.

*De NE 30 sid 8*

***Föreningens sparande till framtida underhåll och investeringar (jämförelse; källa HSB)***

Förening har ett antal stora komponenter som det slits på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför ska det finnas ett sparande till detta framtida underhåll och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhållen och investeringar vilka behöver göras, antingen genom att det finns pengar på banken eller att föreningen har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

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

	2018	2017	2016	2015	2014
<b>Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm</b>	<b>290</b>	<b>306</b>	<b>296</b>	<b>239</b>	<b>247</b>

Rörelseintäkter	12 859 820
Rörelsekostnader	- 10 473 667
Finansiella kostnader	- 1 105 879
<b>Årets resultat</b>	<b>1 281 074</b>
Planerat underhåll (sparande)	1 534 407
Avskrivningar (sparande)	1 451 044
<b>Årets sparande</b>	<b>4 266 525</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>	<b>290</b>

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

***Föreningens räntekänslighet (jämförelse; källa HSB)***

	2018	2017	2016	2015	2014
Räntekänslighet	6%	6%	6%	6%	7%

<i>Jämförelse</i>	
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.

*W*

*W* *ME* *BS* *SW*

*Nyckeltalen nedan speglar delar av föreningens ekonomi över tiden.*

	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	794	794	794	794	794
Totala intäkter kr/kvm	874	870	867	863	861
Belåning, kr/kvm	4 473	4 700	4 858	5 077	5 403

### Årsavgifter

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

### Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis parkering- och lokalintäkter) och då syns det här.

### Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Föreningens lån har under 2018 minskat med 3,3 Mkr till 65,8 Mkr. En extra amortering på 2,0 Mkr genomfördes under hösten.

Föreningens belåningsgrad (4 473 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.

## Väsentliga händelser under året

### Kollektivt bredband

På föreningsstämman 2018-05-08 beslutades att införa kollektivt bredband i föreningen. Styrelsen upphandlade under sommaren kollektivt bredband och efter utvärdering av offerterna beslutades att välja Com-Hem AB som leverantör. Införandet blev 2018-11-01. Utöver bredband (250/50) fick medlemmarna även tillgång till gratis bredbandstelefontjänst (samtalsavgifter tillkommer) och "Trygg-Surf".

ms

ms  
ms  
ms  
ms

## **Ombyggnad och underhåll**

Den lokal Pysslingen Förskolor och Skolor AB hyrde i Skogalundsklippan 16 sades upp i början på 2017. Styrelsen lämnade därefter förslag till föreningsstämman 2017-05-09 att låta bygga om lokalen till lägenhet och därefter sälja den nya lägenheten som bostadsrätt på den öppna marknaden. Föreningsstämman godkände styrelsens förslag.

Ombyggnaden startade i början av december 2017 och avslutades under mars 2018. Därefter såldes lägenheten och den nya lägenhetsinnehavaren övertog lägenheten 2018-06-01.

Under våren 2018 åtgärdades de hårt slitna golvsocklarna i de återstående tretton trappuppgångarna genom utbyte till nya socklar. Port 19 och 20 gjordes 2017.

Stamspolning genomfördes under våren och sk fettrattar delades ut till medlemmarna.

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

Under sommaren har kortsidorna på garagen underhållsmålats samt på baksidan av garage i 200-serien har det monterats plåt.

Under september återasfalterades gångvägen ner mot trappan till Skvaltans väg.

Rensning av ventilationskanaler har fortsatt i port 26, 28 och 30.

Arbete med att förbättra och åtgärda problem med trasiga/dåliga hängrännor och dåliga balkongtak, fortsatte under 2018 med fyra åtgärdade balkonger i port 21, 28 och 30.

Byte av portbelysning har genomförts och resterande parkbelysning har bytts mot modern belysning (LED).

Fortsatt upprustning vid boulebanan har gjorts i samarbete med Skandia fastigheter AB. Bland annat har ny belysning monterats.

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.

## **Aktiviteter**

Upprustning av lekplatsen genomfördes lördagen 2018-09-01. Ett antal medlemmar ställde upp för att utföra behövlig målning och städning.

Ett informationsmöte för medlemmarna avhölls 2018-11-27 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. *nt*

*Ru Me 30 81 P*

## **Förväntad framtida utveckling**

### **Budget för år 2019**

Budgeten för 2019 visar på ett resultat utfall efter finansiella poster på 1,5 Mkr. Fastighetskostnaderna, exklusive avskrivningar, uppgår till 9,0 Mkr medan räntekostnaderna uppgår till 1,2 Mkr.

Under året planeras för att genomföra en extra amortering på våra lån (utöver de 1,3 Mkr enligt plan).

Ingen höjning av lägenhetsavgifterna planeras under 2019.

### **Framtida underhåll**

Föreningens underhållsplan för de kommande 20 åren visar att en avsättning på ca 1,1 Mkr årligen behövs för att täcka föreningens behov av planerat underhåll. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

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

Planering för asfaltering och underhåll av tillfartsvägen fram till port 20/22 påbörjas.

Byte av fasadbelysningen (158 lampor) till moderna LED-lampor kommer att genomföras under 2019.

Arbete med att förbättra och åtgärda problem med trasiga/dåliga hängrännor och dåliga balkongtak kommer att fortsätta under 2019.

Underhållsmålning av fönster fortsätter i tre trappuppgångar. Resterande trappuppgångar (3 återstår) kommer att åtgärdas under 2020.

Baksidor och gavlarna på resterande garage kommer att underhållsmålas. Plåt till viss del bakom 100-garagen och på gaveln till 200-garagen.

Rensning av ventilationskanaler kommer att fortsätta under de kommande åren med tre till fyra nya portar/vindar (sex portar/vindar klara sedan tidigare) per år.

### **Övrigt**

Under 2019 ska föreningen genomföra en ny Energideklaration. Senaste genomfördes 2009. Arbetet kommer att göras av extern konsult.

hr

Ru-ML 2/18 Sol f



**Förändring eget kapital**

	<b>Insatser</b>	<b>Upplåtelse avgifter</b>	<b>Yttre uh fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	8 719 851	3 096 137	456 070	5 278 847	1 523 878
Reservering till fond 2017			1 068 000	-1 068 000	
Ianspråkstagande av fond 2017			-1 524 070	1 524 070	
Balanserad i ny räkning				1 523 878	-1523 878
Upplåtelse lägenheter	50 115	2 944 885			
Årets resultat					1 281 074
Belopp vid årets slut	8 769 966	6 041 022	0	7 258 795	1 281 074

**Förslag till disposition av årets resultat**

Styrelsens disposition:

Balanserat resultat	6 802 725
Årets resultat	1 281 074
Reservering till underhållsfond	-1 068 000
Ianspråkstagande av underhållsfond	1 524 070
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>8 539 869</b>

Stämman har att ta ställning till:

**Balanseras i ny räkning** **8 539 869**

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. *hm*

*RL MC BO SV F*

**Brf Skogalundsklippan i Nacka**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	12 859 820	12 788 758
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-6 939 885	-6 815 181
Övriga externa kostnader	Not 3	-295 487	-185 050
Planerat underhåll		-1 534 407	-1 562 194
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-252 845	-257 659
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 451 044	-1 414 488
Summa rörelsekostnader		<u>-10 473 667</u>	<u>-10 234 572</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 386 153</b>	<b>2 554 186</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	5 553	3 577
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 110 633	-1 033 885
Summa finansiella poster		<u>-1 105 079</u>	<u>-1 030 308</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 281 074</b>	<b>1 523 878</b>

728

**Brf Skogalundsklippan i Nacka**

<b>Balansräkning</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	90 471 125	89 590 213
Inventarier och maskiner	Not 8	34 131	44 812
Pågående nyanläggningar	Not 9	<u>373 127</u>	<u>1 254 160</u>
		90 878 382	90 889 185
Summa anläggningstillgångar		<u>90 878 382</u>	<u>90 889 185</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		113 435	56 661
Avräkningskonto HSB Stockholm		925 375	4 601 250
Övriga fordringar	Not 10	3 308	6 829
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>265 903</u>	<u>201 485</u>
		1 308 021	4 866 225
Kortfristiga placeringar	Not 12	4 000 000	0
Kassa och bank	Not 13	16 426	12 063
Summa omsättningstillgångar		<u>5 324 446</u>	<u>4 878 288</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>96 202 829</u></b>	<b><u>95 767 473</u></b>

r14



## Brf Skogalundsklippan i Nacka

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	8 769 966	8 719 851
Upplåtelseavgifter	6 041 022	3 096 137
Kapitaltillskott	5 000 057	5 000 057
Yttre underhållsfond	0	456 070
	<u>19 811 045</u>	<u>17 272 115</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	7 258 795	5 278 847
Årets resultat	1 281 074	1 523 878
	<u>8 539 869</u>	<u>6 802 725</u>
Summa eget kapital	<u>28 350 914</u>	<u>24 074 840</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>64 427 432</u>	<u>67 777 431</u>
	64 427 432	67 777 431
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 1 350 000	1 350 000
Leverantörsskulder	448 213	696 128
Skatteskulder	25 943	26 020
Fond för inre underhåll	0	73 673
Övriga skulder	Not 16 33 790	16 727
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>1 566 537</u>	<u>1 752 654</u>
	3 424 483	3 915 202
Summa skulder	67 851 915	71 692 633
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<u><b>96 202 829</b></u>	<u><b>95 767 473</b></u>

78


**Brf Skogalundsklippan i Nacka**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 281 074	1 523 878
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 451 044	1 414 488
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 732 118	2 938 366
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-117 670	345 865
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-490 719	-571 070
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 123 728	2 713 161
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-1 440 241	-1 254 160
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 440 241	-1 254 160
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-3 349 999	-2 323 117
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	2 995 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-354 999	-2 323 117
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>328 488</b>	<b>-864 116</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 613 313</b>	<b>5 477 429</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 941 800</b>	<b>4 613 313</b>

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

*h*



## 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 1,33% av anskaffningsvärdet.

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% 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 1 337 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlika 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.

ms

**Brf Skogalundsklippan i Nacka**

<b>Noter</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	11 593 854	11 543 375
Hyror	917 440	974 618
Bredband	56 990	0
Övriga intäkter	337 006	314 119
Bruttoomsättning	<u>12 905 290</u>	<u>12 832 112</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-45 470	-43 300
Hyresförluster	0	-54
	<b>12 859 820</b>	<b>12 788 758</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 587 406	1 413 219
Reparationer	1 047 135	1 103 600
El	310 248	307 838
Uppvärmning	1 658 711	1 670 456
Vatten	693 979	770 678
Sophämtning	317 330	296 244
Fastighetsförsäkring	222 186	194 431
Kabel-TV och bredband	181 985	115 297
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	330 709	325 371
Förvaltningsarvoden	545 305	573 069
Övriga driftkostnader	44 890	44 978
	<b>6 939 885</b>	<b>6 815 181</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	98 957	88 090
Administrationskostnader	91 685	63 731
Extern revision	26 031	19 163
Konsultkostnader	73 732	9 069
Medlemsavgifter	5 082	4 997
	<b>295 487</b>	<b>185 050</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	190 000	190 000
Övriga arvoden	16 000	16 000
Sociala avgifter	41 382	46 277
Övriga personalkostnader	5 463	5 382
	<b>252 845</b>	<b>257 659</b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 924	2 451
Ränteintäkter HSB bunden placering	2 500	0
Övriga ränteintäkter	1 130	1 126
	<b>5 553</b>	<b>3 577</b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	<u>1 110 633</u>	<u>1 033 885</u>
	<b>1 110 633</b>	<b>1 033 885</b>

105



## Brf Skogalundsklippan i Nacka

Noter	2018-12-31	2017-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	105 577 095	105 577 095
Anskaffningsvärde mark	6 214 000	6 214 000
Årets investeringar	2 321 274	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>114 112 369</b>	<b>111 791 095</b>
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-22 200 882	-20 797 074
Årets avskrivningar	-1 440 362	-1 403 808
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-23 641 244</b>	<b>-22 200 882</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>90 471 125</b>	<b>89 590 213</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
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
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>226 751 000</b>	<b>226 751 000</b>
<b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	228 755	228 755
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>228 755</b>	<b>228 755</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-183 943	-173 263
Årets avskrivningar	-10 681	-10 680
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-194 624</b>	<b>-183 943</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>34 131</b>	<b>44 812</b>
<b>Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 254 160	0
Årets investeringar	-881 033	1 254 160
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>373 127</b>	<b>1 254 160</b>
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	3 308	6 829
	<b>3 308</b>	<b>6 829</b>



**Brf Skogalundsklippan i Nacka**

<b>Noter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>																																				
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>																																						
Förutbetalda kostnader	256 882	186 959																																				
Upplupna intäkter	9 021	14 527																																				
	<b>265 903</b>	<b>201 485</b>																																				
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.																																						
<b>Not 12 Kortfristiga placeringar</b>																																						
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	4 000 000	0																																				
	<b>4 000 000</b>	<b>0</b>																																				
<b>Not 13 Kassa och bank</b>																																						
Nordea plusgiro	0	50																																				
Övriga bankkonton	16 426	12 013																																				
	<b>16 426</b>	<b>12 063</b>																																				
<b>Not 14 Skulder till kreditinstitut</b>																																						
<table><thead><tr><th>Låneinstitut</th><th>Lånenummer</th><th>Ränta</th><th>Ränteändr dag</th><th>Belopp</th><th>Nästa års amortering</th></tr></thead><tbody><tr><td>Danske bank</td><td>12350331091</td><td>1,39%</td><td>2022-09-30</td><td>20 766 933</td><td>350 000</td></tr><tr><td>Swedbank</td><td>2653001582</td><td>0,65%</td><td>2019-02-08</td><td>13 236 833</td><td>0</td></tr><tr><td>Swedbank</td><td>2655395263</td><td>2,39%</td><td>2020-08-25</td><td>17 800 000</td><td>0</td></tr><tr><td>Swedbank</td><td>2759300573</td><td>2,07%</td><td>2021-06-23</td><td>13 973 666</td><td>1 000 000</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td><b>65 777 432</b></td><td><b>1 350 000</b></td></tr></tbody></table>	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering	Danske bank	12350331091	1,39%	2022-09-30	20 766 933	350 000	Swedbank	2653001582	0,65%	2019-02-08	13 236 833	0	Swedbank	2655395263	2,39%	2020-08-25	17 800 000	0	Swedbank	2759300573	2,07%	2021-06-23	13 973 666	1 000 000					<b>65 777 432</b>	<b>1 350 000</b>		
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering																																	
Danske bank	12350331091	1,39%	2022-09-30	20 766 933	350 000																																	
Swedbank	2653001582	0,65%	2019-02-08	13 236 833	0																																	
Swedbank	2655395263	2,39%	2020-08-25	17 800 000	0																																	
Swedbank	2759300573	2,07%	2021-06-23	13 973 666	1 000 000																																	
				<b>65 777 432</b>	<b>1 350 000</b>																																	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		64 427 432																																				
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		59 027 432																																				
<b>Ställda säkerheter</b>																																						
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	98 095 000	98 095 000																																				
<b>Not 15 Skulder till kreditinstitut</b>																																						
Kortfristig del av långfristig skuld	1 350 000	1 350 000																																				
<b>Not 16 Övriga skulder</b>																																						
Momsskuld	32 528	16 727																																				
Övriga kortfristiga skulder	1 262	0																																				
	<b>33 790</b>	<b>16 727</b>																																				
<b>Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>																																						
Upplupna räntekostnader	63 856	60 951																																				
Förutbetalda hyror och avgifter	1 026 250	914 952																																				
Övriga upplupna kostnader	476 431	776 751																																				
	<b>1 566 537</b>	<b>1 752 654</b>																																				
Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.																																						
<b>Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut</b>																																						
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut																																						



**Brf Skogalundsklippan i Nacka**

**Noter**

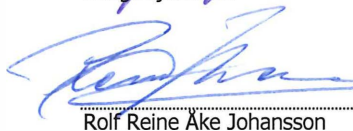
**2018-12-31 2017-12-31**

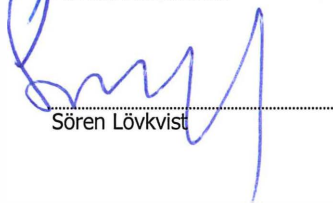
Stockholm, den 27/3 2019

  
Bengt Björkman

  
Monica Endermark

  
Peter Andersson

  
Rolf Reine Åke Johansson

  
Sören Lökvist

Min revisionsberättelse har 2019-04-05 lämnats beträffande denna årsredovisning



**Joakim Häll**

BoRevision i Sverige AB

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skogalundsklippan i Nacka för år 2018.

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 2018 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 revisionssed 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 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 Brf Skogalundsklippan i Nacka för år 2018 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 revisionssed 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 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 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 överträdelser 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 5 april 2019



Joakim Häll

BoRevisioni 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.