



BRF SKOGALUNDSKLIPPAN I NACKA ÅRSREDOVISNING 2019

ÅRSREDOVISNING 2019

Styrelsen för Bostadsrättsförening Skogalundsklippan i Nacka (org. nr 716418-0668) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

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 från 2019-02-01 fullvärdesförsäkrade i försäkringsbolaget Protector A/S. I försäkringen ingår momenten, kollektivt bostadsrättstillägg, styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Fastighetsbesiktning har utförts 2019-05-24.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2019-05-07. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 251 medlemmar.

Styrelse

Sören Lökvist	ordförande, ansvarig för utomhusmiljö 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

Elin Olausson	suppleant, ansvarig för miljö
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 2020 är Sören Lökvist, Reine Johansson och Monica Endermark. Peter Andersson och Bengt Björkman 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 17 överlåtits.
Att jämföra med 12 överlåtelser 2018 och 14 överlåtelser 2017.

På föreningens fastigheter finns för uthyrning till medlemmar 98 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 sedan föreningsstämman i maj 2019 varit, Peter Wiström, Margareta Himmelman och Ebbe Lindström 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

Siffror i tkr	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	13 139	12 860	12 789	12 745	12 692
Resultat efter finansiella poster	1 892	1 281	1 524	1 613	624
Soliditet	32%	29%	25%	23%	21%

Resultatet för 2019 blev bättre än budget, +1,89 Mkr mot budgeterat +1,52 Mkr.
En stor anledningen till det förbättrade resultatet är den varma och snöfria avslutningen av 2019.

Föreningen använder sedan 2017 avskrivningsmetod K3 (komponentavskrivning).

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. *nr*

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.

	2019	2018	2017	2016	2015
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	309	290	306	296	239

Rörelseintäkter	13 138 604
Rörelsekostnader	- 10 152 161
Finansiella kostnader	- 1 094 174
Årets resultat	1 892 269
Planerat underhåll (sparande)	1 186 791
Avskrivningar (sparande)	1 467 291
Årets sparande	4 546 351
Årets sparande per kvm total yta	309

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

Föreningens räntekänslighet (jämförelse; källa HSB)

	2019	2018	2017	2016	2015
Räntekänslighet	5%	6%	6%	6%	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 5% alternativt kostnaderna minska med motsvarande för att bibehålla ett godtagbart resultat.

W

Handwritten signature/initials

Nyckeltalen nedan speglar delar av föreningens ekonomi över tiden.

	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	793	794	794	794	794
Totala intäkter kr/kvm	893	874	870	867	863
Belåning, kr/kvm	4 313	4 473	4 700	4 858	5 077

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 2019 minskat med 2,4 Mkr till 63,4 Mkr. En extra amortering på 1,0 Mkr genomfördes under hösten.

Föreningens belåningsgrad (4 313 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

Ombyggnad och underhåll

Underhållsmålning av utsidan på fönster har fortsatt i tre trappuppgångar för att avslutas med resterande tre trappuppgångar under 2020.

Baksidor och gavlarna på resterande garage har underhållsmålats. Plåt till viss del bakom 100-garagen och på gaveln till 200-garagen.

Rensning av ventilationskanaler har fortsatt i port 17, 19 och 21.

Ombyggnad har gjorts utanför föreningens expedition beroende på att marken kring dagvattenbrunnen har sjunkit. Dessutom var trappan i dåligt skick och i behov av reparationer. I samband med ombyggnaden så ändrades placeringen av trappan och rampen. Samtidigt gjordes vissa förändringar/förbättringar i planteringen.

Arbete med att förbättra och åtgärda problem med trasiga/dåliga hängrännor och dåliga balkongtak, fortsatte under 2019 med tre åtgärdade balkonger i port 14, 16 och 26.

Byte av fasadbelysningen (158 lampor) till moderna LED-lampor har genomförts under våren 2019.

Köket i gästlägenheten har renoverats.

Under året har en inventering av föreningens ca 80 träd genomförts. Inventeringen visade på att de flesta träden är i bra skick. En trädvårdsplan finns nu för framtida skötsel av våra träd.

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

Ett välbesökt informationsmöte för medlemmarna avhölls 2019-11-26 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.

Övrigt

Under våren 2019 har föreningen med hjälp av ACC byggkonsulter AB genomfört den lagstadgade Energideklarationen (ska göras var 10:e år) vilken har registrerats hos Boverket under maj 2019.

Förväntad framtida utveckling

Budget för år 2020

Budgeten för 2020 visar på ett resultat efter finansiella poster på 1,2 Mkr. Fastighetskostnaderna, exklusive avskrivningar, uppgår till 9,4 Mkr medan räntekostnaderna uppgår till 1,1 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 2020.

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 reovering/ ombyggnad av de återstående fyra ej åtgärdade hissarna. En hiss i port 28 åtgärdas under januari 2020, resterande tre hissar är inplanerade kommande tre år.

Asfaltering och underhåll av tillfartsvägen fram till port 20/22 kommer att påbörjas.

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

Rensning av ventilationskanaler fortsätter under 2020 med resterande sex portar/vindar. Under 2021 kommer den lagstadgade obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) att genomföras.

Arbete för att möjliggöra sortering av matavfall kommer att påbörjas under 2020.

Föreningen planerar för att de första elbilsladdarna ska driftsättas under 2020.

Förbättringar av utemiljön planeras under de kommande åren. Bland annat odlingslotter, insektshotell och blomsterängar kan bli aktuella. Med hjälp av den framtagna trädvårdsplanen kommer våra träd att underhållas så att de utvecklas väl framöver.

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	8 769 966	6 041 022	0	7 258 795	1 281 074
Reservering till fond 2019			1 154 000	-1 154 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-1 154 000	1 154 000	
Balanserad i ny räkning				1 281 074	-1 281 074
Årets resultat					1 892 269
Belopp vid årets slut	8 769 966	6 041 022	0	8 539 869	1 892 269

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition:

Balanserat resultat	8 539 869
Årets resultat	1 892 269
Reservering till underhållsfond	-1 154 000
Ianspråkstagande av underhållsfond	1 154 000
Summa till stämmans förfogande	10 432 138

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning **10 432 138**

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



Org Nr: 716418-0668

Styrelsen för Brf Skogalundsklippan i Nacka

Org.nr: 716418-0668

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

**Brf Skogalundsklippan i Nacka**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	13 138 604	12 859 820
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-7 010 372	-6 939 885
Övriga externa kostnader	Not 3	-189 637	-295 487
Planerat underhåll		-1 186 791	-1 534 407
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-298 070	-252 845
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 467 291	-1 451 044
Summa rörelsekostnader		-10 152 161	-10 473 667
Rörelseresultat		2 986 443	2 386 153
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	12 687	5 553
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 106 861	-1 110 633
Summa finansiella poster		-1 094 174	-1 105 079
Årets resultat		1 892 269	1 281 074

W

**Brf Skogalundsklippan i Nacka**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	89 014 514	90 471 125
Inventarier och maskiner	Not 8	23 450	34 131
Pågående nyanläggningar	Not 9	1 145 148	373 127
		<u>90 183 112</u>	<u>90 878 382</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>90 183 112</u>	<u>90 878 382</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		49 323	113 435
Avräkningskonto HSB Stockholm		3 149 385	925 375
Övriga fordringar	Not 10	3 383	3 308
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	351 543	265 903
		<u>3 553 634</u>	<u>1 308 021</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	2 000 000	4 000 000
Kassa och bank	Not 13	7 114	16 426
Summa omsättningstillgångar		<u>5 560 747</u>	<u>5 324 446</u>
Summa tillgångar		<u>95 743 859</u>	<u>96 202 829</u>

**Brf Skogalundsklippan i Nacka**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	8 769 966	8 769 966
Upplåtelseavgifter	6 041 022	6 041 022
Kapitaltillskott	5 000 057	5 000 057
Yttre underhållsfond	0	0
	<u>19 811 045</u>	<u>19 811 045</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	8 539 869	7 258 795
Årets resultat	1 892 269	1 281 074
	<u>10 432 138</u>	<u>8 539 869</u>
Summa eget kapital	<u>30 243 183</u>	<u>28 350 914</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>62 077 432</u>	<u>64 427 432</u>
	62 077 432	64 427 432
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 1 350 000	1 350 000
Leverantörsskulder	595 743	448 213
Skatteskulder	46 251	25 943
Övriga skulder	Not 16 1 538	33 790
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>1 429 713</u>	<u>1 566 537</u>
	3 423 244	3 424 483
Summa skulder	<u>65 500 676</u>	<u>67 851 915</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>95 743 859</u>	<u>96 202 829</u>

**Brf Skogalundsklippan i Nacka**

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 892 269	1 281 074
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 467 291	1 451 044
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 359 560</u>	<u>2 732 118</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-21 603	-117 670
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-1 239</u>	<u>-490 719</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 336 719	2 123 728
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-772 021</u>	<u>-1 440 241</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-772 021	-1 440 241
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-2 350 000	-3 349 999
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	<u>0</u>	<u>2 995 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 350 000	-354 999
Årets kassaflöde	214 698	328 488
Likvida medel vid årets början	4 941 800	4 613 313
Likvida medel vid årets slut	5 156 498	4 941 800

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 1,33% 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 1 377 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig 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 21,4 % 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.

MA

**Brf Skogalundsklippan i Nacka**

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	11 598 143	11 593 854
Hyror	917 495	917 440
Bredband	341 944	56 990
Övriga intäkter	340 421	337 006
Bruttoomsättning	13 198 003	12 905 290
Avgifts- och hyresbortfall	-59 200	-45 470
Hyresförluster	-199	0
	13 138 604	12 859 820
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 389 610	1 587 406
Reparationer	1 046 689	1 047 135
El	273 545	310 248
Uppvärmning	1 597 738	1 658 711
Vatten	726 792	693 979
Sophämtning	392 191	317 330
Fastighetsförsäkring	176 922	222 186
Kabel-TV och bredband	444 509	181 985
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	359 795	330 709
Förvaltningsarvoden	550 339	545 305
Övriga driftkostnader	52 241	44 890
	7 010 372	6 939 885
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	43 801	98 957
Administrationskostnader	63 574	91 685
Extern revision	-875	26 031
Konsultkostnader	77 994	73 732
Medlemsavgifter	5 142	5 082
	189 637	295 487
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	216 000	190 000
Övriga arvoden	4 500	16 000
Sociala avgifter	70 000	41 382
Övriga personalkostnader	7 570	5 463
	298 070	252 845
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 187	1 924
Ränteintäkter HSB bunden placering	11 250	2 500
Övriga ränteintäkter	250	1 130
	12 687	5 553
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 106 573	1 110 633
Övriga räntekostnader	288	0
	1 106 861	1 110 633

**Brf Skogalundsklippan i Nacka**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	107 898 369	105 577 095
Anskaffningsvärde mark	6 214 000	6 214 000
Årets investeringar	0	2 321 274
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	114 112 369	114 112 369
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-23 641 244	-22 200 882
Årets avskrivningar	-1 456 610	-1 440 362
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 097 855	-23 641 244
Utgående bokfört värde	89 014 514	90 471 125
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	152 000 000	132 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 143 000	2 871 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	118 000 000	89 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	4 608 000	2 880 000
Summa taxeringsvärde	277 751 000	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	-194 624	-183 943
Årets avskrivningar	-10 681	-10 681
Utgående ackumulerade avskrivningar	-205 305	-194 624
Bokfört värde	23 450	34 131
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	373 127	1 254 160
Årets investeringar	772 021	-881 033
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 145 148	373 127
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	2 783	3 308
Övriga fordringar	600	0
	3 383	3 308
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	292 076	256 882
Upplupna intäkter	59 467	9 021
	351 543	265 903
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	2 000 000	4 000 000
	2 000 000	4 000 000

**Brf Skogalundsklippan i Nacka**

Noter		2019-12-31	2018-12-31			
Not 13	Kassa och bank					
	Övriga bankkonton	7 114	16 426			
		7 114	16 426			
Not 14	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Danske bank	12350331091	1,39%	2022-09-30	20 416 933	350 000
	Swedbank	2653001582	0,79%	2020-03-03	12 236 833	0
	Swedbank	2655395263	2,39%	2020-08-25	17 800 000	0
	Swedbank	2759300573	2,07%	2021-06-23	12 973 666	1 000 000
					63 427 432	1 350 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					62 077 432
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					56 677 432
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				98 095 000	98 095 000
Not 15	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				1 350 000	1 350 000
Not 16	Övriga skulder					
	Momsskuld				276	32 528
	Övriga kortfristiga skulder				1 262	1 262
					1 538	33 790
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				61 743	63 856
	Förutbetalda hyror och avgifter				1 050 120	1 026 250
	Övriga upplupna kostnader				317 850	476 431
					1 429 713	1 566 537
	Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					
Not 18	Väsentliga händelser efter årets slut					
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut					



Brf Skogalundsklippan i Nacka

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Stockholm, den 2/4-2020


Bengt Björkman


Monica Endermark


Peter Andersson


Rolf Reme Åke Johansson


Sören Löfvist

Min revisionsberättelse har 2020-04-09 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 2019.

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 2019 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.

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.

Upplysning av särskild betydelse

Utän att det påverkar mitt uttalande 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.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

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 misstag, 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 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 *del* 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.

hr

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 2019 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.

Övrig upplysning

Undertecknad revisor från BoRevision AB är inte vald vid namn av föreningsstämman.

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 9 april 2020



Joakim Häll

BoRevision i Sverige AB

Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort

Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det 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 som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

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

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.