



HSB BRF SKURUBERG ÅRSREDOVISNING 2017



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, ”hyran” gånger 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt ”äger” du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en ”i tiden obegränsad nyttjanderätt” till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.

Kallelse till ordinarie föreningsstämma 2018

HSB Brf Skuruberg i Nacka kallar samtliga medlemmar till ordinarie föreningsstämma

den 3 maj klockan 19:00 i matsalen Saltängens skola.

Från klockan 18.30 bjuder vi på smörgås.

Dagordning - förslag

- 1 Föreningsstämmans öppnande
- 2 Val av stämмоорdförande
- 3 Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
- 4 Godkännande av röstlängd
- 5 Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
- 6 Godkännande av dagordning
- 7 Val av två personer att jämte stämмоорdföranden justera protokollet
- 8 Val av minst två rösträknare
- 9 Fråga om kallelse skett i behörig ordning
- 10 Genomgång av styrelsens årsredovisning
- 11 Genomgång av revisorernas berättelse
- 12 Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
- 13 Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
- 14 Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- 15 Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
- 16 Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
- 17 Val av styrelseledamöter, suppleanter och styrelsens ordförande
- 18 Presentation av HSB-ledamot
- 19 Beslut om antal revisorer och suppleanter
- 20 Val av revisorer och suppleanter
- 21 Beslut om antal ledamöter i valberedningen
- 22 Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
- 23 Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
- 24 Beslut om ändring av föreningens stadgar
- 25 Beslut om motioner från
 - a. Relling om klottersanering
 - b. Nagy om odlingslotterna, utseende och uppsnygning samt fler utemöbler och fasta platser för utemöbler
- 26 Övriga frågor
- 27 Föreningsstämmans avslutande

Välkommen!

Styrelsen

Rösträtt, ombud och biträde

Enligt föreningens stadgar § 18 gäller följande:

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst. Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt. En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem.

Medlem får på föreningsstämma medföra ett biträde.



Org Nr: 714000-1376

Styrelsen för HSB Brf Skuruberg i Nacka

Org.nr: 714000-1376

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Skuruberg i Nacka

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2017-01-01 - 2017-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Sicklaön 243:1 med adress Fasanvägen 27, 29 och 31 och Sicklaön 244:1 med adress Fasanvägen 30, 32 och 34 i Nacka kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	106	7 639
Hysesrätter	0	0
Lokaler	9	246
Parkeringar och garageplatser	23	0

Föreningens fastighet är byggd 1958-1960 värdeår 1987.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa AB under 2017.

I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

From 2018-04-01 kommer årsavgifterna att höjas med 2%.

Genomfört och planerat underhåll

Det omfattande arbetet med att renovera samtliga yttentak har genomförts under 2017.

Arbetet beräknas vara helt klart i första kvartalet 2018.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
Pågående	Takrenovering	

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2008	Trapphusmålning	
2008	Byte av fönsterbågar	
2007	Anslutning av fjärrvärme	
2004	Stamrenovering vatten avlopp och el	

Övriga väsentliga händelser

Styrelsen har anlitat en arborist som gjort en trädinventering och underhållsplan.

Syftet är att sköta träden så att de utvecklas bra och inte växer för nära byggnaderna.

Planen anger åtgärder för åren framöver och de första akuta åtgärderna i form av trädbeskrining och borttagande av vissa träd är gjorda under hösten 2017.

Med stöd av försäkringsmäklare gjordes en upphandling av fastighetsförsäkring inför 2018.

Tre försäkringsbolag lämnade anbud och Protector bedömdes ha det bästa anbudet.

Ny försäkring är från och med 1 januari 2018 tecknad med Protector till lägre premie än under 2017.

Föreningen har tagit upp två nya lån under året för att finansiera takrenoveringen.

I februari lånade föreningen 9 mkr i Handelsbanken till bunden ränta i 5 år.

I augusti lånade föreningen 8 mkr i Nordea med så kallad rörlig ränta.



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Skuruberg i Nacka

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-23. Vid stämman deltog 20 medlemmar varav 20 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Bengt Persson	HSB-ledamot
Dag Gustavsson	Ledamot
Henrik Strömsöe	Vice ordförande
Johanna Hedström	Ledamot
Max Brandhorst-Satzkorn	Ekonomiansvarig
Mona Boström	Ordförande
Nathalie Borsch	Sekreterare

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Henrik Strömsöe, Nathalie Borsch och Max Brandhorst.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Mona Boström, Henrik Strömsöe, Max Brandhorst-Satzkorn och Dag Gustavsson. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Daniel Berggren	Föreningsvald ordinarie
Daniel Jonsson	Föreningsvald suppleant
Borevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen består av Rose-Marie Löfvenius, Elisabet Nagy och John Hultman.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2017-09-12.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 142 medlemmar vid utgången av räkenskapsåret 2017. Under året har 7 överlåtelse skett.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	5 400	6 006	5 609	5 412	5 438
Resultat efter finansiella poster	306	1 061	-343	712	361
Årsavgift*, kr/kvm	669	668	669	669	669
Drift**, kr/kvm	412	427	530	363	370
Belåning, kr/kvm***	4 817	2 798	2 849	2 993	3 113
Soliditet	20%	30%	27%	27%	25%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

*** Belåning kr/kvm fördelas på kvm-ytan bostäder och lokaler



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Skuruberg i Nacka

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		5 400 346
Rörelsekostnader	-	4 201 167
Finansiella poster	-	893 116
Årets resultat		306 062

Planerat underhåll	+	45 204
Avskrivningar	+	550 279
Årets sparande		901 545

Årets sparande per kvm total vta 114

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	509 600	3 485 725	1 693 116	2 765 781	1 060 848
Reservering till fond 2017			160 000	-160 000	
Ianspråkstagande av fond 2017			-45 204	45 204	
Balanserad i ny räkning				1 060 848	-1 060 848
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					306 062
Belopp vid årets slut	509 600	3 485 725	1 807 912	3 711 833	306 062

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	3 826 629
Årets resultat	306 062
Reservering till underhållsfond	-160 000
Ianspråkstagande av underhållsfond	45 204
Summa till stämmans förfogande	4 017 895

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	4 017 895
-------------------------	------------------

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

**HSB Brf Skuruberg i Nacka**

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 400 346	6 006 023
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 245 992	-3 366 066
Övriga externa kostnader	Not 3	-173 812	-91 673
Planerat underhåll		-45 204	-45 000
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-185 880	-186 304
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-550 279	-578 247
Summa rörelsekostnader		<u>-4 201 167</u>	<u>-4 267 290</u>
Rörelseresultat		1 199 178	1 738 733
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	14 665	4 592
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-907 781</u>	<u>-682 478</u>
Summa finansiella poster		<u>-893 116</u>	<u>-677 886</u>
Årets resultat		306 062	1 060 848

fr

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

Byggnader och mark	Not 7	27 163 076	27 713 355
Pågående nyanläggningar	Not 8	15 475 493	545 492
		<u>42 638 569</u>	<u>28 258 847</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar 42 639 069 28 259 347

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		69	8 660
Avräkningskonto HSB Stockholm		630 899	1 569 211
Placeringskonto HSB Stockholm		2 645 306	1 842 216
Övriga fordringar	Not 10	2 528	7 444
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	143 135	288 634
		<u>3 421 937</u>	<u>3 716 165</u>

Kortfristiga placeringar Not 12 3 500 000 0

Kassa och bank Not 13 3 200 108 464

Summa omsättningstillgångar 6 925 137 3 824 629

Summa tillgångar **49 564 207** **32 083 976**

**HSB Brf Skuruberg i Nacka**

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		509 600	509 600
Upplåtelseavgifter		3 485 725	3 485 725
Yttre underhållsfond		1 807 912	1 693 116
		<u>5 803 237</u>	<u>5 688 441</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 711 833	2 765 781
Årets resultat		306 062	1 060 848
		<u>4 017 895</u>	<u>3 826 629</u>
Summa eget kapital		<u>9 821 132</u>	<u>9 515 070</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	37 587 212	20 981 212
		<u>37 587 212</u>	<u>20 981 212</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	394 000	394 000
Leverantörsskulder		327 966	434 756
Fond för inre underhåll		57 233	61 674
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 376 663	697 264
		<u>2 155 862</u>	<u>1 587 694</u>
Summa skulder		39 743 074	22 568 906
Summa eget kapital och skulder		<u>49 564 207</u>	<u>32 083 976</u>

**HSB Brf Skuruberg i Nacka**

Kassaflödesanalys	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	306 062	1 060 848
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	550 279	578 247
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>856 341</u>	<u>1 639 095</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	159 006	107 143
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	568 168	-60 160
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 583 515</u>	<u>1 686 077</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-14 590 028	-545 492
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-14 590 028</u>	<u>-545 492</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	16 606 000	-394 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>16 606 000</u>	<u>-394 000</u>
Årets kassaflöde	3 599 487	746 585
Likvida medel vid årets början	3 519 891	2 773 306
Likvida medel vid årets slut	7 119 378	3 519 891

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen. 18



HSB Brf Skuruberg 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 1,43 % 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 1 315 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 1 394 610 kr. *ff*

**HSB Brf Skuruberg i Nacka**

Noter	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 107 620	5 103 944
Hyror	267 399	222 034
Övriga intäkter	26 077	676 625
Bruttoomsättning	<u>5 401 096</u>	<u>6 002 603</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-750	3 426
Hyresförluster	0	-6
	5 400 346	6 006 023
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	452 737	442 319
Reparationer	317 302	484 168
El	182 276	157 856
Uppvärmning	928 170	962 079
Vatten	412 466	385 596
Sophämtning	206 448	184 719
Fastighetsförsäkring	145 769	133 733
Kabel-TV och bredband	196 374	196 216
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	153 050	148 068
Förvaltningsarvoden	224 580	224 775
Övriga driftkostnader	26 820	46 537
	3 245 992	3 366 066
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	1 750	22 083
Administrationskostnader	126 089	19 496
Extern revision	10 413	9 638
Konsultkostnader	0	7 956
Medlemsavgifter	35 560	32 500
	173 812	91 673
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	132 902	133 199
Revisionsarvode	0	5 563
Övriga arvoden	8 538	3 000
Sociala avgifter	44 440	44 542
	185 880	186 304
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 444	544
Ränteintäkter HSB placeringskonto	3 090	1 310
Ränteintäkter skattekonto	33	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	9 757	2 196
Övriga ränteintäkter	341	543
	14 665	4 592
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	454 693	242 760
Ränteswap kostnader	441 865	438 971
Övriga räntekostnader	11 223	747
	907 781	682 478

P



HSB Brf Skuruberg i Nacka

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	38 880 357	38 880 357
Anskaffningsvärde mark	456 750	456 750
Årets utrangering	-339 973	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 997 134	39 337 107
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-11 623 751	-11 045 504
Årets avskrivningar	-550 279	-578 247
Årets utrangering	339 973	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 834 057	-11 623 751
Utgående bokfört värde	27 163 076	27 713 355
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	67 000 000	67 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	980 000	980 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	43 000 000	43 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	386 000	386 000
Summa taxeringsvärde	111 366 000	111 366 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	545 492	0
Årets investeringar	14 930 001	545 492
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 475 493	545 492
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	280	247
Skattefordran	2 248	7 197
	2 528	7 444
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	139 003	288 634
Upplupna intäkter	4 132	0
	143 135	288 634
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	3 500 000	0
	3 500 000	0
Not 13 Kassa och bank		
Handkassa	3 200	3 200
Nordea	0	105 264
	3 200	108 464

H



HSB Brf Skuruberg i Nacka

Noter	2017-12-31				2016-12-31
Not 14	Förändring av eget kapital				
	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	509 600	3 485 725	1 693 116	2 765 781	1 060 848
Resultatdisposition			114 796	946 052	-1 060 848
Årets resultat					306 062
Belopp vid årets slut	509 600	3 485 725	1 807 912	3 711 833	306 062
Not 15	Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek Swap	39788582176	0,52%	2018-01-02	10 000 000	0
Nordea Hypotek	39788672132	0,99%	2018-03-21	4 481 212	394 000
Nordea Hypotek	39788783600	0,34%	2018-08-16	6 500 000	0
Nordea Hypotek	39788786332	0,33%	2018-08-17	8 000 000	0
Stadshypotek	134160	1,36%	2022-01-30	9 000 000	0
				37 981 212	394 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					37 587 212
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					36 011 212
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				38 180 000	25 980 000
Not 16	Övriga skulder till kreditinstitut				
Kortfristig del av långfristig skuld				394 000	394 000
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
Upplupna räntekostnader				40 320	11 488
Förutbetalda hyror och avgifter				383 060	403 641
Övriga upplupna kostnader				953 283	282 135
				1 376 663	697 264

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

JK



HSB Brf Skuruberg i Nacka

Noter

2017-12-31

2016-12-31

Stockholm, den 2018-04-19


Bengt Persson


Dag Gustavsson


Henrik Strömsöe



Johanna Hedström


Max Brandhorst-Satzkorn


Mona Boström


Nathalie Borsch

Vår revisionsberättelse har 2018-04-20 lämnats beträffande denna årsredovisning


Daniel Berggren
Av föreningen vald revisor


Pontus Stormsköld
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB BRF Skuruberg i Nacka, org.nr. 714000-1376

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF Skuruberg i Nacka för räkenskapsåret 20170101 – 20171231.

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisom utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisom utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi 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 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt

ISA och god revisionsd 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. Risker 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB BRF Skuruberg i Nacka för räkenskapsåret 2017010 – 20171231 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan

föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 20/4 - 2018



Pontus Stormsköld

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Daniel Berggren
Av föreningen vald revisor

Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för HSB BRF Skuruberg i Nacka för det räkenskapsår som avslutas den 31 december 2017. Uttalandet syftar till att ge uttryck för vår uppfattning att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och därmed ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per balansdagen samt av resultatet av verksamheten för räkenskapsåret enligt god

Styrelsen är medveten om att ert uppdrag är att utföra granskning enligt god revisionssed i Sverige vilket innebär att granskningens omfattning anpassats till ändamålet att uttala er om föreningens årsredovisning i stort.

Vi bekräftar att vi är ansvariga för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.

Vi bekräftar, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

- Det har enligt vår kännedom inte förekommit några oegentligheter där styrelsen, eller någon annan med betydelsefull roll i fråga om redovisningssystem och system för intern kontroll är inblandade, som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt.
- Vi har gett er tillgång till allt räkenskapsmaterial och all underliggande dokumentation, alla protokoll från räkenskapsårets stämmor och styrelsemöten samt alla väsentliga avtal och överenskommelser.
- Alla föreningens transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Föreningen har uppfyllt alla sådana avtalsvillkor som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de inte hade uppfyllts.
- Styrelsen har informerat revisorn om eventuella transaktioner med och/eller saldon mot närstående parter (definierade enl. ÄRL 1 kap. 8 och 9 §§). Dessa har bokförts på ett korrekt sätt, tillräcklig information har lämnats i årsredovisningen och eventuell jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende dessa transaktioner
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt, och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen eller not har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Vi intygar att vi har informerat om all eventuell annan information som kan komma att publiceras tillsammans med årsredovisningen eller på annat sätt och kan påverka bilden av föreningens resultat och ställning.
- Vi har på ett riktigt sätt bokfört och lämnat upplysning i årsredovisningen om att föreningen är ett privatbostadsföretag eller en skattefria bostadsrättsförening.
- Samtliga affärshändelser har registrerats i bokföringen som ligger till grund för årsredovisningen. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktigheter och inga väsentliga uppgifter har utelämnats.
- Bortsett från vad som beskrivits i förvaltningsberättelsen eller not har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen.
- Ingen av styrelsens ledamöter eller företrädare för föreningen är att betrakta som en person i politiskt utsatt ställning (PEP) enligt Lag (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Stockholm den 10/4 2018

HSB BRF Skuruberg i Nacka



Styrelsens ordförande
Mona Boshrom

Förslag till stadgeändringar

Nya lagregler kräver en uppdatering av alla föreningars stadgar

Den 1 juli 2016 trädde en rad förändringar i föreningslagen i kraft och som följd av flera ändringar i andra lagar. Föreningens nu gällande stadgar strider mot lag och föreningen behöver anta nya stadgar.

Med anledning av de nya lagreglerna finns uppdaterade normalstadgar för bostadsrättsföreningar framtagna av HSB, 2011 års normalstadgar för HSB bostadsrättsföreningar. De nu gällande stadgarna för HSB Brf Skuruberg finns att tillgå på föreningens hemsida www.skuruberg.se. Där finns även förslag till ändringar i gällande stadgar framtagna av HSB. Nedan finns ett utdrag där kursiv stil visar vilka paragrafer i nuvarande stadgar som föreslås ändras.

Beslut om ändringar av stadgarna ska ske vid två föreningsstämmor. Vid årsstämman den 23 maj 2017 beslutades att anta 2011 års normalstadgar för HSB bostadsrättsföreningar.

Styrelsens förslag

Stämman beslutar att i andra läsningen anta 2011 års normalstadgar för HSB bostadsrättsföreningar. Det antecknas att de ändrade stadgarna träder i kraft i och med att de registreras hos Bolagsverket.

Förslag till ny stadgelydelse avser följande paragrafer.

§ 13 Räkenskapsår och årsredovisning

Bostadsrättsföreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna lämna årsredovisning. Denna består av förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och tilläggsupplysningar.

§ 14 Föreningsstämma

Föreningsstämman är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ.

Ordinarie föreningsstämma ska hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår.

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Extra föreningsstämma ska också hållas om det skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade.

Begäran ska ange vilket ärende som ska behandlas.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det biträds av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

Ombud, biträden och andra stämmofunktionärer har alltid rätt att närvara vid föreningsstämman.

§ 16 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma.

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om de ärenden som ska förekomma på föreningsstämman.

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före föreningsstämman och ska utfärdas senast två veckor före föreningsstämman.

Kallelse sker genom anslag på lämplig plats inom bostadsrättsföreningens fastighet. Skriftlig kallelse ska enligt lag i vissa fall sändas till varje medlem vars adress är känd för bostadsrättsföreningen.

Bostadsrättsföreningen får då skriftlig kallelse krävs enligt lag använda elektroniska hjälpmedel. Närmare reglering av förutsättningar för användning av elektroniska hjälpmedel anges i lag.

§ 17 Dagordning

Ordinarie föreningsstämma

Vid ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. *fråga om närvarorätt vid föreningsstämman*
6. godkännande av dagordning
7. val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. presentation av HSB-ledamot
19. beslut om antal revisorer och suppleant
20. val av revisor/er och suppleant
21. beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. föreningsstämmans avslutande

Extra föreningsstämma

På extra föreningsstämma ska kallelsen, utöver punkt 1-9 ovan, ange de ärenden som ska behandlas samt extra föreningsstämmans avslutande.

§ 18 Rösträtt, ombud och biträde

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.

Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. *Medlem får företrädas av valfritt ombud.* Ombud får bara företräda en medlem.

Medlem får medföra ett valfritt biträde.

§ 25 Revisorer

Revisorerna ska till antalet vara lägst två och högst tre, samt högst en suppleant. Av dessa utses alltid en revisor av HSB Riksförbund, övriga väljs av föreningsstämman. Mandattiden är fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen lämnad *senast tre veckor före föreningsstämman*. Styrelsen ska lämna skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen.

Årsredovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen ska hållas tillgängliga för medlemmarna *minst två veckor före den föreningsstämma på vilken de ska behandlas*.

§ 45 Vissa meddelanden

När meddelande enligt nedan har skickats från bostadsrättsföreningen i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress har bostadsrättsföreningen gjort vad som krävs av den:

1. tillsägelse om störningar i boendet
2. tillsägelse att avhjälpa brist
3. uppmaning att betala insats eller upplåtelseavgift
4. tillsägelse att vidta rättelse
5. meddelande till socialnämnden
6. underrättelse till panthavare angående obetalda avgifter till bostadsrättsföreningen
7. uppmaning till juridiska personer, dödsbon med flera angående nekat medlemskap

Andra meddelanden till medlemmarna sker genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

Bostadsrättsföreningen får till medlemmarna eller till någon annan då krav enligt lag finns på skriftlig information använda elektroniska hjälpmedel. Närmare reglering av förutsättningar för användning av elektroniska hjälpmedel anges i lag.

MOTION – KLOTTERSANERING

Under det senaste året har det uppkommit klotter på dels grovsoprummet, dels på det lilla förrådet utanför port 27. Sådan skadegörelse förfular området men riskerar också att bidra till mer klotter eller annan skadegörelse om det inte så snart som möjligt åtgärdas. Detta enligt ”broken windows theory”, det vill säga att viss skadegörelse leder till en upptrappad skadegörelse och att den bästa och billigaste preventionen därför är snabba åtgärder. Både Nacka och Stockholms kommun har exempelvis en 24-timmarspolicy för klottersanering.

Styrelsen bör därför snarast möjligt se till att det genomförs en klottersanering eller ommålning på dessa ställen och andra ställen om mer klotter påträffas. Styrelsen bör även ha ett löpande ansvar att uppmärksamma klotter och omgående åtgärda detta i syfte att förhindra mer skadegörelse.

Årsstämman föreslås därför besluta:

- **att** genomföra en klottersanering på föreningens fastigheter
- **att** styrelsen ges i uppdrag att löpande uppmärksamma och åtgärda skadegörelse



Eric Relling

21/1 2018, Nacka

Motion

Eric Relling har i sin motion lämnat förslag om klottersanering.

Styrelsen delar motionärens uppfattning att klotter förfular och ska saneras. Styrelsen har påbörjat en diskussion med fastighetsköterna Nacka Drift & Skötsel om att ge ett uppdrag till dem om att löpande sanera klotter på föreningens fastighet. Därutöver planerar styrelsen att, om vädret tillåter, måla grovsoprummet och andra nedklottrade ytor vid vårens städdag. Är inte detta möjligt, kommer styrelsen tillse att målningsarbetet blir gjort kort därefter.

Förslag till beslut

Med hänvisning till ovanstående föreslår styrelsen stämman besluta att bifalla motionen.

Elisabeth Nagy har i sin motion föreslagit att

1: att verka för att odlingslotterna har ett mer samlat utseende vad gäller drivbänkar eller odlingspallar.

2: att rensa bort överblivet byggmaterial från odlingslotterna och slitna utemöbler.

3: att sätta ut fler utemöbler

4: att bygga enstaka fasta platser för utemöbler se Ugglevägen, se bild.

Styrelsens svar

1. Styrelsen instämmer i att det är önskvärt att odlingslotterna ser någorlunda enhetliga ut och föreslår att styrelsen i dialog med odlarna försöker uppnå detta.

2. Styrelsen delar motionärens åsikt om att byggmaterial och slitna utemöbler bör rensas bort från odlingslotterna.

3. Styrelsen delar inte motionärens åsikt att det finns behov av fler utemöbler. Behovet av sittplatser i utomhusmiljön verkar täckas av de befintliga möblerna.

4. Att bygga fasta platser för utemöbler är en investering och innebär en kostnad för föreningen. Det innebär därtill att underhållsbehovet av uteplatserna ökar. Styrelsen anser att det finns fina naturliga platser för utemöblerna och att det inte finns behov för en investering i fasta uteplatser.

Förslag till beslut

Med hänvisning till ovanstående föreslår styrelsen att punkterna 1 & 2 i motionen bifalles och att punkterna 3 & 4 avslås.

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.



HSB – där möjligheterna bor