



Välkommen till årsredovisningen för HSB Brf Skogshöjden i Nacka

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Nacka.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-08-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-08-20 och nuvarande stadgar registrerades 2015-12-23 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sicklaön 44:6	2001	Nacka

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1959-1960 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 1960

Föreningen har 6 hyreslägenheter och 100 bostadsrätter om totalt 6 443 kvm och 1 lokal om 1 276 kvm. Byggnadernas totalyta är 7719 kvm.

Styrelsens sammansättning

Herbert Carrick	Ordförande
Albin Emanuel Tulevall	Styrelseledamot
August Beckman	Styrelseledamot
Ellinor Egefors Åkesson	Styrelseledamot
Greger Assersson	Styrelseledamot
Thomas Arlevall	Styrelseledamot
Karin Harriet Kragenskjöld	Styrelseledamot

Valberedning

Katarina Konecnik

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Adnin Ali Revisor BoRevision i Sverige AB
Berne Arvidsson Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29.

Extra föreningsstämma hölls 2023-12-04. Ändring stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2015.

Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Renovering gästlägenhet
Målning entréer
- 2022 ● Ombyggnad trappslänt samt plantering
- 2020 ● Ombyggnad undercentraler
- 2019-2022 ● Stamrenovering
- 2018 ● Underhåll lekpark
Utbyte av belysning parkeringsplats
Målning av garage
Målning av trappuppgång - Edinsvägen 1
- 2016-2021 ● Tvättstugor
- 2016-2017 ● Fönsterbyte Edinsv 5

Planerade underhåll

- 2025 ● Byte av bredbandsleverantör och teknik
- 2024 ● Tak, vind och gavlar på höghuset
Polering av golv i entréer samt målning i trapphus
Anläggning mopedparkering

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning SBC
Ekonomisk förvaltning SBC
Snöröjning Trädgårdsbyggarna

TV & Bredband	Tele 2
Fastighetsskötsel	Åkerlunds
Hiss	Nacka hisservice
Parkering	Aimo park
Skadedjursbekämpning	Rentokil
Städning	Tarjas
Service undercentraler	Nordomatic

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Ektorps värmesamfällighet, med en andel på 33.3%.

Samfälligheten förvaltar en panncentral, under avveckling.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Hyror för parkeringsplatser och garage justerades till marknadsmässiga nivåer.

Föreningen amorterade 680 000 kr under 2023.

En lantmäteriförrättning genomfördes för likvidation av värmesamfälligheten som föreningen är delägare i.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-04-01 med 17%.

Förändringar i avtal

Städavtal har omförhandlats och sköts av Söder om Söder AB från och med december 2023.

Ny leverantör av el till föreningen är Telge Energi AB vilket innebär lägre kostnader.

Nytt avtal för bredband & TV är tecknat med Sappa vilket ger bättre hastighet och minskade kostnader, avtalet gäller från maj 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 137 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 139 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 484 230	5 744 207	5 646 672	5 676 728
Resultat efter fin. poster	-1 909 328	-4 218 994	-2 167 541	-548 559
Soliditet (%)	57	57	50	69
Yttre fond	3 654 273	3 276 640	3 353 409	3 271 114
Taxeringsvärde	142 419 000	142 419 000	105 482 000	105 482 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	858	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	76,9	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 778	7 894	8 782	4 213
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 905	5 993	6 699	3 213
Sparande per kvm totalyta, kr	51	-	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	34	30	29	24
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	147	124	119	110
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	78	70	50	61
Energikostnad per kvm totalyta, kr	259	224	198	195
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,70	-	-	-
Räntekänslighet (%)	9,06	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Trots utmanande ekonomiska tider och en förlust på -1 909 328 kronor för 2023, har vi hanterat de stigande kostnaderna. Räntekostnaderna ökade till 1 698 784 kronor, vilket speglar det allmänna ränteläget. En del av förlusten beror på våra investeringar i fastigheten, så som uppdateringar av undercentraler och renovering av gästlägenheten. Dessa förbättringar är viktiga för att framtidssäkra vår fastighet. Dessutom är det relevant att påpeka att avskrivningar, som bokföringstekniska poster, påverkar resultatet men inte vårt faktiska kassaflöde. Under året amorterade föreningen även 680 000 kronor på våra lån. För att hantera föreningens ökade utgifter höjde styrelsen årsavgifterna med 17%, en åtgärd som möjliggör fortsatta nödvändiga åtgärder och investeringar i fastigheten.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	51 781 585	-	-	51 781 585
Upplåtelseavgifter	24 654 157	-	-	24 654 157
Fond, yttre underhåll	3 276 640	-1 222 367	1 600 000	3 654 273
Balanserat resultat	-11 528 301	-2 996 627	-1 600 000	-16 124 928
Årets resultat	-4 218 994	4 218 994	-1 909 328	-1 909 328
Eget kapital	63 965 087	0	-1 909 328	62 055 759

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-14 524 928
Årets resultat	-1 909 328
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 600 000
Totalt	-18 034 256

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-18 034 256

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 484 230	5 744 207
Övriga rörelseintäkter	3	57 566	62 914
Summa rörelseintäkter		6 541 796	5 807 120
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 644 680	-4 825 110
Övriga externa kostnader	9	-548 904	-1 083 020
Personalkostnader	10	-275 318	-249 375
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 302 747	-2 081 581
Övriga rörelsekostnader		0	-1 411 532
Summa rörelsekostnader		-6 771 649	-9 650 618
RÖRELSERESULTAT		-229 853	-3 843 498
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 309	866
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 698 784	-376 362
Summa finansiella poster		-1 679 475	-375 496
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 909 328	-4 218 994
ÅRETS RESULTAT		-1 909 328	-4 218 994

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	107 094 610	108 998 796
Maskiner och inventarier	13	268 628	158 193
Pågående projekt	14	143 750	0
Summa materiella anläggningstillgångar		107 506 989	109 156 990
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		107 507 489	109 157 490
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		58 574	86 248
Övriga fordringar	16	720 342	993 568
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	240 421	202 284
Summa kortfristiga fordringar		1 019 337	1 282 100
Kassa och bank			
Kassa och bank		678 002	1 144 475
Summa kassa och bank		678 002	1 144 475
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 697 339	2 426 575
SUMMA TILLGÅNGAR		109 204 828	111 584 064

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		76 435 742	76 435 742
Fond för yttre underhåll		3 654 273	3 276 640
Summa bundet eget kapital		80 090 015	79 712 382
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-16 124 928	-11 528 301
Årets resultat		-1 909 328	-4 218 994
Summa ansamlad förlust		-18 034 256	-15 747 295
SUMMA EGET KAPITAL		62 055 759	63 965 087
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	45 580 000	46 260 000
Leverantörsskulder		317 889	326 189
Övriga kortfristiga skulder		130 505	118 301
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 120 675	914 487
Summa kortfristiga skulder		47 149 069	47 618 977
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		109 204 828	111 584 064

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-229 853	-3 843 498
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 302 747	1 411 531
	2 072 894	-2 431 967
Erhållen ränta	19 309	866
Erlagd ränta	-1 462 896	-318 398
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	629 307	-2 749 499
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 294	-43 733
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-25 796	-4 359 809
Kassaflöde från den löpande verksamheten	601 217	-7 153 042
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-652 746	-110 520
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-652 746	-110 520
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	10 445 000
Amortering av lån	-680 000	-5 440 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-680 000	5 005 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-731 529	-2 258 562
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 114 404	4 372 966
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 382 875	2 114 404

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för HSB Brf Skogshöjden i Nacka har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,98 - 10 %
Maskiner och inventarier	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	5 077 575	4 444 515
Hysesintäkter bostäder	387 840	374 416
Hysesintäkter lokaler	579 104	596 034
Hysesintäkter garage	247 602	204 853
Hysesintäkter garage, moms	5 800	8 400
Hysesintäkter p-plats	108 245	81 362
Hysesintäkter p-plats, moms	1 020	1 360
Hysesintäkter förråd	6 550	0
Deb. fastighetsskatt	20 233	0
Intäkter kabel-TV	4 032	4 032
Övernattnings-/gästlägenhet	18 900	0
Påminnelseavgift	2 220	0
Dröjsmålsränta	952	0
Pantsättningsavgift	8 400	27 531
Överlåtelseavgift	11 817	0
Andrahandsuthyrning	3 940	1 610
Öres- och kronutjämning	-0	93
Summa	6 484 230	5 744 207

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	8 334
Elstöd	57 146	0
Övriga intäkter	420	54 580
Summa	57 566	62 914

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	146 376	122 760
Fastighetsskötsel utöver avtal	47 920	28 289
Fastighetsskötsel gård enl avtal	113 625	78 094
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	140 651
Larm och bevakning	0	3 399
Städning enligt avtal	89 304	83 585
Städning utöver avtal	2 800	17 938
Hissbesiktning	6 429	3 369
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	74 436
Brandskydd	10 324	0
Myndighetstillsyn	13 512	101
Gårdkostnader	19 703	13 338
Gemensamma utrymmen	145	4 241
Garage/parkering	155	0
Snöröjning/sandning	184 952	128 069
Serviceavtal	51 929	98 869
Mattvätt/Hyrmattor	15 866	13 985
Förbrukningsmaterial	24 147	5 351
Summa	727 186	816 475

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	28 002	0
Tvättstuga	19 759	22 213
Trapphus/port/entr	0	8 791
Sophantering/återvinning	0	12 055
Dörrar och lås/porttele	9 629	59 011
Övriga gemensamma utrymmen	1 650	0
VVS	82 157	76 337
Värmeanläggning/undercentral	6 100	64 853
Ventilation	18 800	68 373
Elinstallationer	0	22 488
Tele/TV/bredband/porttelefon	564	0
Hissar	20 006	18 451
Fönster	0	7 000
Skador/klotter/skadegörelse	10 736	0
Summa	197 404	359 572

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Entr/trapphus	0	360 000
VVS	0	79 713
Ventilation	0	23 594
Mark/gård/utemiljö	0	759 060
Summa	0	1 222 367

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	263 742	229 677
Uppvärmning	1 131 409	957 602
Vatten	601 328	539 320
Sophämtning/renhållning	186 378	166 411
Grovsopor	19 606	10 630
Summa	2 202 463	1 903 640

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	98 840	89 771
Kabel-TV	206 164	206 021
Bredband	0	22 059
Fastighetsskatt	212 624	205 204
Summa	517 628	523 055

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	4 226	4 790
Tele- och datakommunikation	12 501	36 186
Juridiska åtgärder	187 314	23 770
Inkassokostnader	13 414	8 001
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	1	960
Revisionsarvoden extern revisor	17 875	750
Fritids och trivselkostnader	878	0
Föreningskostnader	27 576	2 278
Förvaltningsarvode enl avtal	169 296	240 176
Överlåtelsekostnad	18 468	0
Pantsättningskostnad	12 569	0
Övriga förvaltningsarvoden	14 938	0
Korttidsinventarier	38 876	1 974
Administration	11 503	134 627
Konsultkostnader	1 459	611 499
Föreningsavgifter	18 010	18 010
Summa	548 904	1 083 020

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	208 000	186 900
Revisionsarvode arvoderad	2 000	2 000
Övriga arvoden	0	1 500
Arbetsgivaravgifter	65 318	58 975
Summa	275 318	249 375

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 697 889	376 215
Dröjsmålsränta	895	0
Övriga räntekostnader	0	147
Summa	1 698 784	376 362

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	125 786 008	78 873 618
Årets inköp	324 335	46 912 390
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	126 110 343	125 786 008
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-16 787 212	-15 099 117
Årets avskrivning	-2 228 521	-1 688 095
Utgående ackumulerad avskrivning	-19 015 733	-16 787 212
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	107 094 610	108 998 796
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>18 929 634</i>	<i>18 929 634</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	80 829 000	80 829 000
Taxeringsvärde mark	61 590 000	61 590 000
Summa	142 419 000	142 419 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	599 796	599 796
Inköp	184 661	0
Utgående anskaffningsvärde	784 457	599 796
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-441 603	-388 927
Avskrivningar	-74 226	-52 675
Utgående avskrivning	-515 829	-441 603
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	268 628	158 193

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	0	0
Anskaffningar under året	143 750	0
Färdigställt under året	0	0
Vid årets slut	143 750	0

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-12-31	2022-12-31
Insats branschorganisation	500	500
Summa	500	500

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	3 792	3 075
Skattefordringar	11 677	19 097
Klientmedel	0	969 596
Övriga kortfristiga fordringar	0	1 466
Transaktionskonto	703 029	0
Borgo räntekonto	1 844	334
Summa	720 342	993 568

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	57 531	51 929
Förutbet försäkr premier	109 822	98 840
Förutbet kabel-TV	51 567	51 515
Förutbet bredband	21 501	0
Summa	240 421	202 284

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-02-02	4,97 %	10 980 000	11 460 000
Handelsbanken	2024-01-30	4,70 %	7 000 000	7 000 000
Handelsbanken	2024-04-02	4,95 %	2 600 000	2 800 000
Handelsbanken	2024-01-30	4,65 %	5 000 000	5 000 000
Handelsbanken	2024-04-30	4,67 %	20 000 000	20 000 000
Summa			45 580 000	46 260 000
Varav kortfristig del			45 580 000	46 260 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 43 180 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	7 044	0
Uppl kostn el	32 534	45 175
Uppl kostnad Värme	168 576	149 842
Uppl kostn räntor	341 269	105 381
Uppl kostn vatten	0	43 165
Uppl kostnad Sophämtning	0	2 169
Förutbet hyror/avgifter	571 252	568 755
Summa	1 120 675	914 487

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	54 700 000	54 700 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Nacka

Albin Emanuel Tulevall
Styrelseledamot

August Beckman
Styrelseledamot

Ellinor Egefors Åkesson
Styrelseledamot

Greger Assersson
Styrelseledamot

Herbert Carrick
Ordförande

Karin Harriet Kragenskjold
Styrelseledamot

Thomas Arlevall
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

BoRevision i Sverige AB
Adnin Ali
Revisor

Berne Arvidsson
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

06.06.2024 18:10

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 04.06.2024 10:05

DOCUMENT ID:

SJ7j69S2EC

ENVELOPE ID:

ByopcBn40-SJ7j69S2EC

DOCUMENT NAME:

HSB Brf Skogshöjden i Nacka, 769607-4264 - Årsredovisning 2023.
pdf

21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. GREGER ASSERSSON greger.assersson@gmail.com	Signed Authenticated	04.06.2024 10:18 04.06.2024 10:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/02/21) IP: 89.253.97.191
2. HERBERT CARRICK Herbert.Carrick@skogshojden.se	Signed Authenticated	04.06.2024 10:33 04.06.2024 10:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/02/11) IP: 83.190.114.12
3. THOMAS YNGVE ARLEVALL thomas.arlevall@skogshojden.se	Signed Authenticated	04.06.2024 11:10 04.06.2024 11:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/09/24) IP: 94.191.152.44
4. ALBIN EMANUEL TULEVALL albin.tulevall@skogshojden.se	Signed Authenticated	04.06.2024 11:37 04.06.2024 11:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/04/09) IP: 78.64.34.116
5. AUGUST BECKMAN august.beckman@skogshojden.se	Signed Authenticated	04.06.2024 11:48 04.06.2024 11:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/05/29) IP: 104.28.31.64
6. Marie Ellinor Egefors ellinor.egefors@gmail.com	Signed Authenticated	04.06.2024 16:01 04.06.2024 15:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/05/14) IP: 158.255.217.31
7. Karin Harriet Kragenskjold Karin.Kragenskjold@skogshojden.se	Signed Authenticated	04.06.2024 17:21 04.06.2024 17:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/02/08) IP: 83.190.113.98
8. ADNIN ALI adnin.ali@borevision.se	Signed Authenticated	05.06.2024 20:47 05.06.2024 11:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/09/26) IP: 52.166.4.227
9. BERNE ARVIDSSON berne.arvid@gmail.com	Signed Authenticated	06.06.2024 18:10 05.06.2024 10:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1941/06/15) IP: 83.190.115.191

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
-----------	---------	-----------------	--------	---------

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Skogshöjden i Nacka, org.nr. 769607-4264

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Skogshöjden i Nacka för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Skogshöjden i Nacka för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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 provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Berne Arvidsson
Av föreningen vald revisor



H1xj69BhV0-S1Zs65rn4C



Document history

COMPLETED BY ALL:

06.06.2024 18:13

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 04.06.2024 10:05

DOCUMENT ID:

S1Zs65rn4C

ENVELOPE ID:

H1xj69BhV0-S1Zs65rn4C

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ADNIN ALI adnin.ali@borevision.se	 Signed Authenticated	05.06.2024 20:46 05.06.2024 11:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/09/26) IP: 52.166.4.227
2. BERNE ARVIDSSON berne.arvid@gmail.com	 Signed Authenticated	06.06.2024 18:13 05.06.2024 10:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1941/06/15) IP: 83.190.115.191

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed