



Org Nr: 769608-9361

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Skvaltån i Nacka

Org.nr: 769608-9361

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

**HSB Bostadsrättsförening Skvaltán i Nacka**

		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	9 373 329	9 368 960
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-5 022 873	-5 037 290
Övriga externa kostnader	Not 3	-143 439	-160 352
Planerat underhåll		-1 024 650	-1 615 173
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-294 378	-294 381
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 422 001	-4 422 001
Summa rörelsekostnader		<u>-10 907 341</u>	<u>-11 529 197</u>
Rörelseresultat		-1 534 012	-2 160 237
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	45 586	54 586
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-1 296 690</u>	<u>-1 266 890</u>
Summa finansiella poster		<u>-1 251 104</u>	<u>-1 212 304</u>
Årets resultat		-2 785 115	-3 372 542

**HSB Bostadsrättsförening Skvaltán i Nacka**

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>223 401 678</u>	<u>227 823 679</u>
		223 401 678	227 823 679
Summa anläggningstillgångar		<u>223 401 678</u>	<u>227 823 679</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		541	2 887
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 751 866	11 364 819
Placeringskonto HSB Stockholm		1 702 017	1 000 609
Övriga fordringar	Not 8	10 786	15 291
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	<u>219 476</u>	<u>185 477</u>
		3 684 686	12 569 083
Kortfristiga placeringar	Not 10	9 000 000	1 000 000
Kassa och bank	Not 11	25 504	13 182
Summa omsättningstillgångar		<u>12 710 190</u>	<u>13 582 265</u>
Summa tillgångar		<u>236 111 868</u>	<u>241 405 944</u>

**HSB Bostadsrättsförening Skvaltán i Nacka**

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	141 029 820	141 029 820
Upplåtelseavgifter	11 226 413	11 226 413
Yttre underhållsfond	342 547	398 547
	<u>152 598 780</u>	<u>152 654 780</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-12 353 505	-9 036 963
Årets resultat	-2 785 115	-3 372 542
	<u>-15 138 620</u>	<u>-12 409 505</u>
Summa eget kapital	<u>137 460 160</u>	<u>140 245 275</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 <u>95 076 460</u>	<u>97 086 744</u>
	95 076 460	97 086 744
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 2 000 000	2 071 944
Leverantörsskulder	465 853	661 503
Övriga skulder	Not 14 23 802	23 802
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>1 085 593</u>	<u>1 316 676</u>
	3 575 248	4 073 925
Summa skulder	98 651 708	101 160 669
Summa eget kapital och skulder	<u>236 111 868</u>	<u>241 405 944</u>

**HSB Bostadsrättsförening Skvaltán i Nacka**

	2018-01-01	2017-01-01
Kassaflödesanalys	2018-12-31	2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-2 785 115	-3 372 542
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 422 001	4 422 001
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 636 886</u>	<u>1 049 459</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-27 147	-20 100
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-426 733</u>	<u>273 912</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 183 005</u>	<u>1 303 272</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-3 725 637
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-3 725 637</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-2 082 228	-51 543
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	1 660 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-2 082 228</u>	<u>1 608 457</u>
Årets kassaflöde	-899 223	-813 908
Likvida medel vid årets början	13 378 610	14 192 518
Likvida medel vid årets slut	12 479 387	13 378 610

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



HSB Bostadsrättsförening Skvaltán 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 2,46 % av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 337 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen 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.

**HSB Bostadsrättsförening Skvaltán i Nacka**

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	7 929 170	7 861 090
Hyror	1 575 980	1 597 903
Övriga intäkter	31 053	63 625
Bruttoomsättning	<u>9 536 203</u>	<u>9 522 618</u>
Avgifts- och hyresbortfall	<u>-162 874</u>	<u>-153 658</u>
	9 373 329	9 368 960
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	820 109	853 686
Reparationer	846 084	905 222
El	275 337	244 288
Uppvärmning	1 344 704	1 366 462
Vatten	556 462	556 518
Sophämtning	152 295	164 318
Fastighetsförsäkring	172 766	129 484
Kabel-TV och bredband	390 274	306 586
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	219 935	225 980
Förvaltningsarvoden	208 617	230 596
Övriga driftkostnader	36 290	54 150
	<u>5 022 873</u>	<u>5 037 290</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	70 088	65 755
Administrationskostnader	30 671	52 798
Extern revision	16 288	13 963
Medlemsavgifter	26 392	27 836
	<u>143 439</u>	<u>160 352</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	214 518	214 520
Revisionsarvode	4 480	4 480
Övriga arvoden	5 000	5 000
Sociala avgifter	70 380	70 381
	<u>294 378</u>	<u>294 381</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	455	740
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 408	609
Ränteintäkter HSB bunden placering	42 750	48 592
Övriga ränteintäkter	973	4 645
	<u>45 586</u>	<u>54 586</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 296 571	1 266 252
Övriga räntekostnader	119	638
	<u>1 296 690</u>	<u>1 266 890</u>

**HSB Bostadsrättsförening Skvaltán i Nacka**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	179 733 817	173 643 688
Anskaffningsvärde mark	67 008 500	67 008 500
Årets investeringar	0	6 090 129
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	246 742 317	246 742 317
Ingående avskrivningar	-18 918 638	-14 496 637
Årets avskrivningar	-4 422 001	-4 422 001
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 340 639	-18 918 638
Utgående bokfört värde	223 401 678	227 823 679
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	94 000 000	94 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 192 000	2 192 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	59 000 000	59 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 467 000	1 467 000
Summa taxeringsvärde	156 659 000	156 659 000
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	1 265	1 265
Skattefordran	9 521	14 026
	10 786	15 291
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	209 351	185 477
Upplupna intäkter	10 125	0
	219 476	185 477
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 10 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	9 000 000	1 000 000
	9 000 000	1 000 000

**HSB Bostadsrättsförening Skvaltán i Nacka**

Noter		2018-12-31	2017-12-31																																										
Not 11	Kassa och bank																																												
	Handkassa	116	116																																										
	Swedbank	25 388	13 066																																										
		25 504	13 182																																										
Not 12	Skulder till kreditinstitut																																												
	<table><thead><tr><th>Låneinstitut</th><th>Lånenummer</th><th>Ränta</th><th>Ränteändr dag</th><th>Belopp</th><th>Nästa års amortering</th></tr></thead><tbody><tr><td>Nordea Hypotek</td><td>39788878350</td><td>0,42%</td><td>2019-03-02</td><td>19 927 457</td><td>0</td></tr><tr><td>Nordea Hypotek</td><td>39788878377</td><td>0,46%</td><td>2019-03-02</td><td>19 407 422</td><td>0</td></tr><tr><td>Nordea Hypotek</td><td>39788878385</td><td>0,58%</td><td>2019-03-02</td><td>20 000 000</td><td>0</td></tr><tr><td>SBAB</td><td>25334698</td><td>2,82%</td><td>2025-12-31</td><td>20 000 000</td><td>0</td></tr><tr><td>SBAB</td><td>28774168</td><td>1,85%</td><td>2022-12-19</td><td>17 741 581</td><td>2 000 000</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>97 076 460</td><td>2 000 000</td></tr></tbody></table>	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering	Nordea Hypotek	39788878350	0,42%	2019-03-02	19 927 457	0	Nordea Hypotek	39788878377	0,46%	2019-03-02	19 407 422	0	Nordea Hypotek	39788878385	0,58%	2019-03-02	20 000 000	0	SBAB	25334698	2,82%	2025-12-31	20 000 000	0	SBAB	28774168	1,85%	2022-12-19	17 741 581	2 000 000					97 076 460	2 000 000		
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering																																								
Nordea Hypotek	39788878350	0,42%	2019-03-02	19 927 457	0																																								
Nordea Hypotek	39788878377	0,46%	2019-03-02	19 407 422	0																																								
Nordea Hypotek	39788878385	0,58%	2019-03-02	20 000 000	0																																								
SBAB	25334698	2,82%	2025-12-31	20 000 000	0																																								
SBAB	28774168	1,85%	2022-12-19	17 741 581	2 000 000																																								
				97 076 460	2 000 000																																								
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		95 076 460																																										
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		87 076 460																																										
	Ställda säkerheter																																												
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	112 000 000	112 000 000																																										
Not 13	Skulder till kreditinstitut																																												
	Kortfristig del av långfristig skuld	2 000 000	2 071 944																																										
Not 14	Övriga skulder																																												
	Depositioner	23 802	23 802																																										
		23 802	23 802																																										
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter																																												
	Upplupna räntekostnader	20 381	32 856																																										
	Förutbetalda hyror och avgifter	795 588	844 902																																										
	Övriga upplupna kostnader	269 624	438 918																																										
		1 085 593	1 316 676																																										

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



HSB Bostadsrättsförening Skvaltan i Nacka

Noter

2018-12-31

2017-12-31

Stockholm, den

.....
Hannu Cronemyr

.....
Hans Tillberg

.....
Jinghong Zhang Sundell

.....
Jonas Ringblom

.....
Malin Margareth Lindberg

.....
Terese Nymoén

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....

.....

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor