



Org Nr: 769608-9361

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Skvaltån i Nacka

Org.nr: 769608-9361

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

**HSB Bostadsrättsförening Skvaltán i Nacka**

Resultaträkning		2015-01-01	2014-01-01
		2015-12-31	2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	9 198 789	9 334 179
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-4 520 251	-4 145 049
Övriga externa kostnader	Not 3	-726 692	-311 352
Planerat underhåll		-827 056	-47 729
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-188 816	-193 621
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 154 900	-4 154 901
Summa rörelsekostnader		<u>-10 417 715</u>	<u>-8 852 652</u>
Rörelseresultat		-1 218 926	481 526
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	6 810	33 259
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-1 633 953</u>	<u>-2 488 564</u>
Summa finansiella poster		<u>-1 627 143</u>	<u>-2 455 304</u>
Årets resultat		-2 846 068	-1 973 778

**HSB Bostadsrättsförening Skvaltán i Nacka**

Balansräkning		2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	229 416 544	233 571 444
Pågående nyanläggningar	Not 8	<u>2 091 656</u>	<u>530 000</u>
		231 508 200	234 101 444
Summa anläggningstillgångar		<u>231 508 200</u>	<u>234 101 444</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 858	6 145
Avräkningskonto HSB Stockholm		3 826 049	1 002 369
Placeringskonto HSB Stockholm		9 215 653	11 312
Övriga fordringar	Not 9	50 959	54 072
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>107 061</u>	<u>191 978</u>
		13 201 580	1 265 876
Kassa och bank	Not 11	8 887	7 674
Summa omsättningstillgångar		<u>13 210 467</u>	<u>1 273 551</u>
Summa tillgångar		<u>244 718 666</u>	<u>235 374 995</u>

**HSB Bostadsrättsförening Skvaltán i Nacka**

Balansräkning		2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		139 369 820	132 181 680
Upplåtelseavgifter		11 226 413	5 314 553
Yttre underhållsfond		938 366	399 095
		<u>151 534 599</u>	<u>137 895 328</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-4 853 304	-2 340 255
Årets resultat		-2 846 068	-1 973 778
		<u>-7 699 373</u>	<u>-4 314 033</u>
Summa eget kapital		<u>143 835 226</u>	<u>133 581 295</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	<u>99 241 581</u>	<u>99 241 581</u>
		99 241 581	99 241 581
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		259 178	998 253
Övriga skulder	Not 14	23 802	23 802
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	<u>1 358 879</u>	<u>1 530 064</u>
Summa skulder		<u>1 641 859</u>	<u>2 552 119</u>
Summa skulder		100 883 440	101 793 700
Summa eget kapital och skulder		<u>244 718 666</u>	<u>235 374 995</u>
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		112 000 000	112 000 000
Summa ställda säkerheter		112 000 000	112 000 000
Ansvarsförbindelser			
		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

**HSB Bostadsrättsförening Skvaltán i Nacka**

Kassaflödesanalys	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-2 846 068	-1 973 778
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 154 900	4 154 901
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 308 832</u>	<u>2 181 123</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	92 317	-10 743
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-910 260</u>	<u>956 713</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>490 888</u>	<u>3 127 094</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-1 561 656</u>	<u>-8 375 418</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-1 561 656</u>	<u>-8 375 418</u>
Finansieringsverksamhet		
Inbetalda insatser	<u>13 100 000</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>13 100 000</u>	<u>0</u>
Årets kassaflöde	12 029 233	-5 248 325
Likvida medel vid årets början	1 021 356	6 269 681
Likvida medel vid årets slut	13 050 589	1 021 356

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

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.

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

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 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 2,41% 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 stämman.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

**HSB Bostadsrättsförening Skvaltán i Nacka**

Noter	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	7 572 058	7 429 637
Hyror	1 634 652	2 048 832
Övriga intäkter	166 003	92 277
Bruttoomsättning	<u>9 372 713</u>	<u>9 570 746</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-173 924	-236 557
Hyresförluster	0	-10
	9 198 789	9 334 179
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	693 549	682 019
Reparationer	803 997	517 708
El	242 277	252 936
Uppvärmning	1 087 506	1 099 307
Vatten	576 460	515 004
Sophämtning	105 751	101 584
Fastighetsförsäkring	102 686	92 226
Kabel-TV och bredband	265 556	265 151
Fastighetsskatt	192 018	157 980
Förvaltningsarvoden	396 563	407 349
Övriga driftskostnader	53 888	53 786
	4 520 251	4 145 049
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	551	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	23 914	31 736
Administrationskostnader	274 361	91 275
Extern revision	13 363	13 113
Konsultkostnader	65 539	152 178
Medlemsavgifter	23 050	23 050
Upplupen kostnad som avser installationer i de framtida lägenheterna	325 914	0
	726 692	311 352
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	132 996	133 000
Revisionsarvode	4 400	4 400
Övriga arvoden	0	11 900
Löner och övriga ersättningar	0	875
Sociala avgifter	43 170	43 446
Övriga personalkostnader	8 250	0
	188 816	193 621
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 072	2 082
Ränteintäkter HSB placeringskonto	4 341	11 312
Ränteintäkter skattekonto	0	376
Ränteintäkter HSB bunden placering	0	18 438
Övriga ränteintäkter	1 397	1 052
	6 810	33 259
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 633 575	2 485 115
Övriga räntekostnader	378	3 449
	1 633 953	2 488 564



HSB Bostadsrättsförening Skvaltan i Nacka

Noter	2015-12-31	2014-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	172 718 956	164 835 590
Anskaffningsvärde mark	67 008 500	67 008 500
Årets investeringar	0	7 883 366
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	239 727 456	239 727 456
Ingående avskrivningar	-6 156 012	-2 001 111
Årets avskrivningar	-4 154 900	-4 154 901
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 310 912	-6 156 012
Utgående bokfört värde	229 416 544	233 571 444
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	90 000 000	90 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 607 000	1 607 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	62 000 000	62 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	690 000	690 000
Summa taxeringsvärde	154 297 000	154 297 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	530 000	37 948
Årets investeringar	1 561 656	492 052
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 091 656	530 000
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	3 001	2 578
Skattefordran	47 958	51 494
	50 959	54 072
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	107 061	188 870
Upplupna intäkter	0	3 108
	107 061	191 978

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

**HSB Bostadsrättsförening Skvaltán i Nacka**

Noter	2015-12-31		2014-12-31		
Not 11 Kassa och bank					
Handkassa		2 288		6 063	
Swedbank		6 599		1 611	
		8 887		7 674	
Not 12 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	132 181 680	5 314 553	399 095	-2 340 255	-1 973 778
Resultatdisposition			539 271	-2 513 049	1 973 778
Försäljning lägenheter	7 188 140	5 911 860	0	0	0
Årets resultat					-2 846 068
Belopp vid årets slut	139 369 820	11 226 413	938 366	-4 853 304	-2 846 068
Not 13 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	20162732	1,25%	2017-12-13	20 000 000	0
SBAB	21453366	0,72%	2016-03-04	19 500 000	0
SBAB	25334698	2,82%	2025-11-20	20 000 000	0
SBAB	25337077	0,50%	2016-08-29	20 000 000	0
Swedbank	2854648082	2,27%	2017-01-25	19 741 581	0
				99 241 581	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					99 241 581
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					99 241 581
Not 14 Övriga skulder					
Depositioner				23 802	23 802
				23 802	23 802
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				104 510	174 465
Förutbetalda hyror och avgifter				649 523	745 332
Övriga upplupna kostnader				278 932	610 267
				1 032 965	1 530 064

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



HSB Bostadsrättsförening Skvaltán i Nacka

Noter

2015-12-31

2014-12-31

Stockholm, den

.....
Annika Lundgren

.....
Hannu Cronemyr

.....
Inge Hjalmarsson

.....
Jinghong Zhang Sundell

.....
Jonas Ringblom

.....
Kenneth Hotz

.....
Lena Tormund

.....
Malin Margareth Lindberg

.....
Peter Jundzill

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Av föreningen vald revisor

.....
Av HSB Riksförbund förordnad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Skvaltán i Nacka, org.nr. 769608-9361

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Skvaltán i Nacka för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsred. För revisorn utsedd av HSB Riksförbund innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsred i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2015-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Skvaltán i Nacka för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den /

Av föreningen vald
revisor

Av HSB Riksförbund
förordnad revisor



Till Revisorn i HSB Bostadsrättsförening Skvaltán i Nacka

Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Skvaltán i Nacka för det räkenskapsår som avslutas 2015-12-31.

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 redovisningssed.

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. ÅRL 5:12a). Dessa har bokförts på ett korrekt sätt, tillräcklig information har lämnats i årsredovisningen och eventuell jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut
- 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 har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Vi har på ett riktigt sätt bokfört och lämnat upplysning i årsredovisningen om föreningen är att betrakta som oäkta 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 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 (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Stockholm den _____ / _____

Styrelsen