



Brf Skuruhäll i Nacka

Årsredovisning 2024



Välkommen till Årsredovisningen för brf Skuruhäll i Nacka

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK)

Innehåll

Att bo i en Bostadsrättsförening- vad innebär det

Kallelse och dagordning

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. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Revisionsberättelse

Valberedningens förslag

Motioner och motionssvar

Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

En stor skillnad mellan att bo i en hyreslägenhet och i en bostadsrättslägenhet är att du i en bostadsrättsförening bor till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och avsättning till underhåll. Driftkostnader kan vi hjälpas åt att hålla nere, t.ex. genom att inte spola vatten i onödan och släcka efter oss i gemensamma utrymmen (olika förråd).

Det är viktigt att vi alla hjälps åt på städdagar och gör det som behövs för att trädgården ska vara fin och att det är ordning i våra gemensamma utrymmen. Du som inte har möjlighet att vara med på städdagen kan kontakta någon i Trädgårdsgruppen för att göra något på tid som passar dig. Det är också viktigt att se till att ytterdörrar till cykelförråd och tvättstuga går i lås efter oss för att förhindra stölder och att inte skräp eller cigarettfimpar slängs på marken.

I vår förening har vi valt att sköta trädgård, snöskottning och sandning själva. Det finns många andra uppgifter som enskilda gör som hjälper oss att hålla kostnaderna nere.

Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger 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 väljs en styrelse bland de boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi.

Ta vara på fördelarna med att bo i en bostadsrätt och din möjlighet att påverka ditt boende och få vetskap om hur föreningen sköts! Det kan du göra genom att anmäla dig till valberedningen att du är intresserad sitta i styrelsen, valberedning eller vara intern revisor. Du kan också vara med i någon "arbetsgrupp".

Tillsammans ska vi ta ansvar och sköta föreningen genom att vara aktiva efter förmåga, måna om våra gemensamma utrymmen och ha det bra.

Kallelse och dagordning till föreningsstämma i Brf Skuruhäll i Nacka 14 maj 2025 kl. 19.00 i Skurustugan.

Vi börjar 18.30 med att äta en enkel buffé tillsammans. Årets föreningsstämma börjar kl.19.00.

- § 1. Föreningsstämmans öppnande.
- § 2. Val av ordförande vid stämman och stämмоordförandes val av protokollförare.
- § 3. Upprättande och godkännande av röstlängd.
- § 4. Val av en eller två justerare.
- § 5. Val av minst två rösträknare.
- § 6. Prövande om stämman blivit behörigen sammankallad.
- § 7. Godkännande av dagordning.
- § 8. Framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse.
- § 9. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt disposition av vinsten eller förlusten enl. den fastställda balansräkningen.
- § 10. Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna.
- § 11. Fråga om arvoden till styrelseledamöterna, revisorer och valberedning.
- § 12. Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas.
- § 13. Val av styrelse.
- § 14. Val av revisor/revisorer och eventuella revisorssuppleanter.
- § 15. Val av valberedning.
- § 16. Av styrelsen till föreningsstämmen hänskjutna frågor och av medlemmarna anmälda ärenden som angivits i kallelsen.
- § 17. Föreningsstämmans avslutande.

Efter föreningsstämmen finns möjlighet till informell diskussion kring föreningens skötsel och framtid.

Välkomna och glöm inte att ta med årsredovisningen.

Styrelsen

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Nacka.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1960-12-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1968-08-23 och nuvarande stadgar registrerades 2020-01-20 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sicklaön 240:3 I Nacka kommun	1964	Nacka

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Bostadsrätternas brf-försäkring via Söderberg & Partners.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1964

Föreningen har 48 bostadsrätter om totalt 4 168 kvm. Byggnadernas totalyta är 4598 kvm.

Styrelsens sammansättning

Tomas Ebbe Hans Limshage	Ordförande
Annalena Forslund	Styrelseledamot
Ellen Engvall	Styrelseledamot
Jenny Lindberg	Styrelseledamot
Märta Richert	Styrelseledamot
Olle Ekelund	Styrelseledamot

Valberedning

Ellenor Engholm, Rebecca Charan, Clementine Kuin-Molin

Firmateckning

Firma tecknas av två styrelseledamöter i förening

Revisorer

Magnus Keysendal	Revisor
Clementine Kuin-Molin	Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-16.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2034. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024**
- Byte av styrsystem för ventilation och DUC för fjärrvärme
 - Nytt FTX ventilationssystem till lägenhet med förhöjda radonvärden
 - Två nya torktumlare
 - Renovering av hissar i båda husen
 - Stamspolning i bägge fastigheterna
 - Relining av ett dagvattenrör i 4:an

Planerade underhåll

- 2025**
- Byte av två tvättmaskiner
 - Ommålning golv i cykelrum

Avtal med leverantörer

Fjärrvärme	Stockholm Exergi
El	Telge Energi
Elnät	Nacka Energi
Sophämtning	Nacka Vatten & Avfall
BRF-försäkring	Säderberg & Partners
Trapphusstädning	KEAB
Teknisk förvaltning	Delagott
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Plogning	PEAB

Övrig verksamhetsinformation

Under 2024 har en mängd aktiviteter ägt rum i föreningen. De flesta var planerade, men en del incidenter har ägt rum som krävt handpåläggning.

- Stamspolning ägde rum under vintern, det är ett förebyggande arbete som ska göras regelbundet.
- Styrelsen har följt upp modellen för beräkning av elförbrukning för de medlemmar som har elbil. Syftet är att säkerställa så att de som laddar sina bilar betalar för den el som de förbrukat
- Styrelsen tog fram en parkeringspolicy som gäller för samtliga medlemmar som hyr garage eller p-plats.
- Ventilationen i 4:an har varit ett återkommande problem under året. Via vår tekniska förvaltare Delagott har utredningar gjorts, luftflödena mätts, nya filter har testats och tagits bort. Ett nytt styrsystem har installerats. Vid årets slut har inte arbetet kommit i mål utan fortsätter under 2025.
- Vissa medlemmar har klagat på värmen. De har upplevt att det är kallt hos dem. De som haft problem har fått besök för att säkerställa att elementen fungerar som de ska. Några element har visat sig vara trasiga, de ska bytas.
- En ny styrenhet till fjärrvärmecentralen (DUC) köptes in, den gamla hade nått slutet på sin livslängd.
- På BV i 4:an har ett separat ventilationssystem installerats i en lägenhet för att få bukt med radonvärden och ventilation. Radonvärdet har sjunkit till en godtagbar nivå.

- Två nya torktumlare köptes vilket var en välkommen uppgradering av tvättstugan.
- Vi hade två städdagar; den 12 maj och den 28 september. Cykelförråden rensades på höststäddagen.
- Årsstämman hölls i Skurustugan den 16 maj.
- Föreningen firade 60 år vilket uppmärksammades med en fest den 24 augusti.
- Årets största projekt var hissrenoveringen i båda husen under september och oktober. Ett stort arbete lades ner på offertinhämtning, förberedelser och förstås samarbetet med Aseka AB som utförde renoveringen. Alla medlemmar påverkades men visade gott mod trots umbäranden.
- Under året har Nabo hjälpt oss med att se över låneportföljen och göra en låneupphandling. Orsaken var att flera av de största lånen gick ut och skulle få väsentligt höjda räntor. Vid årets slut har mängden lån halverats från 13 till 6 lån.
- Året rundades av med ett trevligt glöggmingel på gården.

Tack till alla medlemmar som bidragit till både trivsel och underhåll av hus och gård.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-02-01 med 10%.

Under året har en omläggning av föreningens lån ägt rum. Det har tidigare funnits över 10 lån på olika belopp, det största på 3,9 MKR. Flera har haft väldigt låga räntor (<1%) p g a tidigare års ränteläge. De största lånen gick ut successivt ut under 2024. Det osäkra ränteläget gjorde att styrelsen valde att anlita Nabo för strategi och låneupphandling. Vid slutet av året har antalet lån reducerats till 6 st. Trots högre räntor har ingen höjning av medlemsavgiften planerats för 2025.

Styrelsen har valt att utrangera de gamla hissarna till ett bokfört värde på 795.633 kr. Orsaken till detta är att de gamla hissarna hade en avskrivningstid på 80 år och hade därmed inte skrivits av till fullo innan de ersattes med nya hissarna. De nya hissarna som installerades i höstas har nu en avskrivningstid på 30 år vilket borde innebära att hissarna är till fullo avskrivna tills dess att det är dags att byta ut dem. Denna utrangering redovisas som driftskostnader och påverkar resultatet negativt under 2024. Samtidigt vill styrelsen påpeka att detta inte påverkar föreningens ekonomiska ställning då de likvida medlen inte påverkas (pengar på banken).

Förändring i avtal

Inga nya avtal tecknades under 2024.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 61 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 5 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 826 888	2 577 412	2 343	2 333
Resultat efter fin. poster	-1 374 749	-80 631	-361	294
Soliditet (%)	37	44	44	43
Yttre fond	5 616 587	5 365 563	5 015 563	4 665 563
Taxeringsvärde	88 410 000	88 410 000	88 410 000	67 314 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	632	579	527	527
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,2	88,4	93,1	87,4
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 456	2 948	3 095	3 121
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 133	2 672	3 095	3 121
Sparande per kvm totalyta, kr	126	147	69	223
Elkostnad per kvm totalyta, kr	37	35	40	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	115	105	99	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	61	48	48	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	213	188	187	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,96	1,89	1,50	0,69
Räntekänslighet (%)	5,47	5,09	5,88	5,93

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.

Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat. Dock har föreningen ett positivt kassaflöde i den löpande verksamheten om hänsyn tas till de löpande avskrivningarna och utrangeringen av de gamla hissarna

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	604 115	-	-	604 115
Upplåtelseavgifter	3 512 085	-	-	3 512 085
Fond, yttre underhåll	5 365 563	-	251 024	5 616 587
Balanserat resultat	840 667	-80 631	-251 024	509 012
Årets resultat	-80 631	80 631	-1 374 749	-1 374 749
Eget kapital	10 241 799	0	-1 374 749	8 867 050

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	509 012
Årets resultat	-1 374 749
Totalt	-865 737

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	350 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 309 087
Balanseras i ny räkning	93 350
	-865 737

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 826 888	2 577 412
Övriga rörelseintäkter	3	30 460	154 177
Summa rörelseintäkter		2 857 348	2 731 589
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 003 766	-1 674 895
Övriga externa kostnader	9	-157 235	-106 764
Personalkostnader	10	-150 905	-138 626
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-645 806	-658 113
Summa rörelsekostnader		-3 957 713	-2 578 397
RÖRELSERESULTAT		-1 100 365	153 192
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		2 837	3 937
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-277 222	-237 760
Summa finansiella poster		-274 385	-233 823
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 374 749	-80 631
ÅRETS RESULTAT		-1 374 749	-80 631

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	22 068 960	21 708 731
Markanläggningar	13	110 614	117 682
Maskiner och inventarier	14	203 793	162 009
Pågående projekt		0	5 760
Summa materiella anläggningstillgångar		22 383 367	21 994 182
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	496 000	496 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		496 000	496 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		22 879 367	22 490 182
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		13 230	12 713
Övriga fordringar	16	771 027	436 891
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	91 645	92 215
Summa kortfristiga fordringar		875 902	541 819
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		875 902	541 819
SUMMA TILLGÅNGAR		23 755 268	23 032 001

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 116 200	4 116 200
Fond för yttre underhåll		5 616 587	5 365 563
Summa bundet eget kapital		9 732 787	9 481 763
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		509 012	840 667
Årets resultat		-1 374 749	-80 631
Summa ansamlad förlust		-865 737	760 036
SUMMA EGET KAPITAL		8 867 050	10 241 799
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	2 000 000	3 000 000
Summa långfristiga skulder		2 000 000	3 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		12 403 760	9 287 280
Leverantörsskulder		99 686	164 557
Skatteskulder		9 065	7 960
Övriga kortfristiga skulder		68 463	11 555
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	307 244	318 850
Summa kortfristiga skulder		12 888 218	9 790 202
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 755 268	23 032 001

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 100 365	153 192
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	645 806	658 113
	-454 559	811 305
Erhållen ränta	2 837	3 937
Erlagd ränta	-242 473	-270 833
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-694 194	544 409
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1	-27 425
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-47 452	73 378
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-741 647	590 361
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 835 240	-141 564
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	794 489	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 040 751	-141 564
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	2 200 000	4 559
Amortering av lån	-83 520	-615 919
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 116 480	-611 360
ÅRETS KASSAFLÖDE	334 082	-162 563
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	434 381	596 943
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	768 463	434 381

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Skuruhäll 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.

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	1,22 - 5 %
Markanläggningar	5 %
Maskiner och inventarier	10 - 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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	2 635 600	2 414 412
Hysesintäkter, p-platser	152 713	129 550
Hysesintäkter, lokaler	30 100	28 200
El	625	0
Övriga intäkter	7 850	5 250
Summa	2 826 888	2 577 412

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-5	0
Statligt bidrag	0	98 976
Elprisstöd	0	32 411
Övriga rörelseintäkter	30 465	22 790
Summa	30 460	154 177

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	107 833	73 771
Städning	76 040	96 356
Besiktning och service	55 802	16 150
Trädgårdsarbete	18 949	12 259
Snöskottning	79 251	0
Övrigt	0	41 188
Summa	337 874	239 724

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	1 224	6 434
Tvättstuga	9 264	13 541
Dörrar och lås/porttele	10 751	0
Övriga gemensamma utrymmen	1 486	0
VA	22 927	79 655
Värme	2 400	0
Ventilation	20 609	58 065
El	19 342	0
Hissar	36 973	67 708
Fönster	6 078	4 450
Gård/markytor	0	9 213
Garage och p-platser	2 024	0
Summa	133 077	239 066

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Bostäder	18 663	0
Dörrar och lås/porttele	13 651	0
Övriga gemensamma utrymmen	8 037	0
VA	49 922	0
Värme	26 789	0
Ventilation	397 536	0
Hissar	794 489	98 976
Summa	1 309 087	98 976

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	170 842	162 868
Uppvärmning	528 161	480 977
Vatten	280 017	222 605
Sophämtning	38 870	38 697
Summa	1 017 890	905 147

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	81 271	75 229
Kabel-TV	24 592	24 546
Arvode teknisk förvaltning	1 875	1 875
Fastighetsskatt	92 340	90 331
Summa	200 078	191 981

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	87 260	46 858
Förbrukningsmaterial	1 658	6 839
Juridiska kostnader	11 171	34
Revisionsarvoden	4 000	4 000
Ekonomisk förvaltning	50 424	49 032
Konsultkostnader	2 723	0
Summa	157 235	106 764

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	261 532	237 760
Övriga finansiella kostn	15 690	0
Summa	277 222	237 760

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	29 717 827	29 688 452
Årets inköp	632 234	29 375
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	30 350 061	29 717 827
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8 009 096	-7 386 491
Årets avskrivning	-272 005	-622 605
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 281 101	-8 009 096
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	22 068 960	21 708 731
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>235 850</i>	<i>235 850</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	48 642 000	48 642 000
Taxeringsvärde mark	39 768 000	39 768 000
Summa	88 410 000	88 410 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	141 242	141 242
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	141 242	141 242
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-23 560	-16 492
Årets avskrivning	-7 068	-7 068
Utgående ackumulerad avskrivning	-30 628	-23 560
Utgående restvärde enligt plan	110 614	117 682

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	222 663	116 234
Inköp	75 240	106 429
Utgående anskaffningsvärde	297 903	222 663
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-60 654	-32 214
Avskrivningar	-33 456	-28 440
Utgående avskrivning	-94 110	-60 654
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	203 793	162 009

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Aktier och andelar	496 000	496 000
Summa	496 000	496 000

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	2 564	2 510
Nabo Klientmedelskonto	608 679	430 534
Borgo	159 783	3 847
Summa	771 027	436 891

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 968	13 277
Fastighetsskötsel	25 806	25 400
Försäkringspremier	27 523	26 215
Kabel-TV	6 151	6 148
Förvaltning	22 197	21 175
Summa	91 645	92 215

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SEB	2024-05-28	4,77 %		502 280
SEB	2024-09-28	4,57 %		890 000
SEB	2024-11-28	4,62 %		890 000
SEB Bolån	2027-12-28	3,09 %	3 900 000	3 900 000
SEB Bolån	2027-05-28	3,81 %	1 000 000	1 000 000
SEB Bolån	2025-12-28	0,75 %	1 000 000	1 000 000
SEB Bolån	2027-05-28	3,81 %	1 000 000	1 000 000
SEB Bolån	2025-11-28	2,62 %	3 000 000	3 000 000
SEB	2024-10-28	4,61 %		105 000
SEB	2028-09-28	2,62 %	4 503 760	
Summa			14 403 760	12 287 280
Varav kortfristig del			12 403 760	9 287 280

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 403 760 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

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 046	1 258
Städning	6 479	5 984
El	16 504	17 741
Uppvärmning	0	68 355
Utgiftsräntor	44 910	10 161
Förutbetalda avgifter/hyror	238 305	215 351
Summa	307 244	318 850

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	13 500 000	13 500 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

En fuktskada upptäcktes i slutet av 2024 och kommer att kräva hantverksarbete i januari och februari 2025. Fyra lägenheter i 4:an är drabbade. Kostnaden är okänd när denna förvatningsberättelse skrivs.

Underskrifter

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

Nacka

Annalena Forslund
Styrelseledamot

Ellen Engvall
Styrelseledamot

Jenny Lindberg
Styrelseledamot

Märta Richert
Styrelseledamot

Olle Ekelund
Styrelseledamot

Tomas Ebbe Hans Limshage
Ordförande

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

Clementine Kuin-Molin
Revisor

Magnus Keysendal
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.04.2025 16:44

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 04.04.2025 16:43

DOCUMENT ID:

r1Umgoaayx

ENVELOPE ID:

BJgrQguTT1x-r1Umgoaayx

DOCUMENT NAME:

Brf Skuruhäll i Nacka, 714000-1350 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MÅRTA TÖRNERUD marta@richert.se	Signed Authenticated	04.04.2025 18:42 04.04.2025 18:42	eID Low	Swedish BankID IP: 83.226.147.186
2. Jenny Karina Lindberg lillaov73@gmail.com	Signed Authenticated	05.04.2025 10:19 04.04.2025 16:46	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.45.202
3. TOMAS LIMSHAGE limshage@icloud.com	Signed Authenticated	05.04.2025 11:32 04.04.2025 18:56	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.74.121
4. Ingrid Annalena Forslund forslundannalena@gmail.com	Signed Authenticated	05.04.2025 14:25 05.04.2025 14:24	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.200.223
5. ELLEN ENGVALL ellen@ellenengvall.se	Signed Authenticated	07.04.2025 10:21 07.04.2025 10:17	eID Low	Swedish BankID IP: 83.226.155.160
6. Olle Ekelund olle.ekelund@gmail.com	Signed Authenticated	10.04.2025 14:40 10.04.2025 14:38	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.82.247
7. Magnus Keysendal keysendal@hotmail.se	Signed Authenticated	10.04.2025 14:47 10.04.2025 14:44	eID Low	Swedish BankID IP: 83.226.137.244
8. CLEMENTINE KUIN-MOLIN clementine.molin@hotmail.com	Signed Authenticated	10.04.2025 16:44 10.04.2025 16:43	eID Low	Swedish BankID IP: 82.209.140.51

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

Custom events

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

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

Undertecknade som är internrevisor i Brf Skuruhäll i Nacka (714000-1350) lämnar härmed följande revisionsberättelse för verksamhetsåret 2024.

Vi har kontrollerat fakturor och utlägg löpande under 2024. Kontrollen har bestått av vad fakturor/utlägg avser samt att en korrekt attestering har gjorts.

Vi har även tagit del av styrelsens protokoll och att dessa är justerade av utsedd justerare. I vår granskning har det inte framkommit några brister eller felaktigheter.

Vi har varit med på möten med delar av styrelsen för att gå igenom nästa års budget och hanterat elavräkning för parkeringsplatser med elbilsladdare.

De i årsredovisningen redovisade resultat- och balansräkningarna gällande verksamhetsåret 2024 överensstämmer med granskad bokföring.

Då revisionen inte ger anledning till någon anmärkning föreslås att följande tillstyrkes:

- Resultat- och balansräkningen fastställs
- Att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2024

Nacka

Magnus Keysendal

Clementine Kuin Molin



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.04.2025 15:19

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 04.04.2025 16:43

DOCUMENT ID:

SJ-r7lOaa1e

ENVELOPE ID:

ByHmgOT6ke-SJ-r7lOaa1e

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024.pdf

1 page

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Magnus Keysendal keysendal@hotmail.se	 Signed Authenticated	10.04.2025 14:48 10.04.2025 14:47	eID Low	Swedish BankID IP: 83.226.137.244
2. CLEMENTINE KUIN-MOLIN clementine.molin@hotmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2025 15:19 10.04.2025 15:16	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.133.248

* 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

Valberedningens förslag gällande arvoden till styrelsemedlemmar, revisorer och valberedningen.

Valberedningens förslag är att arvodet förblir oförändrat för styrelsen om två PBB á 58 800 kr att fördela inom styrelsen.

Arvoden för två internrevisorer föreslås också oförändrat till 2 000 kr vardera samt till 1 000 kr vardera för valberedningens tre medlemmar.

Valberedningens förslag till styrelse och revisorer 2025/26

Valberedningens förslag till styrelse och revisorer vid Brf Skuruhälls ordinarie föreningsstämma

Valberedningen startade sitt arbete för året i februari. Den 13 februari deltog vi i ett styrelsemöte med syfte att undersöka de exakta behoven för kommande verksamhetsår. Vi pratade även med nuvarande styrelseledamöter för att undersöka vilket intresse det finns att fortsätta arbeta med sina förtroendeuppdrag.

I mars satte vi upp anslag på våra anslagstavlor för att uppmana föreningens medlemmar att lämna in namnförslag på kandidater till revisor och valberedningen. I år fick vi inte in några spontana nomineringar eller intresseanmälningar.

Antal styrelseledamöter

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 11 styrelseledamöter med högst 4 suppleanter. Valberedningens förslag i år består av 6 ledamöter och 0 suppleanter.

Följande ledamot med 0 år kvar av mandatperioden lämnar styrelsen:

Ellen Engvall

Omval av ledamöter för en period av ett år:

Märta Törnerud

Olle Ekelund

Jenny Lindberg

Omval av ledamöter för en period av två år:

Tomas Limshage (ordförande)

Anna-Lena Forslund

Nyval av ledamot för en period av två år:

Magnus Keysendal

Motion Mantalsskrivna i våra fastigheter

Det vore trevligt om man som bilaga till årsberättelsen bifogade en sida som visar vilka personer som är mantalsskrivna i våra fastigheter.

Bra för grannsämjan och lite koll på vilka personer som rör sig i vår närhet.

Därmed kan man få reda på inte bara de som äger lägenheterna utan också vilka som bor där. Ett lätt sätt att få reda på det är att gå in på adressen: birthday.se och från den editera och göra en sida av densamma. Alla har ju inte de tekniska möjligheterna att hantera webben så åtminstone en gång om året blir man uppdaterad.

Med vänlig hälsning.

Lars Engström

Mantalsskrivna i våra fastigheter

I motionen föreslås att en lista med vilka personer som är folkbokförda i våra hus ska finnas som bilaga till årsredovisningen.

Styrelsen förstår tanken, men gällande regler gör att önskemålet i motionen inte går att tillgodose.

Styrelsen har utrett frågan och funnit att en sådan lista inte är förenlig med dataskyddsförordningen (GDPR). Personuppgifter får endast hanteras om det finns en rättslig grund, och att publicera dem offentligt kräver samtycke från varje individ.

Enligt bostadsrättslagen är föreningen skyldig att föra en intern lägenhetsförteckning, men denna är inte offentlig och får endast användas i specifika syften, t.ex. för avisering och kontakt med medlemmar.

- Styrelsen har därför beslutat att inte införa någon offentlig lista över boende, för att värna om de boendes integritet och för att följa gällande lagstiftning.

Styrelsens förslag till beslut:

- Att stämman beslutar enligt styrelsen förslag ovan och ser motionen som besvarad.

Motion 2:

Motion till årsstämman i Bostadsrättsföreningen Skuruhäll i Nacka.

Ämne: Införskaffande av nytt torkskåp eller renovering av befintliga

Bakgrund:

I tvättstugan har det uppmärksammats att torkställningen i det högra torkskåpet är i dåligt skick. Färgen på ställningen har börjat flagna, vilket riskerar att smutsa ner eller skada kläder vid användning. Detta påverkar de boendes möjlighet att torka tvätt på ett säkert och effektivt sätt.

Förslag:

Jag föreslår att bostadsrättsföreningen undersöker möjligheten att antingen:

1. Införskaffa ett nytt torkskåp för att ersätta det skadade.
2. Renovera det befintliga torkskåpet genom att åtgärda eller byta ut torkställningen.

Motivering:

- Ett fungerande torkskåp är en viktig del av tvättstugan och en nödvändighet för de boende.
- Den nuvarande skadan försämrar funktionen och kan orsaka skador på kläder.
- Att åtgärda problemet skulle förbättra standarden i tvättstugan och öka trivseln bland de boende.
- En renovering av det befintliga skåpet kan vara en kostnadseffektiv lösning, men om skåpet är gammalt kan ett nytt vara en bättre långsiktig investering.

Yrkande:

Jag yrkar att föreningen beslutar att:

1. Utredda kostnader och möjligheter för att antingen införskaffa ett nytt torkskåp eller renovera det befintliga.
2. Genomföra den åtgärd som bedöms vara mest fördelaktig för föreningen och dess medlemmar.

Nacka, 14/3-25

Tobias Johansson & Anna Christersson

Lgh 1203

2025 04 11

Svar til motion från Tobias Johansson och Anna Christersson

Lgh 1203

Införskaffande av nytt torkskåp eller renovering av befintliga

I motionen föreslås att torkskåpen i föreningens tvättstuga ses över och åtgärdas. Torkställningen i det ena skåpet är sliten och behöver renoveras eller bytas ut. I motionen föreslås även att ett nytt torkskåp köps in som ersättning.

Styrelsen förstår motionärernas synpunkter och håller med om att tvättstugan är en viktig miljö för föreningen.

Under året 2024 har flera kostnadsförslag tagits in för nya torkskåp. Det visade sig vara en stor kostnad och det finns många större och mer angelägna utgiftsposter framöver som måste prioriteras.

- Därför beslutades att de befintliga torkskåpen skulle få tjäna ytterligare en tid då de fungerar tillfredsställande.
- Däremot kommer styrelsen att åtgärda torkställningen i det ena skåpet så att färgflagor inte lossnar.

Styrelsens förslag till beslut:

- Att stämman beslutar enligt styrelsen förslag ovan och ser motionen som besvarad.

Motion till årsstämman i Bostadsrättsföreningen Skuruhäll i Nacka

Ämne: Installation av barnvagnsramp vid källarutgången på Tranvägen 4

Bakgrund:

I dagsläget saknas en barnvagnsramp vid källarutgången på Tranvägen 4, vilket försvårar tillgängligheten för boende med barnvagn samt andra med behov av en mer lättillgänglig passage. För att öka tillgängligheten och förbättra bekvämligheten för föreningens medlemmar föreslår jag att en barnvagnsramp installeras vid denna utgång.

Förslag till beslut:

Jag yrkar att årsstämman beslutar att styrelsen får i uppdrag att:

1. Undersöka möjligheten att installera en barnvagnsramp vid källarutgången på Tranvägen 4.
2. Ta in kostnadsförslag och välja en lämplig lösning.
3. Genomföra installationen av rampen inom en rimlig tidsram.

Jag anser att detta skulle bidra till en mer tillgänglig och trivsamt boendemiljö för föreningens medlemmar.

Nacka, 14/3-25

Tobias Johansson & Anna Christersson

Lgh 1203

2025 04 11

Svar till motion från Tobias Johansson och Anna Christersson

Lgh 1203

Installation av barnvagnsramp vid källargången på Tranvägen 4

I motionen föreslås att styrelsen undersöker möjligheten, tar in kostnadsförslag samt genomför installation av en ramp för barnvagn i hus 4 nedre entré.

Styrelsen är enig med motionärerna om behovet av en barnvagnsramp och kommer att

- undersöka möjligheten till det snarast.
- Om de tekniska förutsättningarna finns, ta in offerter i vanlig ordning och genomföra arbetet.

Styrelsens förslag till beslut:

- Att stämman anser motionen besvarad och ger styrelsen i uppdrag att arbeta vidare med frågan.