



**HSB BRF RÅDET I NACKA**

# **ÅRSREDOVISNING 2022**



**HSB – där möjligheterna bor**



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Rådet i Nacka med säte i Nacka org.nr. 716421-0887 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1989. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-10.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Nacka kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sicklaön 384:2	1990-01-01	1990 och 1991
Sicklaön 41	1990-01-01	1991

#### Totalt 2 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Söderberg & Partners Insurance Consulting AB. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
49	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3742
5	p-platser	0
19	garageplatser	0
5	lokaler	32

#### Totalt 78 objekt

3774

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 20 st 2 rok, 25 st 3 rok, 3 st 4 rok.

### Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Nacka Sicklaön GA:38	G:A	717905-7455		Gångväg och trappor, Utebelysning, Dagvattenledning inklusive brunnar, Gräsarmerad yta
Nacka Sicklaön GA:40	G:A	717905-7455		Sopsug, Styr-och övervakning, Kabel-tv-anläggning

#### Totalt 2 objekt

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Björn Karlsson	Ordförande	2022-06-01
Salme Seppälä	Ledamot	2020-06-09
Manuel Alfonso Castro Canales	Ledamot	2022-06-02
Håkan Svahn	Ledamot	2021-07-01
Claudio Troncoso Munoz	Ledamot	2022-06-02
Annika Holmberg	Ledamot	2016-05-12

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Björn Karlsson och Håkan Svahn.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit Salme Seppälä, Björn Karlsson och Håkan Svahn.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit Ingrid Bjarneskans vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit Barbro Mögelin, Sylvia van Schaik och Kaija Castro, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-25. På stämman deltog 37 medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 17 maj 2022.

Årsavgiften höjdes med 5 % from den 1 oktober 2022, och from den 1 januari 2023 höjdes åraavgiften med 15 %.

- Införande av bergvärme. Detta görs i besparingssyfte och är en investering i kombination med uppgradering av värmecentral
- Målning av yttertak samlingslokal där färgen flagnat på plåten
- OVK-besiktning enligt 6-års intervall, besiktning genomförd den 9 november
- Renovering av spaljéer i trädgården
- Rengöring av fasadventiler

## Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- Vissa fönster, en del lister och ramar behöver renoveras/bytas och målas
- Stamspolning efter behov om är antalet stopp blir många
- Uppgradering hissar kommer att ske med en hiss i taget och påbörjas så snart behovet uppstår
- Diverse målningsarbeten enligt okulärbesiktning
- Värmeoptimering samt byte av termostater och ventiler

- Yttertak, hängrännor och stuprör
- Målning golv i teknikrum
- Lagning samt målning av sockel och fasad
- Målning fönster och balkongbleck

•

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Ändamål
2015	Byte av armaturer trädgård till ledlampor.
2015	Nya ventiler till samtliga lägenheter.
2015	Målning av husgrund och fasad med orginalfärg, portarna 31 och 33.
2015	Förbättring av låssystem - tillägg med bricka och kod.
2016	Byte av belysning portar och källargång till ledlampor.
2017	Utökat med kärl i sopsorteringen.
2017	Trädgården började göras om.
2018	Ytterligare utökad sopsortering, matavfall.
2018	Trädgården färdigställdes.
2019	Målning samtliga trapphus.
2020	Rengöring utsidor av samtliga balkonger.
2020	Gästlägenhet byggdes om till bostadsrätt.
2020	Den nya lägenheten såldes.
2020	Ny gästlägenhet iordningställdes.
2021	Årsavgiften höjdes 5 % from 1 oktober 2021.
2021	Byte av 2 st porttelefoner på Romansvägen 31 och 33
2021	Föreningens båda återvinningsrum har målats om och iordningstälts.

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 64 och under året har det tillkommit 3 och avgått 4 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 63.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	232	150	41	98	162
Skuldsättning, kr/kvm	9 708	9 347	9 379	9 408	9 436
Räntekänslighet, %	13	13	13	13	14
Energikostnad, kr/kvm	183	208	186	185	186
Driftskostnad, kr/kvm	538	575	635	569	502
Årsavgifter, kr/kvm	783	745	733	715	697
Totala intäkter, kr/kvm	922	807	770	760	744
Nettoomsättning, tkr	3 456	3 029	2 901	2 859	2 798
Resultat efter finansiella poster, tkr	354	65	-642	-383	93
Soliditet, %	36	36	36	35	36

**Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

**Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

**Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	14 836 452	0	0	14 836 452
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 250 406	0	0	1 250 406
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 655 079	0	153 812	2 808 891
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>18 741 937</b>	<b>0</b>	<b>153 812</b>	<b>18 895 749</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 878 446	64 400	-153 812	1 799 034
Årets resultat, kr	64 400	-64 400	354 368	354 368
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>1 942 846</b>	<b>0</b>	<b>200 556</b>	<b>2 153 402</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>20 684 783</b>	<b>0</b>	<b>354 368</b>	<b>21 049 151</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 200 000 kr samt ianspråktagande skett med 56 188 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 942 846
Årets resultat, kr	354 368
Reservation till underhållsfond, kr	-200 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	56 188
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>2 153 402</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>2 153 402</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	3 455 766	3 029 198
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-1 660 344	-1 758 796
Övriga externa kostnader	Not 3	-286 551	-285 669
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-139 946	-158 513
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-465 886	-469 721
Summa rörelsekostnader		-2 552 727	-2 672 699
<b>Rörelseresultat</b>		<b>903 039</b>	<b>356 499</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	23 633	10 752
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-572 304	-302 850
Summa finansiella poster		-548 671	-292 098
<b>Årets resultat</b>		<b>354 368</b>	<b>64 400</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	54 132 973	51 786 219
		<u>54 132 973</u>	<u>51 786 219</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	700	700
		<u>700</u>	<u>700</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>54 133 673</u>	<u>51 786 919</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 9	754 606	1 075 366
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	121 948	102 422
		<u>876 554</u>	<u>1 177 788</u>
Kassa och bank	Not 11	3 409 552	3 872 483
Summa omsättningstillgångar		<u>4 286 106</u>	<u>5 050 271</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>58 419 779</u></b>	<b><u>56 837 190</u></b>



<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	16 086 858	16 086 858
Yttre underhållsfond	<u>2 808 891</u>	<u>2 665 079</u>
	18 895 749	18 751 937
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 799 034	1 878 446
Årets resultat	<u>354 368</u>	<u>64 400</u>
	2 153 402	1 942 846
Summa eget kapital	<u>21 049 151</u>	<u>20 694 783</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 <u>19 174 865</u>	<u>0</u>
	19 174 865	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 17 462 656	35 273 578
Leverantörsskulder	87 035	159 504
Skatteskulder	0	8 649
Övriga skulder	Not 14 1 200	329 099
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>644 872</u>	<u>371 577</u>
	18 195 763	36 142 407
Summa skulder	<u>37 370 628</u>	<u>36 142 407</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>58 419 779</u></b>	<b><u>56 837 190</u></b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	354 368	64 400
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	465 886	469 721
Kassaflöde från löpande verksamhet	820 254	534 121
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-26 764	-11 815
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-135 722	76 961
Kassaflöde från löpande verksamhet	657 769	599 266
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-2 812 640	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 812 640	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	1 363 943	-121 906
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 363 943	-121 906
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-790 928</b>	<b>477 360</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 946 511</b>	<b>4 469 151</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 155 583</b>	<b>4 946 511</b>

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

**Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).  
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.

**Avskrivning fastighet**

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,83 - 4 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

**Avskrivning inventarier och maskiner**

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

**Klassificering av skulder till kreditinstitut**

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition 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 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig 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 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 22 668 931 kr.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>	
Årsavgifter	2 929 596	2 787 813
Hyror	302 751	278 011
Övriga intäkter	296 628	10 079
Bruttoomsättning	3 528 975	3 075 903
Avgifts- och hyresbortfall	-72 970	-46 525
Hyresförluster	-239	-180
	<b>3 455 766</b>	<b>3 029 198</b>
<b>Not 2</b>	<b>Drift och underhåll</b>	
Fastighetsskötsel och lokalvård	327 474	338 554
Reparationer	237 709	255 048
El	169 276	123 894
Uppvärmning	334 901	484 582
Vatten	187 776	177 758
Sophämtning	33 154	33 763
Fastighetsförsäkring	72 199	68 526
Kabel-TV och bredband	82 234	82 100
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	74 182	82 212
Förvaltningsarvoden	79 321	67 002
Övriga driftkostnader	5 930	14 107
Planerat underhåll	56 188	31 250
	<b>1 660 344</b>	<b>1 758 796</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	
Hyror och arrenden	202 617	197 256
Förbrukningsinventarier och varuinköp	18 626	7 871
Administrationskostnader	34 668	54 737
Extern revision	11 875	12 525
Konsultkostnader	5 485	0
Medlemsavgifter	13 280	13 280
	<b>286 551</b>	<b>285 669</b>
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>	
Arvode styrelse	108 602	95 200
Revisionsarvode	4 830	4 760
Övriga arvoden	6 000	42 000
Sociala avgifter	20 514	16 553
	<b>139 946</b>	<b>158 513</b>
<b>Not 5</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	442	575
Övriga ränteintäkter	23 191	10 176
	<b>23 633</b>	<b>10 752</b>
<b>Not 6</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	
Räntekostnader långfristiga skulder	569 435	301 342
Övriga räntekostnader	2 869	1 508
	<b>572 304</b>	<b>302 850</b>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	57 368 402	57 368 402
Ingående anskaffningsvärde mark	2 574 000	2 574 000
Årets investeringar	2 812 640	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>62 755 042</b>	<b>59 942 402</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-8 156 183	-7 699 672
Årets avskrivningar	-465 886	-456 511
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 622 069</b>	<b>-8 156 183</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>54 132 973</b>	<b>51 786 219</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	54 000 000	39 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	46 000	1 140 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	37 000 000	27 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	81 000	78 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>91 127 000</b>	<b>67 218 000</b>
<b>Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	700	700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>700</b>	<b>700</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	1 337	1 337
Skattefordran	7 238	0
Avräkningskonto HSB Stockholm	746 031	1 074 029
	<b>754 606</b>	<b>1 075 366</b>
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	121 948	102 422
	<b>121 948</b>	<b>102 422</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 11 Kassa och bank</b>		
SBAB	3 326 102	3 802 996
SEB	83 450	69 486
	<b>3 409 552</b>	<b>3 872 483</b>

Noter		2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 12</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>		
			Nästa års amortering
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag
SBAB	17909517	2,28%	2023-01-11
SBAB	17912402	2,98%	2023-03-30
SBAB	20279737	3,44%	2025-07-09
SBAB	20279923	3,44%	2025-07-09
SBAB	20279958	3,47%	2026-11-12
SBAB	32647847	3,44%	2025-07-09
			Belopp
			8 700 000
			8 680 075
			4 669 101
			4 450 153
			5 130 142
			5 008 050
			36 637 521
			82 581
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		36 224 616
	<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>		<b>19 174 865</b>
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.		
	<b>Ställda säkerheter</b>		
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	60 877 000	60 877 000
<b>Not 13</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>		
	Kortfristig del av långfristig skuld	17 462 656	35 273 578
		<b>17 462 656</b>	<b>35 273 578</b>
<b>Not 14</b>	<b>Övriga skulder</b>		
	Källskatt	1 200	40 788
	Övriga kortfristiga skulder	0	288 311
		<b>1 200</b>	<b>329 099</b>
<b>Not 15</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
	Upplupna räntekostnader	54 558	11 649
	Förutbetalda hyror och avgifter	311 329	225 557
	Övriga upplupna kostnader	278 985	134 371
		<b>644 872</b>	<b>371 577</b>

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

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 16</b>	<b>Väsentliga händelser efter årets slut</b>	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**

Annika Holmberg

Björn Karlsson

Claudio Troncoso Munoz

Håkan Svahn

Manuel Alfonso Castro Canales

Salme Seppälä

.....

.....

.....

**Vår revisionsberättelse är elektroniskt signerad av**

Ingrid Bjarneskans  
Av föreningen vald revisor

Joakim Häll  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Rådet i Nacka, org.nr. 716421-0887

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rådet i Nacka för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 revisionsssed 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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. Risken 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 Rådet i Nacka för räkenskapsåret 2022 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ingrid Bjarneskans  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Rådet i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**BJÖRN KARLSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 08:54:06



**ANNIKA HOLMBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 10:59:09



**SALME SEPPÄLÄ**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 19:55:37



**CLAUDIO TRONCOSO MUNOZ**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 19:56:09



**MANUEL ALFONSO CASTRO  
CANALES**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 19:57:09



**HÅKAN SVAHN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 19:58:43



**INGRID BJARNESKANS**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 11:29:01



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 15:33:46



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Rådet i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**INGRID BJARNESKANS**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 11:29:40



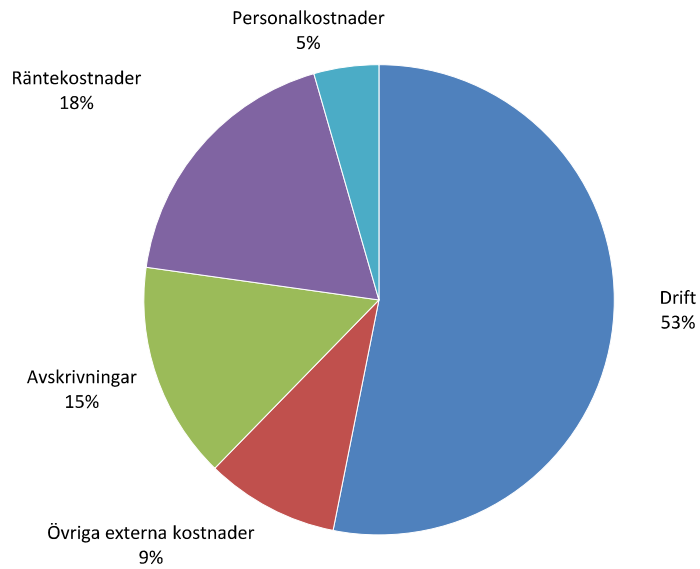
**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

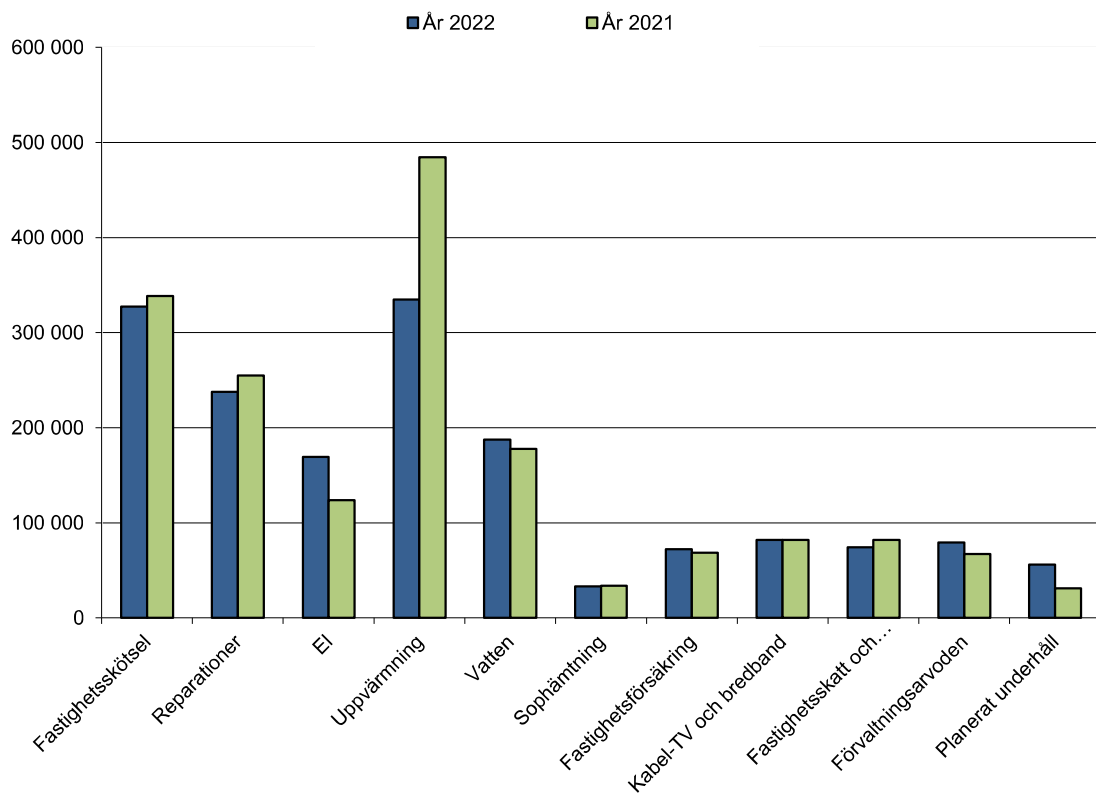
E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 15:34:45



## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.