



Org Nr: 716421-0887

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Rådet i Nacka

Org.nr: 716421-0887

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Rådet i Nacka

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2020-01-01 - 2020-12-31

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

#### Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten med fastighetsbeteckning Sicklaön 384:2 i Nacka kommun.

Styrelsen har sitt säte i Nacka Kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	49	3 742
Lokaler	5	32
Parkeringar och garageplatser	5	0

Föreningens fastighet är byggd 1990-1991, värdeår 1991.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Söderberg & Partners Insurance Consulting AB. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

#### Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Nacka Centrum Samfällighetsförening.

Brf Rådet har tillsammans med Brf Tinget, Brf Senaten och Folksam gemensam förvaltning avseende sopsug.

Föreningens andel är 9 %

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

#### Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Samtliga balkongsidor tvättade.

Borttagning av två körsbärsträd.

Borttagning av två bänkar framför entreerna 35 och 37.

Reparation av spaljen.

#### Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021	Byggnad	Fönsterbleck, tvättas, skrapas, målas.
2021	Byggnad	Undersöka alternativ till gemensamt sopsug.
2021	Byggnad	Stamrensning.
2021	Byggnad	Färg på yttertak har lossnat, ska målas om.
2021	Byggnad	Diverse målningsarbeten enl okulärbesiktning

#### Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Byggnad	Ombyggnad av tidigare gästlägenhet till bostadsrätt
2020	Byggnad	Renöring av utsidor balkonger

#### Övriga väsentliga händelser

Fördelningen av skulder till Nacka Centrum Samfällighetsförening har utretts. Brf Rådets skuld till Samfälligheten uppgick till 245 931 kr och har reglerats under 2020. En tidigare gästlägenhet har byggts om till bostadsrätt och sålts under 2020.

Ny gästlägenhet har iordningställt.

AK



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Rådet i Nacka

---

### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-13. Vid stämman deltog 16 medlemmar varav 13 var röstberättigade.

### Styrelse

Styrelsen har under perioden 2020-01-01 - 2020-05-13 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Annika Holmberg	HSB-ledamot
Barbro Moegelin	Ledamot
Bengt Eriksson	Ledamot
Berit Hedberg	Ledamot
Björn Karlsson	Ledamot
Börje Lidholm	Ledamot
Sylvia van Schaik	Ledamot

Under perioden 2020-05-13 - 2020-12-31 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Annika Holmberg	HSB-ledamot
Bengt Eriksson	Ledamot
Berit Maria Hedberg	Ledamot
Björn Karlsson	Ledamot
Börje Lidholm	Ledamot
Margareta Norell	Ledamot
Salme Seppälä	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Bengt Eriksson, Börje Lidholm och Björn Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Bengt Eriksson, Margareta Norell och Salme Seppälä. Teckning sker två i förening.

### Revisorer

Håkan Svahn                      Föreningsvald ordinarie  
BoRevision                      Av HSB Riksförbund utsedd revisor

### Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige delegeras vid varje tillfälle.

### Valberedning

Valberedningen består av Astrid Jedenmalm, Barbro Moegelin och Sylvia van Schaik.

### Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020-10-21.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

### Hållbarhet

#### Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

#### Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

#### Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

### Medlemsinformation

#### Medlemmar

Föreningen hade 67 (66) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 5 (2) överlåtelser skett.

HS



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Rådet i Nacka

### Flerårsöversikt

#### Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	733	718	701	701	701
Totala intäkter kr/kvm*	770	762	745	749	743
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	41	98	163	158	136
Belåning, kr/kvm	9 379	9 458	9 487	9 514	9 538
Räntekänslighet	13%	13%	14%	14%	14%
Totala driftkostnader kr/kvm*	635	459	399	393	400
Energikostnader kr/kvm	186	186	187	186	190

\*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

#### Förklaring av nyckeltal

##### Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

##### Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

##### Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

##### Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

##### Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

##### Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

##### Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

ny



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Rådet i Nacka

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 901	2 859	2 798	2 812	2 790
Resultat efter finansiella poster	-642	-383	93	8	18
Soliditet	36%	35%	36%	36%	36%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

### Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	2 900 646
Rörelsekostnader	- 3 194 827
Finansiella poster	- 348 213
<b>Årets resultat</b>	<b>-642 394</b>

Planerat underhåll	+ 328 222
Avskrivningar	+ 469 721
<b>Årets sparande</b>	<b>155 548</b>

Årets sparande per kvm total yta **41**

### Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	14 757 152	9 706	2 624 551	2 944 274	-382 905
Reservering till fond 2020			200 000	-200 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-328 222	328 222	
Balanserad i ny räkning				-382 905	382 905
Upplåtelse lägenheter	1 320 000	0			
Årets resultat					-642 394
Belopp vid årets slut	16 077 152	9 706	2 496 329	2 689 590	-642 394

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	2 689 590
Årets resultat	-642 394
<b>2 047 196</b>	

#### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	2 561 369
Årets resultat	-642 394
Reservering till underhållsfond	-200 000
Ianspråktagande av underhållsfond	328 222
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>2 047 196</b>

#### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	<b>2 047 196</b>
-------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

**HSB Bostadsrättsförening Rådet i Nacka**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	2 900 646	2 858 784
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-2 278 605	-2 005 498
Övriga externa kostnader	Not 3	-297 321	-274 209
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-149 180	-150 384
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-469 721	-469 721
Summa rörelsekostnader		<u>-3 194 827</u>	<u>-2 899 812</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-294 182</b>	<b>-41 028</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	6 990	7 442
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-355 203	-349 319
Summa finansiella poster		<u>-348 213</u>	<u>-341 877</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-642 394</b>	<b>-382 905</b>

12



Org Nr: 716421-0887

**HSB Bostadsrättsförening Rådet i Nacka**

<b>Balansräkning</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	52 242 730	52 699 241
Inventarier och maskiner	Not 8	13 210	26 420
		<u>52 255 940</u>	<u>52 725 661</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	700	700
		<u>700</u>	<u>700</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>52 256 640</u>	<u>52 726 361</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		6 521	18
Övriga fordringar	Not 10	1 157 211	1 320 075
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	84 078	167 335
		<u>1 247 810</u>	<u>1 487 428</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	0	570
Kassa och bank	Not 13	3 313 285	2 029 221
Summa omsättningstillgångar		<u>4 561 095</u>	<u>3 517 220</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>56 817 735</u></b>	<b><u>56 243 580</u></b>

ny

**HSB Bostadsrättsförening Rådet i Nacka**

<b>Balansräkning</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	16 086 858	14 766 858
Yttre underhållsfond	2 496 329	2 624 551
	<u>18 583 187</u>	<u>17 391 409</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 689 590	2 944 274
Årets resultat	-642 394	-382 905
	<u>2 047 196</u>	<u>2 561 369</u>
Summa eget kapital	<u>20 630 383</u>	<u>19 952 777</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>22 537 502</u>	<u>35 395 488</u>
	22 537 502	35 395 488
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 12 857 982	109 763
Leverantörsskulder	193 011	140 081
Skatteskulder	8 359	5 863
Övriga skulder	Not 16 327 113	291 755
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>263 385</u>	<u>347 853</u>
	13 649 850	895 315
Summa skulder	<u>36 187 352</u>	<u>36 290 803</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>56 817 735</u></b>	<b><u>56 243 580</u></b>

4



**HSB Bostadsrättsförening Rådet i Nacka**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-642 394	-382 905
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	469 721	469 721
Kassaflöde från löpande verksamhet	-172 674	86 815
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	80 397	-21 156
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	6 316	217 056
Kassaflöde från löpande verksamhet	-85 960	282 715
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-109 767	-105 891
Inbetalda insatser	1 320 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 210 233	-105 891
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 124 273</b>	<b>176 824</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 344 879</b>	<b>3 168 054</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 469 151</b>	<b>3 344 879</b>

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



## HSB Bostadsrättsförening Rådet i Nacka

### 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 % 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 från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

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 1 429 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. Beskattnings sker med 21,4 % 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.



Org Nr: 716421-0887

**HSB Bostadsrättsförening Rådet i Nacka**

<b>Noter</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Not 1      Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	2 743 216	2 674 056
Hyror	215 000	158 034
Övriga intäkter	6 576	29 194
Bruttoomsättning	<u>2 964 792</u>	<u>2 861 284</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-64 146	-2 500
	<b>2 900 646</b>	<b>2 858 784</b>
<b>Not 2      Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	299 896	286 273
Reparationer	279 018	148 433
El	101 752	149 086
Uppvärmning	458 610	444 397
Vatten	142 394	105 416
Sophämtning	319 546	241 652
Fastighetsförsäkring	65 456	60 046
Kabel-TV och bredband	82 949	82 886
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	80 772	78 276
Förvaltningsarvoden	109 937	121 025
Övriga driftkostnader	10 054	6 075
Planerat underhåll	328 222	281 932
	<u>2 278 605</u>	<u>2 005 498</u>
<b>Not 3      Övriga externa kostnader</b>		
Hyror och arrenden	174 372	174 372
Förbrukningsinventarier och varuinköp	41 424	21 876
Administrationskostnader	28 439	44 007
Extern revision	9 650	11 250
Konsultkostnader	18 656	3 844
Medlemsavgifter	24 780	18 860
	<u>297 321</u>	<u>274 209</u>
<b>Not 4      Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	94 600	93 000
Revisionsarvode	4 730	4 650
Övriga arvoden	36 000	39 500
Sociala avgifter	13 850	13 234
	<u>149 180</u>	<u>150 384</u>
<b>Not 5      Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	581	647
Övriga ränteintäkter	6 410	6 795
	<u>6 990</u>	<u>7 442</u>
<b>Not 6      Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	353 310	349 143
Övriga räntekostnader	1 893	176
	<u>355 203</u>	<u>349 319</u>

D

**HSB Bostadsrättsförening Rådet i Nacka**

<b>Noter</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Not 7</b>	<b>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
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>59 942 402</b>	<b>59 942 402</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Ingående avskrivningar	-7 243 161	-6 786 651
	Årets avskrivningar	-456 511	-456 511
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 699 672</b>	<b>-7 243 161</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>52 242 730</b>	<b>52 699 241</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	39 000 000	39 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 140 000	1 140 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	27 000 000	27 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	78 000	78 000
	<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>67 218 000</b>	<b>67 218 000</b>
<b>Not 8</b>	<b>Inventarier och maskiner</b>		
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Ingående anskaffningsvärde	185 247	185 247
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>185 247</b>	<b>185 247</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Ingående avskrivningar	-158 827	-145 617
	Årets avskrivningar	-13 210	-13 210
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-172 037</b>	<b>-158 827</b>
	<b>Bokfört värde</b>	<b>13 210</b>	<b>26 420</b>
<b>Not 9</b>	<b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
	Ingående anskaffningsvärde	700	700
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>700</b>	<b>700</b>
	Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 10</b>	<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>		
	Skattekonto	1 345	1 352
	Avräkningskonto HSB Stockholm	1 155 866	1 315 087
	Övriga fordringar	0	3 636
		<b>1 157 211</b>	<b>1 320 075</b>

B

**HSB Bostadsrättsförening Rådet i Nacka**

Noter	2020-12-31	2019-12-31				
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>						
Förutbetalda kostnader	84 078	167 335				
	<b>84 078</b>	<b>167 335</b>				
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.						
<b>Not 12 Kortfristiga placeringar</b>						
Fonus medlemskonto	0	570				
	<b>0</b>	<b>570</b>				
<b>Not 13 Kassa och bank</b>						
SBAB	3 242 865	1 960 833				
SEB	70 420	68 388				
	<b>3 313 285</b>	<b>2 029 221</b>				
<b>Not 14 Skulder till kreditinstitut</b>						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
SBAB	17909517	0,99%	2022-10-11	8 700 000	0	
SBAB	17912402	1,04%	2022-12-06	8 680 075	0	
SBAB	18440415	0,90%	2021-06-17	3 626 925	59 100	
SBAB	20279737	0,90%	2021-06-17	4 730 862	29 656	
SBAB	20279923	0,90%	2021-06-17	4 475 000	0	
SBAB	20279958	1,00%	2022-12-06	5 182 626	25 198	
				35 395 488	113 954	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					34 825 718	
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>					<b>22 537 502</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 15 Skulder till kreditinstitut</b>						
Kortfristig del av långfristig skuld	12 857 982	109 763				
	<b>12 857 982</b>	<b>109 763</b>				
<b>Not 16 Övriga skulder</b>						
Inre fond	3	3 444				
Källskatt	38 799	0				
Övriga kortfristiga skulder	288 311	288 311				
	<b>327 113</b>	<b>291 755</b>				

**HSB Bostadsrättsförening Rådet i Nacka**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 17</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	
Upplupna räntekostnader	15 351	16 367
Förutbetalda hyror och avgifter	215 144	223 469
Övriga upplupna kostnader	32 890	108 017
	<b>263 385</b>	<b>347 853</b>

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

**Not 18** **Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Nacka, den

14/5-2021  
Annika Holmberg  
Bengt Eriksson  
Berit Maria Hedberg  
Björn Kärsson  
Börje Lidholm  
Margareta Norell  
Salme Seppälä

Vår revisionsberättelse har 2021-05-14 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
Av föreningen vald revisor  
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 2020.

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 2020 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 revisions sed i Sverige. Revisorenas 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 revisors sed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Rådet i Nacka för räkenskapsåret 2020 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 revisionsssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god 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 överträdelse 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 den 14/5-2021



Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Håkan Svalin  
Av föreningen vald revisor