



Org Nr: 716421-0887

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Rådet i Nacka

Org.nr: 716421-0887

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31





# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Rådet i Nacka med säte i Nacka org.nr. 716421-0887 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021

### 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 bildades 1989. Fastigheten Sicklaön 384:2 förvärvades 1990-01-01. Fastigheten Sicklaön 41 förvärvades 1990-01-01. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-10.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sicklaön 384:2		1990 och 1991
Sicklaön 41		1991

**Totalt 2 objekt**

I Nacka kommun. Fastigheten Nacka Sicklaön 384:2 ägs av föreningen. 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. 2022-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
49	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3742
5	p-platser	0
19	garageplatser	0
5	lokaler	32
<b>Totalt 78 objekt</b>		<b>3774</b>

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	716421-0887	1/2	Gångväg och trappor, utbelysning, dagvattenledning inkl brunnar, gräsarmerad yta
Nacka Sicklaön GA:41	G:A	716421-0887	1 / 2	Parkeringsdäck
Nacka Sicklaön GA:40	G:A	716421-0887	1/2	Sopsug, styr- och övervakning, kabel-tv-anläggning

**Totalt 3 objekt****Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Bengt Eriksson	Ordförande	2016-05-12	
Börje Lidholm	Ledamot	2013-05-20	2021-06-02
Margareta Norell	Ledamot	2020-06-09	
Salme Seppälä	Ledamot	2020-06-09	
Berit Maria Hedberg	Ledamot	2017-05-15	
Björn Karlsson	Ledamot	2012-04-30	
Håkan Svahn	Ledamot	2021-07-01	
Annika Holmberg	Ledamot	2016-05-12	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är:

Margareta Norell, Salme Seppälä och Berit Maria Hedberg.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten, 11 extramöten gällande föreningens kommande underhåll samt 1 informationsmöte om allmän information till medlemmarna.

Firmatecknare har varit:

Bengt Eriksson, Margareta Norell och Salme Seppälä.

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 2021-06-02. På stämman deltog 29 medlemmar varav 23 röstberättigade.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 5 % from den 1 oktober 2021.

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 21 oktober 2020.

Under 2021 utfördes ingen fastighetsbesiktning pga pandemin, och kommer att utföras under 2022.

Föreningens båda återvinningsrum har målats om och iordningställt.

Byte av 2 st porttelefoner på Romansvägen 31 och 33.

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

2015

- Byte armaturer trädgård till ledlampor.
- Nya ventiler i samtliga lägenheter.
- Målning av husgrund och fasad med originalfärg, portarna 31 och 33.
- Förbättring av låssystem - tillägg med bricka och kod.

2016

- Byte av belysning portar och källargång till ledlampor.

2017

- Utökad med kärl i sopsorteringen.
- Trädgården började göras om.

2018

- Ytterligare utökad sopsortering, matavfall.
- Trädgården färdigställdes.

2019

- Målning samtliga trapphus.

2020

- Rengöring utsidor av samtliga balkonger.
- Gästlägenhet byggdes om till bostadsrätt.
- Den nya lägenheten såldes.
- Ny gästlägenhet iordningställdes.

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

- Fönsterrenovering av vissa fönster, en del lister och ramar behöver renoveras/bytas och målas.
- Målning av yttertak samlingslokal där färgen flagnat på plåten.
- Stampsplning efter behov samt om är antalet stopp blir många.
- Uppgradering hissar kommer att ske med en hiss i taget och påbörjas så snart behovet uppstår.
- Införande av bergvärme. Detta görs i besparingssyfte och är en investering i kombination med uppgradering av värmecentral.
- OVK-besiktning enligt 6-årsintervall vilket kommer att utföras i 2023.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 67 och under året har det tillkommit 5 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 64.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	150	41	98	162	157
Skuldsättning, kr/kvm	9 347	9 379	9 408	9 436	9 464
Räntekänslighet, %	13	13	13	14	14
Energikostnad, kr/kvm	208	186	185	186	185
Driftskostnad, kr/kvm	575	635	569	502	510
Årsavgifter, kr/kvm	745	733	715	697	697
Totala intäkter, kr/kvm	807	770	760	744	747
Nettoomsättning, tkr	3 029	2 901	2 859	2 798	2 812
Resultat efter finansiella poster, tkr	65	-642	-383	93	8
Soliditet, %	36	36	35	36	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 stämmans 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	2 496 329	0	168 750	2 665 079
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>18 583 187</b>	<b>0</b>	<b>168 750</b>	<b>18 751 937</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	2 689 590	-642 394	-168 750	1 878 446
Årets resultat, kr	-642 394	642 394	64 400	64 400
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>2 047 196</b>	<b>0</b>	<b>-104 350</b>	<b>1 942 846</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>20 630 383</b>	<b>0</b>	<b>64 400</b>	<b>20 694 783</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 200 000 kr samt ianspråktagande skett med 31 250 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	2 047 196
Årets resultat, kr	64 400
Reservation till underhållsfond, kr	-200 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	31 250
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>1 942 846</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>1 942 846</b>

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	3 029 198	2 900 646
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-1 758 796	-2 278 605
Övriga externa kostnader	Not 3	-285 669	-297 321
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-158 513	-149 180
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-469 721</u>	<u>-469 721</u>
Summa rörelsekostnader		<u>-2 672 699</u>	<u>-3 194 827</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>356 499</b>	<b>-294 182</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	10 752	6 990
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-302 850</u>	<u>-355 203</u>
Summa finansiella poster		<u>-292 098</u>	<u>-348 213</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>64 400</b>	<b>-642 394</b>



<b>Balansräkning</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	51 786 219	52 242 730
Inventarier och maskiner	Not 8	0	13 210
		<u>51 786 219</u>	<u>52 255 940</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	700	700
		<u>700</u>	<u>700</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>51 786 919</u>	<u>52 256 640</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	6 521
Övriga fordringar	Not 10	1 075 366	1 157 211
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	102 422	84 078
		<u>1 177 788</u>	<u>1 247 810</u>
Kassa och bank	Not 12	3 872 483	3 313 285
Summa omsättningstillgångar		<u>5 050 271</u>	<u>4 561 095</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>56 837 190</b></u>	<u><b>56 817 735</b></u>

<b>Balansräkning</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</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>2 665 079</u>	<u>2 496 329</u>
	18 751 937	18 583 187
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 878 446	2 689 590
Årets resultat	<u>64 400</u>	<u>-642 394</u>
	1 942 846	2 047 196
Summa eget kapital	<u>20 694 783</u>	<u>20 630 383</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>0</u>	<u>22 537 502</u>
	0	22 537 502
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 35 273 578	12 857 982
Leverantörsskulder	159 504	193 011
Skatteskulder	8 649	8 359
Övriga skulder	Not 15 329 099	327 113
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>371 577</u>	<u>263 385</u>
	36 142 407	13 649 850
Summa skulder	<u>36 142 407</u>	<u>36 187 352</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>56 837 190</u></b>	<b><u>56 817 735</u></b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	64 400	-642 394
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	469 721	469 721
Kassaflöde från löpande verksamhet	534 121	-172 674
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-11 815	80 397
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	76 961	6 316
Kassaflöde från löpande verksamhet	599 266	-85 960
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-121 906	-109 767
Inbetalda insatser	0	1 320 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-121 906	1 210 233
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>477 360</b>	<b>1 124 273</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 469 151</b>	<b>3 344 879</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 946 511</b>	<b>4 469 151</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 % 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 1 459 kr 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	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	2 787 813	2 743 216
Hyror	278 011	215 000
Övriga intäkter	10 079	6 576
Bruttoomsättning	<u>3 075 903</u>	<u>2 964 792</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-46 525	-64 146
Hyresförluster	-180	0
	<b>3 029 198</b>	<b>2 900 646</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	338 554	299 896
Reparationer	255 048	279 018
El	123 894	101 752
Uppvärmning	484 582	458 610
Vatten	177 758	142 394
Sophämtning	33 763	319 546
Fastighetsförsäkring	68 526	65 456
Kabel-TV och bredband	82 100	82 949
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	82 212	80 772
Förvaltningsarvoden	67 002	109 937
Övriga driftkostnader	14 107	10 054
Planerat underhåll	31 250	328 222
	<b>1 758 796</b>	<b>2 278 605</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Hyror och arrenden	197 256	174 372
Förbrukningsinventarier och varuinköp	7 871	41 424
Administrationskostnader	54 737	28 439
Extern revision	12 525	9 650
Konsultkostnader	0	18 656
Medlemsavgifter	13 280	24 780
	<b>285 669</b>	<b>297 321</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	95 200	94 600
Revisionsarvode	4 760	4 730
Övriga arvoden	42 000	36 000
Sociala avgifter	16 553	13 850
	<b>158 513</b>	<b>149 180</b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	575	581
Övriga ränteintäkter	10 176	6 410
	<b>10 752</b>	<b>6 990</b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	301 342	353 310
Övriga räntekostnader	1 508	1 893
	<b>302 850</b>	<b>355 203</b>

Noter	2021-12-31	2020-12-31
<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
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>59 942 402</b>	<b>59 942 402</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-7 699 672	-7 243 161
Årets avskrivningar	-456 511	-456 511
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 156 183</b>	<b>-7 699 672</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>51 786 219</b>	<b>52 242 730</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 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	-172 037	-158 827
Årets avskrivningar	-13 210	-13 210
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-185 247</b>	<b>-172 037</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>13 210</b>
<b>Not 9 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 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	1 337	1 345
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 074 029	1 155 866
	<b>1 075 366</b>	<b>1 157 211</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	102 422	84 078
	<b>102 422</b>	<b>84 078</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 12 Kassa och bank</b>		
SBAB	3 802 996	3 242 865
SEB	69 486	70 420
	<b>3 872 483</b>	<b>3 313 285</b>

Noter		2021-12-31	2020-12-31		
<b>Not 13</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>				
			Nästa års amortering		
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	
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%	2022-05-03	3 567 825	59 100
SBAB	20279737	0,41%	2022-05-03	4 701 206	32 104
SBAB	20279923	0,41%	2022-05-03	4 467 045	16 891
SBAB	20279958	1,00%	2022-12-06	5 157 427	27 283
				<u>35 273 578</u>	<u>135 378</u>
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				34 596 688
	<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>0</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 14</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>				
	Kortfristig del av långfristig skuld			<u>35 273 578</u>	<u>12 857 982</u>
				<b>35 273 578</b>	<b>12 857 982</b>
<b>Not 15</b>	<b>Övriga skulder</b>				
	Inre fond			0	3
	Källskatt			40 788	38 799
	Övriga kortfristiga skulder			<u>288 311</u>	<u>288 311</u>
				<b>329 099</b>	<b>327 113</b>
<b>Not 16</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>				
	Upplupna räntekostnader			11 649	15 351
	Förutbetalda hyror och avgifter			225 557	215 144
	Övriga upplupna kostnader			<u>134 371</u>	<u>32 890</u>
				<b>371 577</b>	<b>263 385</b>

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

Noter	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 17</b>	<b>Väsentliga händelser efter årets slut</b>	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Nacka, den .....

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**

.....  
Annika Holmberg

.....  
Bengt Eriksson

.....  
Berit Maria Hedberg

.....  
Björn Karlsson

.....  
Håkan Svahn

.....  
Margareta Norell

.....  
Salme Seppälä

.....  
Vår revisionsberättelse har

- -

.....  
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 2021.

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 2021 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 Revisorers utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 uppger, 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.

### Revisor 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 2021 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. 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 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 2021

Årsredovisning för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Rådet i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**BENGT ERIKSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2022-05-11 kl. 09:33:03



**ANNIKA HOLMBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-05-10 kl. 17:56:29



**SALME SEPPÄLÄ**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-05-10 kl. 17:07:29



**BJÖRN KARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-05-10 kl. 18:20:11



**BERIT MARIA HEDBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-05-11 kl. 09:22:43



**HÅKAN SVAHN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-05-11 kl. 09:16:25



**MARGARETA NORELL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-05-10 kl. 17:52:46



**JOAKIM HÄLL BOREVISION AB**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-05-13 kl. 10:15:29



**INGRID BJARNESKANS**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-05-11 kl. 10:07:11



## REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Rådet i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JOAKIM HÄLL BOREVISION AB**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-05-13 kl. 10:16:37



**INGRID BJARNESKANS**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-05-11 kl. 10:09:02

