



Org Nr: 716416-4779

# Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Sunnan i Nacka

Org.nr: 716416-4779

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

*12/31*



Org Nr: 716416-4779

## Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Sunnan i Nacka

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2019-01-01 - 2019-12-31

### 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 Mensåtra 3:1 i Nacka kommun.

Föreningen har sitt säte i Nacka kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	65	5 873
Lokaler	1	0
Parkeringar och garageplatser	58	0

Föreningens fastighet är byggd 1979 värdeår 1979

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit förändrats med 2%.

#### Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
201905	Betongplattor	Besiktning
201910	Tak	Besiktning
201911	Lokal	Ytskicksrenovering
201911		Energibesiktning
201912		Radonmätning

#### Övriga väsentliga händelser

Vi har under året gjort en ytskicksrenovering av vår gemensamhetslokal efter motion som röstades igenom på förra stämman. Vidare har vi tagit in entreprenörer som har besiktigt våra betongplattor, samt undersökt skicket på våra tak. Åtgärd av det som besiktningen har anmärkt på kommer att genomföras under 2020.

*Handwritten signature*



Org Nr: 716416-4779

## Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Sunnan i Nacka

---

### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21. Vid stämman deltog 29 medlemmar varav 29 var röstberättigade.

Styrelsen har under året haft följande sammansättning

<b>Styrelsemedlem</b>	<b>Roll</b>
Magnus Jansson	Ledamot
Lena Norin	Ledamot
Jessica Dahl	Ledamot
Eva Gerebäck	Ledamot
Ingrid Lilja	Ledamot
Magnus Folcke	Ledamot
Anne Lindholm	HSB Ledamot
Anna Bjurström	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Jessica Dahl, Lena Norin och Magnus Jansson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Jessica Dahl, Magnus Jansson och Lena Norin. Teckning sker två i förening.

### Revisorer

Pia Gustavsson	Föreningsvald ordinarie
Linda Stjernfeldt	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

### Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Pia Gustavsson.

### Valberedning

Valberedningen består av Stina Moritz och Linda Stjernfeldt.

### Underhållsplan

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

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.

2020



## Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Sunnan i Nacka

### Hållbarhet

#### Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningvävt 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 89 (90) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 3 (2) överlåtelser skett.

### 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	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	673	659	661	661	641
Totala Intäkter kr/kvm	722	723	708	705	687
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	240	240	237	233	222
Belåning, kr/kvm	4 088	4 122	3 045	3 062	3 079
Räntekänslighet	6%	6%	5%	5%	5%
Drift och underhåll kr/kvm	354	350	371	357	339
Energikostnader kr/kvm	219	219	213	219	205

px



## Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Sunnan i Nacka

### 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. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

#### Sparande till framtida underhåll

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.

#### Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

#### 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.

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	4 242	4 246	4 160	4 141	4 035
Resultat efter finansiella poster	453	568	822	844	755
Soliditet	27%	26%	30%	27%	25%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

vjo



Org Nr: 716416-4779

## Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Sunnan i Nacka

### 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		4 242 124
Rörelsekostnader	-	3 401 519
Finansiella poster	-	387 515
<b>Årets resultat</b>		<b>453 091</b>
Planerat underhåll	+	376 143
Avskrivningar	+	578 711
<b>Årets sparande</b>		<b>1 407 945</b>
<b>Årets sparande per kvm total vta</b>		<b>240</b>

### Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 164 000	0	3 331 026	2 552 799	567 541
Reservering till fond 2019			109 000	-109 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-376 143	376 143	
Balanserad i ny räkning				567 541	-567 541
Årets resultat					453 091
Belopp vid årets slut	2 164 000	0	3 063 883	3 387 483	453 091

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	3 120 340
Årets resultat	453 091
Reservering till underhållsfond	-109 000
Ianspråktagande av underhållsfond	376 143
Summa till stämmans förfogande	<b>3 840 574</b>

#### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	<b>3 840 574</b>
-------------------------	------------------

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



Org Nr: 716416-4779

**HSB bostadsrättsförening Sunnan i Nacka**

		<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	4 242 124	4 245 660
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-2 078 089	-2 056 916
Övriga externa kostnader	Not 3	-118 673	-87 281
Planerat underhåll		-376 143	0
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-249 901	-252 637
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-578 711	-843 283
Summa rörelsekostnader		-3 401 519	-3 240 117
<b>Rörelseresultat</b>		<b>840 605</b>	<b>1 005 543</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	8 910	10 819
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-396 425	-448 821
Summa finansiella poster		-387 515	-438 002
<b>Årets resultat</b>		<b>453 091</b>	<b>567 541</b>

v.p



Org Nr: 716416-4779

**HSB bostadsrättsförening Sunnan i Nacka**

<b>Balansräkning</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	29 328 406	29 907 117
		<u>29 328 406</u>	<u>29 907 117</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	3 000	3 000
		<u>3 000</u>	<u>3 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>29 331 406</u>	<u>29 910 117</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		5 345	5 458
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 080 018	1 758 355
Placeringskonto HSB Stockholm		501 035	1 703 786
Övriga fordringar	Not 9	5 734	3 286
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	50 575	125 347
		<u>1 642 707</u>	<u>3 596 232</u>
Kortfristiga placeringar	Not 11	2 750 000	0
Kassa och bank	Not 12	42 350	58 762
Summa omsättningstillgångar		<u>4 435 057</u>	<u>3 654 994</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>33 766 463</b></u>	<u><b>33 565 111</b></u>

px





Org Nr: 716416-4779

**HSB bostadsrättsförening Sunnan i Nacka****Balansräkning** **2019-12-31** **2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser	2 164 000	2 164 000
Yttre underhållsfond	3 063 883	3 331 026
	<u>5 227 883</u>	<u>5 495 026</u>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	3 387 483	2 552 799
Årets resultat	453 091	567 541
	<u>3 840 574</u>	<u>3 120 340</u>

Summa eget kapital	<u>9 068 457</u>	<u>8 615 366</u>
--------------------	------------------	------------------

**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 13	<u>23 807 705</u>	<u>24 007 705</u>
		23 807 705	24 007 705

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 14	200 000	200 000
Leverantörsskulder		153 328	222 307
Skatteskulder		2 854	8 323
Fond för inre underhåll		250	250
Övriga skulder	Not 15	0	505
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	<u>533 869</u>	<u>510 655</u>
		890 301	942 040

Summa skulder		24 698 006	24 949 745
---------------	--	------------	------------

<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u><b>33 766 463</b></u>	<u><b>33 565 111</b></u>
---------------------------------------	--	--------------------------	--------------------------

vjo



Org Nr: 716416-4779

**HSB bostadsrättsförening Sunnan i Nacka**

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	453 091	567 541
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	578 711	843 283
Utrangering	0	-507 562
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 031 802	903 262
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	72 437	-56 297
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-51 739	35 665
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 052 501	882 630
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	0	-9 514 664
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-9 514 664
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-200 000	6 325 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-200 000	6 325 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>852 501</b>	<b>-2 307 034</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 520 902</b>	<b>5 827 936</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 373 403</b>	<b>3 520 901</b>

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



Org Nr: 716416-4779

## HSB bostadsrättsförening Sunnan i Nacka

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

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.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

#### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,5% av anskaffningsvärdet.

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Maskiner och inventarier är fullt avskrivna.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av 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 1 377 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 10 990 276 kr.

12,0



Org Nr. 716416-4779

**HSB bostadsrättsförening Sunnan i Nacka**

<b>Noter</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	3 955 299	3 872 889
Årsavgifter el	-600	-120
Hyror	287 065	368 288
Övriga intäkter	6 037	8 142
Bruttoomsättning	<u>4 247 801</u>	<u>4 249 199</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-5 677	-3 533
Hyresförluster	0	-6
	<u><b>4 242 124</b></u>	<u><b>4 245 660</b></u>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	90 880	115 989
Reparationer	177 935	153 780
El	91 832	94 014
Uppvärmning	820 349	855 171
Vatten	371 339	334 201
Sophämtning	142 915	115 372
Fastighetsförsäkring	77 573	73 190
Kabel-TV och bredband	106 380	115 062
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	101 755	99 515
Förvaltningsarvoden	84 724	95 240
Övriga driftkostnader	12 407	5 382
	<u><b>2 078 089</b></u>	<u><b>2 056 916</b></u>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	43 794	32 991
Administrationskostnader	29 354	19 615
Extern revision	10 000	9 775
Konsultkostnader	10 625	0
Medlemsavgifter	24 900	24 900
	<u><b>118 673</b></u>	<u><b>87 281</b></u>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	136 131	136 500
Revisionsarvode	6 000	6 000
Övriga arvoden	52 000	52 000
Sociala avgifter	55 770	58 137
	<u><b>249 901</b></u>	<u><b>252 637</b></u>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	560	1 062
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 034	2 154
Ränteintäkter HSB bunden placering	7 082	7 243
Övriga ränteintäkter	234	360
	<u><b>8 910</b></u>	<u><b>10 819</b></u>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	395 027	372 606
Övriga räntekostnader	1 398	76 215
	<u><b>396 425</b></u>	<u><b>448 821</b></u>

1,20



## HSB bostadsrättsförening Sunnan i Nacka

Noter	2019-12-31	2018-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	33 777 086	23 867 382
Anskaffningsvärde mark	3 195 000	3 195 000
Årets utrangeringar	0	-507 561
Årets investeringar	0	10 417 265
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>36 972 086</b>	<b>36 972 086</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-7 064 969	-6 729 247
Årets avskrivningar	-578 711	-843 283
Årets utrangeringar	0	507 561
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 643 680</b>	<b>-7 064 969</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>29 328 406</b>	<b>29 907 117</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	53 000 000	46 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	415 000	559 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	36 000 000	22 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	810 000	702 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>90 225 000</b>	<b>69 261 000</b>
<b>Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	3 000	3 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 000	3 000
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	5 734	3 286
	<b>5 734</b>	<b>3 286</b>
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	49 681	125 347
Upplupna intäkter	894	0
	<b>50 575</b>	<b>125 347</b>

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

v.p



Org Nr: 716416-4779

**HSB bostadsrättsförening Sunnan i Nacka**

<b>Noter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>			
<b>Not 11 Kortfristiga placeringar</b>					
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	2 750 000	0			
	<u>2 750 000</u>	<u>0</u>			
<b>Not 12 Kassa och bank</b>					
Swedbank	42 350	58 762			
	<u>42 350</u>	<u>58 762</u>			
<b>Not 13 Skulder till kreditinstitut</b>					
		Nästa års amortering			
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	
Swedbank	2852727524	0,96%	2020-01-28	5 410 901	100 000
Swedbank	2852727565	1,75%	2020-03-25	6 135 902	0
Swedbank	2852727573	1,50%	2022-05-25	6 135 902	0
Swedbank	2950035374	1,91%	2023-01-25	6 325 000	100 000
				<b>24 007 705</b>	<b>200 000</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					23 807 705
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					23 007 705
<b>Ställda säkerheter</b>					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				24 383 000	24 383 000
<b>Not 14 Skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld				200 000	200 000
<b>Not 15 Övriga skulder</b>					
Övriga kortfristiga skulder				0	505
				<u>0</u>	<u>505</u>
<b>Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Upplupna räntekostnader				68 455	69 357
Förutbetalda hyror och avgifter				347 670	303 470
Övriga upplupna kostnader				117 744	137 828
				<u>533 869</u>	<u>510 655</u>
Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					
<b>Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut</b>					
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut					




Org Nr: 716416-4779

**HSB bostadsrättsförening Sunnan i Nacka**

**Noter**


**2019-12-31 2018-12-31**

Stockholm, den 19/4 - 2020

  
Anne Lindholm

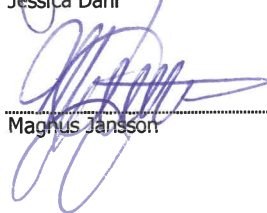
  
Eva Gerebäck

  
Ingrid Lilja


  
Jessica Dahl

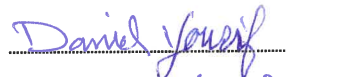
  
Lena Norin

  
Magnus Folcke

  
Magnus Jansson

Vår revisionsberättelse har 2020-05-19 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
Pia Gustavsson  
Av föreningen vald revisor

  
Daniel Yousif  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Sunnan i Nacka, org.nr. 716416-4779

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sunnan i Nacka för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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 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.

### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom

### 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### 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.

DP



## 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 Sunnan i Nacka för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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:

- företaget 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 revisionssed 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 revisionssed 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 den 19/5 2020

Daniel Yousif  
Daniel Yousif  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Pia Gustavsson  
Av föreningen vald revisor