



## ÅRSREDOVISNING 2022

HSB bostadsrättsförening Sunnan i Nacka



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Sunnan i Nacka med säte i NACKA org.nr. 716416-4779 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1977. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-06.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Mensättra 3:1 i Nacka kommun. Fastigheten inbegriper både mark och byggnader.

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Mensättra 3:1	1979-01-01	1979

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I styrelsen ingår Styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller 2023-02-01--2024-01-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
65	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5873
18	garageplatser	0
40	p-platser	0
<b>Totalt 123 objekt</b>		<b>5873</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 28 st 2 rok, 7 st 3 rok, 20 st 4 rok, 10 st 5 rok.



**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Magnus Jansson	Ledamot	2018-06-05	
Eva Gerebäck	Ordförande	2022-05-24	
Eva Gerebäck	Ledamot	2019-05-22	
Ingrid Lilja	Ledamot	2019-05-22	
Pia Gustavsson	Ledamot	2020-06-30	
Lena Norin	Ledamot	2016-10-31	2022-05-24
Anja Sjädhall	Ledamot	2021-05-25	
Lukasz Östberg	Ledamot	2022-05-24	
Mikael Knutsson	Ledamot	2021-05-25	
Björn Holck-Clausen	Suppleant	2022-05-24	
Lars Emtander	Suppleant	2021-05-25	2022-05-24
Magnus Jansson	Ordförande	2019-05-22	
Henrik Alfred Liljegard	Ledamot	2023-03-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ingrid Lilja, Eva Gerebäck, Mikael Knutsson, Anja Sjädhall och Björn Holck-Clausen.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten, inklusive ordinarie föreningsstämma och en extra stämma.

Firmatecknare har varit: Magnus Jansson, Ingrid Lilja, Eva Gerebäck, Pia Gustavsson.

Firman tecknas enligt ovan av Två ledamöter i förening.

Revisorer har varit: Per Göran Carlqvist vald av föreningen och Agneta Karlsson som suppleant, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Lisa Östberg, vald vid föreningsstämman och Jessica Karlström, vald vid extra stämma.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24. Röstlängden godkändes. 27 röstberättigade närvarade vid stämman och totalt närvarade 34 personer. 4 fullmakter lämnades in varav en lades åt sidan då den överläts till tredje fullmaktsinnehavare utan kännedom från fullmaktsgivaren. Totalt var 30 röstberättigade representerade på stämman. Vidare hölls en extra stämma 2022-12-01.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har under året höjts med 5% 1 januari och med 5% 1 oktober. Styrelsen har under året även beslutat att höja avgiften för 2023 med 4 %.

Ett nytt lån hos Stadshypotek/Handelsbanken togs per 2022-12-01, belopp 2 500 000 kr, ränta 3,53%, löptid 1 år.

Takreovering har påbörjats under året. Taket till lokalen/tvättstugan omlägges i sin helhet med ny underlagspapp, läkt och betong-pannor. Hängrännor och stuprör byts, taksäkerhet och snörrasskydd monteras. På samtliga tak (ej lokalen) i föreningen utförs tvättning och mögelfri- behandling, taksäkerhet och snörrasskydd monteras. Hängrännor, stuprör och övriga plåt ses över och vid behov byts ut.

Föreningens skyddsrum byggdes 1979. Det används som garage.

Vid garagerenoveringen 2021 byttes betonggolvet, ventilationen och belysningen. Väggar och tak lagades och målades.

Besiktningen av skyddsrumsdelen av garaget efter renoveringen ledde till anmärkningar. Föreningen har börjat med järnporten och undersöker lämplig åtgärder för att ställa skyddsrummet i ordning.

Styrelsen har beslutat och genomför reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

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

Årtal	Ändamål
2005	Byte undertak
2013	Nya ytterdörrar
2018	OVK - obligatorisk ventilationskontroll
2018	Fönsterbyte
2019	Ytskiktsrenovering lokalen
2020	Två torktumlare till tvättstugan
2020/2021	Balkonger: Renovering av bärande betongfundament och återställande av räcken och altaner. Nya räcken / balkonger framsida /entré
2021	Garage: Renovering av betongpelare, tak och golv samt förbättring av parkering ovan garage. Ny garageport och belysning
2022	Omläggning, uppgradering av el i lokalen/tvättstugan samt soprum
2022	Ny utomhusbelysning - rörelsestyrd vid trappor/entré och ny vägbom G-gården
2022	Gemensamma postfack
2022	Torkskåp och torktumlare (obokbara) till tvättstugan

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

Styrelsen avser att fortsätta arbetet med en komplett fastighetsbesiktning som ligger till grund för en uppdaterad underhållsplan och investeringsplan. Stambyte inom 10 år.

Årtal	Ändamål
2024/2025	Fasader: rengöring / renovering
2033	Stambyte inom 10 år

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 87 och under året har det tillkommit 5 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 89.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	258	215	222	240	240
Skuldsättning, kr/kvm	6 506	6 131	4 905	4 088	4 122
Räntekänslighet, %	9	9	7	6	6
Energikostnad, kr/kvm	224	240	196	219	219
Driftskostnad, kr/kvm	443	457	415	417	408
Årsavgifter, kr/kvm	729	686	673	673	659
Totala intäkter, kr/kvm	777	739	726	724	725
Nettoomsättning, tkr	4 565	4 320	4 245	4 242	4 246
Resultat efter finansiella poster, tkr	-132	-46	721	453	568
Soliditet, %	20	21	25	27	26

**Sparande:**

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

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

**Skuldsättning:**

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

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

**Räntekänslighet:**

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

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

**Energikostnad:**

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

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

**Driftskostnad:**

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

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

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	2 164 000	0	0	2 164 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 030 941	0	419 775	3 450 716
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>5 194 941</b>	<b>0</b>	<b>419 775</b>	<b>5 614 716</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	4 594 681	-45 972	-419 775	4 128 934
Årets resultat, kr	-45 972	45 972	-132 262	-132 262
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>4 548 709</b>	<b>0</b>	<b>-552 037</b>	<b>3 996 672</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>9 743 650</b>	<b>0</b>	<b>-132 262</b>	<b>9 611 388</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 125 000 kr samt ianspråktagande skett med 705 225 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	4 548 709
Årets resultat, kr	-132 262
Reservation till underhållsfond, kr	-1 125 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	705 224
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>3 996 671</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>3 996 671</b>

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

# Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Sunnan i Nacka

Org.nr: 716416-4779

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	4 564 863	4 320 212
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-2 216 950	-2 331 277
Övriga externa kostnader	Not 3	-96 849	-83 687
Planerat underhåll		-705 225	-609 942
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-285 646	-268 921
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-941 934	-700 477
Summa rörelsekostnader		-4 246 604	-3 994 304
<b>Rörelseresultat</b>		<b>318 259</b>	<b>325 908</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	18 838	18 329
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-469 359	-390 208
Summa finansiella poster		-450 521	-371 879
<b>Årets resultat</b>		<b>-132 262</b>	<b>-45 972</b>



<b>Balansräkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	40 520 433	41 352 571
Inventarier och maskiner	Not 8	122 917	71 042
Pågående nyanläggningar	Not 9	1 501 501	0
		<u>42 144 851</u>	<u>41 423 613</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 000	3 000
		<u>3 000</u>	<u>3 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>42 147 851</u>	<u>41 426 613</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		4 375	7 313
Avräkningskonto HSB Stockholm		3 969 622	1 878 943
Placeringskonto HSB Stockholm		403 251	401 862
Övriga fordringar	Not 11	5 737	5 729
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	78 696	166 474
		<u>4 461 681</u>	<u>2 460 321</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	3 000 000	3 000 000
Kassa och bank	Not 14	8 025	18 845
Summa omsättningstillgångar		<u>7 469 706</u>	<u>5 479 166</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>49 617 557</u></b>	<b><u>46 905 779</u></b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	2 164 000	2 164 000
Yttre underhållsfond	<u>3 450 716</u>	<u>3 030 941</u>
	5 614 716	5 194 941
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 128 934	4 594 681
Årets resultat	<u>-132 262</u>	<u>-45 972</u>
	3 996 673	4 548 709
Summa eget kapital	<u>9 611 389</u>	<u>9 743 650</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 <u>23 549 053</u>	<u>29 574 053</u>
	23 549 053	29 574 053
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 14 660 902	6 435 902
Leverantörsskulder	1 022 248	582 448
Skatteskulder	11 146	8 184
Fond för inre underhåll	250	250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>762 570</u>	<u>561 292</u>
	16 457 115	7 588 076
Summa skulder	40 006 168	37 162 129
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>49 617 557</u></b>	<b><u>46 905 779</u></b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-132 262	-45 972
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	941 934	700 477
Kassaflöde från löpande verksamhet	809 673	654 505
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	90 708	-100 251
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	644 040	17 374
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 544 420	571 628
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-1 585 047	-11 528 040
Investeringar i maskiner/inventarier	-78 125	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 663 172	-11 528 040
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	2 200 000	7 200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 200 000	7 200 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>2 081 248</b>	<b>-3 756 412</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>5 299 650</b>	<b>9 056 062</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>7 380 898</b>	<b>5 299 650</b>

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

**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.

**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 1,94% av anskaffningsvärdet.

**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 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 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 10 990 276 kr.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	4 282 041	4 028 940
Individuell mätning el	-240	-240
Hyror	320 314	296 820
Övriga intäkter	8 417	11 081
Bruttoomsättning	<u>4 610 532</u>	<u>4 336 601</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-45 669	-16 389
	<b>4 564 863</b>	<b>4 320 212</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	111 202	171 865
Reparationer	195 848	145 019
El	171 789	155 480
Uppvärmning	782 501	841 631
Vatten	362 560	414 706
Sophämtning	179 467	208 351
Fastighetsförsäkring	85 662	75 293
Kabel-TV och bredband	106 276	106 328
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	112 335	107 085
Förvaltningsarvoden	100 575	93 050
Övriga driftkostnader	8 735	12 470
	<u>2 216 950</u>	<u>2 331 277</u>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	37 281	21 976
Administrationskostnader	20 918	25 561
Extern revision	13 750	11 250
Medlemsavgifter	24 900	24 900
	<u>96 849</u>	<u>83 687</u>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	144 869	142 730
Revisionsarvode	0	6 000
Övriga arvoden	86 278	57 830
Löner och övriga ersättningar	0	12 000
Sociala avgifter	54 499	50 361
	<u>285 646</u>	<u>268 921</u>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	886	2 334
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 389	401
Ränteintäkter skattekonto	8	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	15 982	15 356
Övriga ränteintäkter	573	237
	<u>18 838</u>	<u>18 329</u>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	468 999	389 887
Övriga räntekostnader	360	321
	<u>469 359</u>	<u>390 208</u>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	47 061 064	33 777 086
Anskaffningsvärde mark	3 195 000	3 195 000
Årets investeringar	83 546	13 283 978
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>50 339 610</b>	<b>50 256 064</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-8 903 493	-8 222 391
Årets avskrivningar	-915 684	-681 102
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 819 177</b>	<b>-8 903 493</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>40 520 433</b>	<b>41 352 571</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	71 000 000	53 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	550 000	415 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	42 000 000	36 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	810 000	810 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>114 360 000</b>	<b>90 225 000</b>
<b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	538 901	538 901
Årets investeringar	78 125	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>617 026</b>	<b>538 901</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-467 859	-448 484
Årets avskrivningar	-26 250	-19 375
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-494 109</b>	<b>-467 859</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>122 917</b>	<b>71 042</b>
<b>Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	0	1 755 938
Årets investeringar	1 501 501	-1 755 938
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>1 501 501</b>	<b>0</b>
<b>Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	3 000	3 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>3 000</b>	<b>3 000</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 11 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	5 737	5 729
	<b>5 737</b>	<b>5 729</b>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	76 635	165 949
Upplupna intäkter	2 061	525
	<b>78 696</b>	<b>166 474</b>

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

<b>Not 13 Kortfristiga placeringar</b>		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	2 000 000	3 000 000
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	1 000 000	0
	<b>3 000 000</b>	<b>3 000 000</b>

<b>Not 14 Kassa och bank</b>		
Swedbank	8 025	18 845
	<b>8 025</b>	<b>18 845</b>

<b>Not 15 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	260338	1,26%	2025-03-30	6 138 152	0
Stadshypotek AB	317328	0,88%	2025-10-30	9 910 901	200 000
Stadshypotek AB	383461	0,98%	2026-06-30	7 500 000	0
Stadshypotek AB	543982	3,53%	2023-12-01	2 500 000	0
Swedbank	2852727573	2,00%	2023-05-25	6 135 902	0
Swedbank	2950035374	1,91%	2023-07-28	6 025 000	75 000
				38 209 955	275 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 36 834 955

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 23 549 053**

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.

#### Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 40 406 000 37 906 000

<b>Not 16 Skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld	14 660 902	6 435 902
	<b>14 660 902</b>	<b>6 435 902</b>

<b>Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	50 216	60 046
Förutbetalda hyror och avgifter	424 030	343 137
Övriga upplupna kostnader	288 324	158 109
	<b>762 570</b>	<b>561 292</b>

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

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 18</b>	<b>Väsentliga händelser efter årets slut</b>	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den .....

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**

.....  
Anja Sjädhall

.....  
Eva Gerebäck

.....  
Henric Liljegård

.....  
Ingrid Lilja

.....  
Lukasz Östberg

.....  
Magnus Jansson

.....  
Mikael Knutsson

.....  
Pia Gustavsson

.....  
Björn Holck-Clausen

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....  
Per Göran Carlqvist

.....  
Adnin Ali

Av föreningen vald revisor

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 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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.

### 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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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

Digitalt signerad av

Adnin Ali  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Per Göran Carlqvist  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

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

**EVA GEREBÄCK**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 11:11:23



**LUKASZ ÖSTBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 14:56:39



**INGRID LILJA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 17:26:07



**MAGNUS JANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 14:43:09



**MIKAEL KNUTSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 17:28:29



**ANJA SJÖDAHL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 20:21:52



**PIA GUSTAVSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 13:15:19



**HENRIC LILJEGÅRD**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 18:30:51



**PER GÖRAN CARLQVIST**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-12 kl. 10:11:42



**ADNIN ALI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-14 kl. 22:43:48



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

**PER GÖRAN CARLQVIST**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-12 kl. 10:22:34



**ADNIN ALI**

**Bolagsrevisor**

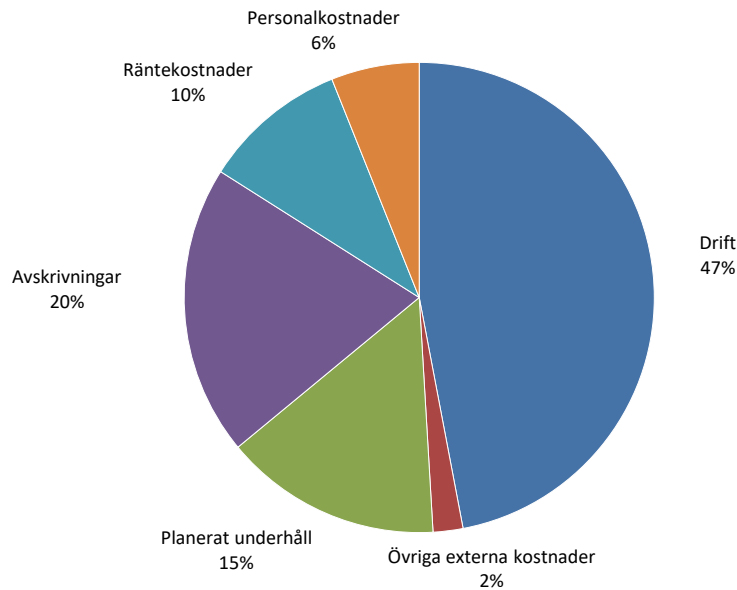
E-signerade med BankID: 2023-05-14 kl. 22:43:42





## HSB bostadsrättsförening Sunnan i Nacka

### Totala kostnader



### Fördelning driftkostnader

