



ÅRSREDOVISNING 2023

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 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 byggnaderna på fastigheten i Nacka kommun. Fastigheten inbegriper både mark och byggnader.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Mensättra 3:1	1979-01-01	1978 och 1979

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Stockholms Stads Brandförsäkringskontoret. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-01-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
65	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 873
18	garageplatser	0
40	p-platser	0
Totalt 123 objekt		5 873

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.
Ingrid Lilja	Ordförande	2023-05-30	
Ingrid Lilja	Ledamot	2019-05-22	
Eva Gerebäck	Ordförande	2022-06-02	2023-05-29
Magnus Jansson	Ledamot	2018-06-05	
Jari Albert Johannes Vantunen	Ledamot	2022-04-11	2023-03-09
Anders Gerebäck	Ledamot	2023-05-30	2023-07-10
Pia Gustavsson	Ledamot	2020-06-30	
Elisabeth Boogh	Ledamot	2023-05-30	
Henrik Liman	Ledamot	2023-05-30	
Magnus Wendelius	Ledamot	2023-05-30	
Anja Sjäodahl	Ledamot	2021-11-05	2023-05-29
Lukasz Östberg	Ledamot	2022-06-02	
Mikael Knutsson	Ledamot	2021-11-05	2023-05-29
Henric Liljegard	Ledamot	2023-03-09	
Björn Holck-Clausen	Suppleant	2022-06-02	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ingrid Lilja, Magnus Jansson, Pia Gustavsson, Lukasz Östberg, Björn Holck-Clausen.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

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

Valberedning har varit: Lisa Östberg och Jessica Karström, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23, extrastämma 2023-10-08. På ordinarie stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar och på extra stämman- 33 st.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 4%. Styrelsen har även under året beslutat att höja avgiften för 2024 med 15%.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Lån hos Stadshypotek/Handelsbanken har villkorsändrats per 2023-12, belopp 2 500 000 kr, ränta 4,1% löptid 1 år.

Föreningen har två rörliga lån hos Swedbank, belopp 5 925 000 kr och 6 135 902 kr. I budget har vi räknat med 5% ränta på

dessa lån.

Takreoveringen har bekostats av lånet vi tog på 2 500 000 kr men även av egna medel/besparingar i Brf Sunnan.

Takreoveringen startade hösten 2022 och har pågått under hela 2023. Samtliga tak har tvättats och de rena betongpannorna har behandlats mot påväxt. Felaktig och skadad plåt har bytts ut, taksäkerhet och snörasskydd har monterats. Hängrännor, stuprör och övrig plåt som inte fyllt sin funktion har bytts ut. All ny plåt är, och ska vara, svart. Plåttaken över balkongerna har rengjorts och målats. Gårdssidorna på bägge gårdarna blev klara under 2023. I mars 2024 startar arbetet med baksidornas hängrännor och stuprör, samt några korrigeringar.

Skyddsrummet

MSB (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap) inspekterade och dokumenterade vårt skyddsrum i juni 2023.

Inspektören fann brister. Vi har avhjälpt en del, bland annat fastrostade järndörrar. Ventilation, förstärkningar och tillbehör kommer att kosta cirka en halv miljon kronor. Vi fortsätter ta en åtgärd i taget. MSB ska för 2024 ha fått 120 miljoner extra för upprustning av skyddsrum och den kommunala räddningstjänsten.

Stadgar

Vid årsstämman beslöt vi att anta de ändringar av stadgarna som behövs för att våra stadgar ska stämma överens med Bostadsrättslagen. Den ändrades 1 januari 2023. Det behövs två stämmor för att ändra stadgarna. Därför hölls extrastämma på städdagen i oktober.

Vattenskada

Efter kraftigt regnande hade vatten trängt in i en lägenhets bottenplan och orsakat skada. En oförutsedd kostnad som inte täcktes av vare sig vår fastighetsförsäkring eller de boendes hemförsäkring.

Fastighetsgruppen och trädgårdsgruppen

har haft få medlemmar som kämpat på så gott de kunnat under flera år. Under 2023 växte äntligen våra arbetsgrupper. Både nyinflyttade och gamla medlemmar som fått ny inspiration av att vara fler som hjälps åt. Resultatet av deras arbete är mycket värdefullt för alla oss som bor i Sunnan!

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2005	Byte undertak
2013	Nya ytterdörrar
2018	OVK - obligatorisk ventilationskontroll
2018	Fönsterbyte
2019	Ytskiktsreovering 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
2023	Mangel till tvättstugan
2023	Uppsättning av ljudabsorbenter i taket i lokalen - för att förbättra akustiken.
2023	Stamspoling i samtliga lägenheter har utförts

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.

Årtal	Ändamål
2024	Takrenovering beräknas bli klar
2024	OVK - obligatorisk ventilationskontroll
2024	Laddstolpar på parkering
2024	Kontroll av husfasader där risk för inträngande fukt kan finnas
2024/2025	Lägenhetsbesiktning
2024/2025	Fastighetsbesiktning
2025/2026	Rengöring och reovering av fasader
2034	Stambyte inom tio år

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 89 och under året har det tillkommit 6 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 90.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	142	258	215	222	240
Skuldsättning, kr/kvm	6 459	6 506	6 131	4 905	4 088
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 459	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	9	9	7	6
Energikostnad, kr/kvm	251	224	240	196	219
Årsavgifter, kr/kvm	787	729	686	673	673
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	850	777	739	726	724
Nettoomsättning, tkr	4 932	4 565	4 320	4 245	4 242
Resultat efter finansiella poster, tkr	-358	-132	-46	721	453
Soliditet, %	19	20	21	25	27

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade driftkostnader samt räntekostnader på föreningens lån.

För att möta det ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter med 15% från 1/1-2024.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 164 000	0	0	2 164 000
Underhållsfond, kr	3 450 716	0	170 973	3 621 689
S:a bundet eget kapital, kr	5 614 716	0	170 973	5 785 689
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 128 934	-132 262	-170 973	3 825 700
Årets resultat, kr	-132 262	132 262	-358 031	-358 031
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 996 672	0	-529 004	3 467 669
S:a eget kapital, kr	9 611 388	0	-358 031	9 253 358

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 402 000 kr samt ianspråktagande skett med 231 027 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	3 996 673
Årets resultat, kr	-358 031
Reservation till underhållsfond, kr	-402 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	231 027
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 467 669

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	3 467 669
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	4 931 716	4 541 237
Övriga rörelseintäkter	Not 3	57 765	23 626
Summa Rörelseintäkter		4 989 481	4 564 863

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-3 052 527	-2 893 309
Övriga externa kostnader	Not 5	-180 667	-125 715
Personalkostnader	Not 6	-389 752	-285 646
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-960 066	-941 934
Summa Rörelsekostnader		-4 583 012	-4 246 604

Rörelseresultat

406 470 **318 259**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	67 996	18 838
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-832 497	-469 359
Summa Finansiella poster		-764 501	-450 521

Resultat efter finansiella poster

-358 031 **-132 262**

Resultat före skatt

-358 031 **-132 262**

Årets resultat

-358 031 **-132 262**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	39 601 367	40 520 433
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	111 917	122 917
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	5 082 680	1 501 501
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		44 795 964	42 144 851

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	3 000	3 000
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		3 000	3 000

Summa Anläggningstillgångar

44 798 964 **42 147 851**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		2 731	4 375
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	2 519 733	4 378 610
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	69 249	78 696
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 591 712	4 461 681

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	1 500 000	3 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 500 000	3 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 16	14 087	8 025
<i>Summa Kassa och bank</i>		14 087	8 025

Summa Omsättningstillgångar

4 105 800 **7 469 706**

Summa Tillgångar

48 904 764 **49 617 557**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 164 000	2 164 000
Fond för yttre underhåll	3 621 689	3 450 716
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	5 785 689	5 614 716

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 825 700	4 128 934
Årets resultat	-358 031	-132 262
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	3 467 669	3 996 673

Summa Eget kapital

9 253 357**9 611 389**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	23 149 053	23 549 053
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		23 149 053	23 549 053

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	14 785 902	14 660 902
Leverantörsskulder		949 280	1 022 248
Skatteskulder		15 773	11 146
Övriga kortfristiga skulder		10 508	9 842
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	740 891	752 978
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		16 502 353	16 457 115

Summa Skulder

39 651 406**40 006 168**

Summa Eget kapital och skulder

48 904 764**49 617 557**

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	406 470	318 259
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	960 066	941 934
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	960 066	941 934
Erhållen ränta	58 517	18 838
Erlagd ränta	-722 813	-479 189
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	702 239	799 843
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	22 330	90 708
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-189 446	653 870
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-167 116	744 578
Kassaflöde från den löpande verksamheten	535 124	1 544 420
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-3 611 179	-1 663 172
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 611 179	-1 663 172
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-275 000	2 200 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-275 000	2 200 000
Årets kassaflöde	-3 351 055	2 081 248
Likvida medel vid årets början	7 380 898	5 299 650
Likvida medel vid årets slut	4 029 843	7 380 898

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15-120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 20 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 10 990 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 619 556	4 282 041
	Hyror garage och parkeringsplatser	313 085	296 688
	Hyror förbrukningsbaserad	-240	-240
	Övriga primära intäkter	12 295	8 417
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 944 696	4 586 906
	Avgiftsbortfall	-10 953	-16 195
	Hysesbortfall	-2 027	-29 474
	<i>Summa</i>	-12 980	-45 669
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 931 716	4 541 237
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	57 765	23 626
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	57 765	23 626
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 4	Driftskostnader		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-39 032	-41 286
	Snö och halk-bekämpning	-126 849	-69 916
	Reparationer	-236 501	-195 848
	Planerat underhåll	-231 027	-705 225
	Reparation vattenskada	-362 178	0
	EI	-120 207	-171 789
	Uppvärmning	-835 129	-782 501
	Vatten	-518 557	-362 560
	Sophämtning	-166 081	-179 467
	Fastighetsförsäkring	-93 421	-85 662
	Kabel-TV och bredband	-106 362	-106 276
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-116 885	-112 335
	Förvaltningsavtalskostnader	-100 297	-80 444
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 052 527	-2 893 309

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-5 316	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-97 946	-37 281
	Administrationskostnader	-11 683	-22 606
	Extern revision	-14 500	-13 750
	Medlemsavgifter	-24 900	-24 900
	Föreningsverksamhet	-406	-4 316
	Övriga förvaltningskostnader	-25 916	-22 861
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-180 667	-125 715
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-6 000	0
	Övriga arvoden	-309 000	-231 147
	Sociala avgifter	-74 752	-54 499
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-389 752	-285 646
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	8 522	886
	Ränteintäkter HSB bunden placering	59 045	17 371
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	428	581
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	67 996	18 838
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-831 404	-468 999
	Övriga räntekostnader	-1 093	-360
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-832 497	-469 359

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	38 983 981	38 900 435
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 195 000	3 195 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	8 160 629	8 160 629
	Årets investeringar	0	83 546
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	50 339 610	50 339 610
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 819 177	-8 903 493
	Årets avskrivningar	-919 066	-915 684
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-10 738 243	-9 819 177
	<i>Utgående redovisat värde</i>	39 601 367	40 520 433
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	71 000 000	71 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	550 000	550 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	42 000 000	42 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	810 000	810 000
	<i>Summa</i>	114 360 000	114 360 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	40 406 000	40 406 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	40 406 000	40 406 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	617 026	538 901
	Årets investeringar	30 000	78 125
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	647 026	617 026
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-494 109	-467 859
	Årets avskrivningar	-41 000	-26 250
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-535 109	-494 109
	<i>Utgående redovisat värde</i>	111 917	122 917
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	1 501 501	0
	Årets investeringar	3 581 179	1 501 501
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	5 082 680	1 501 501

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	2 500	2 500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	3 000	3 000
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 515 756	4 372 873
	Övriga fordringar	3 977	5 737
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 519 733	4 378 610
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	9 479	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	59 770	78 696
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	69 249	78 696
Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	1 500 000	3 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 500 000	3 000 000
Not 16	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Swedbank	14 087	8 025
	<i>Summa Kassa och bank</i>	14 087	8 025

Not 17 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2023-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,41%	2024-12-01	2 500 000	0
Stadshypotek AB	0,98%	2026-06-30	7 500 000	0
Stadshypotek AB	0,88%	2025-10-30	9 710 901	200 000
Swedbank	4,59%	2024-01-28	5 950 000	100 000
Swedbank	4,59%	2024-05-28	6 135 902	0
Stadshypotek AB	1,26%	2025-03-30	6 138 152	0
			37 934 955	300 000
Långfristig del			23 149 053	
Nästa års amortering av långfristig skuld			200 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			14 585 902	
Kortfristig del			14 785 902	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			300 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 200 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,37%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 18 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2023-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,41%	2024-12-01	2 500 000	0
Stadshypotek AB	0,98%	2026-06-30	7 500 000	0
Stadshypotek AB	0,88%	2025-10-30	9 710 901	200 000
Swedbank	4,59%	2024-01-28	5 950 000	100 000
Swedbank	4,59%	2024-05-28	6 135 902	0
Stadshypotek AB	1,26%	2025-03-30	6 138 152	0
			37 934 955	300 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			200 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			14 585 902	
Kortfristig del			14 785 902	

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2023-12-31

2022-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	419 351	414 438
Övriga förutbetalda intäkter	161 640	0
Upplupna räntekostnader	159 900	50 216
Övriga upplupna kostnader	0	288 324
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	740 891	752 978

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Sunnan i Nacka för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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 Bostadsrättsförening Sunnan i Nacka för räkenskapsåret 2023 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 revisionssed 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god 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

Digitalt signerad av

William Lindström
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Per Göran Carlqvist
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB bostadsrättsförening Sunnan i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

INGRID LILJA

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 11:05:35



HENRIK LIMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 14:17:52



LUKASZ ÖSTBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 19:04:54



MAGNUS JANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 18:23:14



HENRIC LILJEGARD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-21 kl. 16:45:59



ELISABETH BOOGH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 19:28:17



MAGNUS WENDELIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 19:13:19



PIA GUSTAVSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 17:30:47



PER GÖRAN CARLQVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-27 kl. 11:47:34



**BOREVISION AB WILLIAM
LINDSTRÖM**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 19:27:53



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-04-28 kl. 20:37:15



**BOREVISION AB WILLIAM
LINDSTRÖM**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 19:27:45

