



Org Nr: 716416-4779

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Sunnan i Nacka

Org.nr: 716416-4779

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31





Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Sunnan i Nacka

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Mensätra 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 styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade. Styrelsen har beslutat att från 2021-01-01 höja avgiften för bostads och parkeringsavgifterna med 2%.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Under året har det installerats två nya torktumlare i den gemensamma tvättstugan. Renovering av balkongerna har påbörjats september 2020 och beräknas slutföras april 2021. Under byggets gång har det löpande informerats om tidplan och kostnader.





Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Sunnan i Nacka

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020-2021	Balkonger	Renovering av bärande betongfundament och återställande av räcken och altaner.
2021	Garage/p-	Reonvering av betongpelare, tak och golv
2022-2023	Tak	Renovering av tak
2022-2023	Fasader	Renovering av fasader

Tidigare genomfört underhåll

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

Övriga väsentliga händelser

Styrelsen avser att genomföra en komplett fastighetsbesiktning som skall ligga till grund för en uppdaterad underhållsplan.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-30. Vid stämman deltog 25 medlemmar varav 25 var röstberättigade. 2 stycken fullmakter lämnades in.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2020-06-30 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
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

Under perioden från stämman 2020-06-30 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Anne Lindholm	HSB-ledamot(har lämnat sitt uppdrag i september)
Eva Gerebäck	Ledamot
Ingrid Lilja	Ledamot
Jessica Dahl	Ledamot
Lena Norin	Ledamot
Magnus Jansson	Ledamot
Pia Gustavsson	Ledamot
Catharina Hillerström Vagli	HSB ledamot
Anja Sjö Dahl	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Jessica Dahl, Eva Gerebäck, Ingrid Lilja och Anja Sjö Dahl.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.





Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Sunnan i Nacka

Firmatecknare

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

Revisorer

Per Synnergren 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.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 87 (89) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 5 (3) 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	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	673	673	659	661	661
Totala intäkter kr/kvm*	726	724	725	711	709
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	222	240	240	237	233
Belåning, kr/kvm	4 905	4 088	4 122	3 045	3 062
Räntekänslighet	7%	6%	6%	5%	5%
Totala driftkostnader kr/kvm*	415	417	408	422	411
Energikostnader kr/kvm	196	219	219	213	219

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





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

Sparande till framtida underhåll

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

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

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

Belåning, kr/kvm

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

Räntekänslighet

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

Totala driftkostnader

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

Energikostnader

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

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 245	4 242	4 246	4 160	4 141
Resultat efter finansiella poster	721	453	568	822	844
Soliditet	25%	27%	26%	30%	27%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)





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		4 244 568
Rörelsekostnader	-	3 024 376
Finansiella poster	-	499 026
Årets resultat		721 165
Planerat underhåll	+	0
Avskrivningar	+	585 170
Årets sparande		1 306 335
Årets sparande per kvm total yta		222

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 164 000	0	3 063 883	3 387 483	453 091
Reservering till fond 2020			288 000	-288 000	
Balanserad i ny räkning				453 091	-453 091
Årets resultat					721 165
Belopp vid årets slut	2 164 000	0	3 351 883	3 552 574	721 165

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	3 840 574
Årets resultat	721 165
Reservering till underhållsfond	-288 000
Ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa till stämmans förfogande	4 273 739

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	4 273 739
-------------------------	------------------

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

**HSB bostadsrättsförening Sunnan i Nacka**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 244 568	4 242 124
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 105 272	-2 078 089
Övriga externa kostnader	Not 3	-70 933	-118 673
Planerat underhåll		0	-376 143
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-263 001	-249 901
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-585 170	-578 711
Summa rörelsekostnader		<u>-3 024 376</u>	<u>-3 401 519</u>
Rörelseresultat		1 220 192	840 605
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	16 690	8 910
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-515 716</u>	<u>-396 425</u>
Summa finansiella poster		<u>-499 026</u>	<u>-387 515</u>
Årets resultat		721 165	453 091



**HSB bostadsrättsförening Sunnan i Nacka**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	28 749 695	29 328 406
Inventarier och maskiner	Not 8	90 417	0
Pågående nyanläggningar	Not 9	1 755 938	0
		<u>30 596 050</u>	<u>29 328 406</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>30 599 050</u>	<u>29 331 406</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		3 638	5 345
Avräkningskonto HSB Stockholm		5 127 988	1 080 018
Placeringskonto HSB Stockholm		401 461	501 035
Övriga fordringar	Not 11	5 730	5 734
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	69 897	50 575
		<u>5 608 714</u>	<u>1 642 707</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	3 500 000	2 750 000
Kassa och bank	Not 14	26 614	42 350
Summa omsättningstillgångar		<u>9 135 328</u>	<u>4 435 057</u>
Summa tillgångar		<u>39 734 377</u>	<u>33 766 463</u>



**HSB bostadsrättsförening Sunnan i Nacka**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	2 164 000	2 164 000
Yttre underhållsfond	3 351 883	3 063 883
	<u>5 515 883</u>	<u>5 227 883</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 552 574	3 387 483
Årets resultat	721 165	453 091
	<u>4 273 739</u>	<u>3 840 574</u>
Summa eget kapital	<u>9 789 622</u>	<u>9 068 457</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 <u>28 509 955</u>	<u>23 807 705</u>
	28 509 955	23 807 705
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 300 000	200 000
Leverantörsskulder	616 483	153 328
Skatteskulder	6 234	2 854
Fond för inre underhåll	250	250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>511 833</u>	<u>533 869</u>
	1 434 800	890 301
Summa skulder	29 944 755	24 698 006
Summa eget kapital och skulder	<u>39 734 377</u>	<u>33 766 463</u>



**HSB bostadsrättsförening Sunnan i Nacka**

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	721 165	453 091
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	585 170	578 711
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 306 335	1 031 802
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-17 611	72 437
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	444 499	-51 739
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 733 222	1 052 501
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 852 813	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	4 802 250	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	4 802 250	-200 000
Årets kassaflöde	4 682 659	852 501
Likvida medel vid årets början	4 373 403	3 520 902
Likvida medel vid årets slut	9 056 062	4 373 403

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





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.

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

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.
Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom 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 1 429 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning 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.



**HSB bostadsrättsförening Sunnan i Nacka**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 950 016	3 955 299
Individuell mätning el	-960	-600
Hyror	290 236	287 065
Övriga intäkter	9 169	6 037
Bruttoomsättning	<u>4 248 461</u>	<u>4 247 801</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-3 893	-5 677
	4 244 568	4 242 124
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	59 951	90 880
Reparationer	332 012	177 935
El	100 028	91 832
Uppvärmning	768 811	820 349
Vatten	280 487	371 339
Sophämtning	178 037	142 915
Fastighetsförsäkring	76 575	77 573
Kabel-TV och bredband	106 390	106 380
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	105 135	101 755
Förvaltningsarvoden	86 609	84 724
Övriga driftkostnader	11 238	12 407
	<u>2 105 272</u>	<u>2 078 089</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	28 206	43 794
Administrationskostnader	7 514	29 354
Extern revision	10 313	10 000
Konsultkostnader	0	10 625
Medlemsavgifter	24 900	24 900
	<u>70 933</u>	<u>118 673</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	139 545	136 131
Revisionsarvode	6 000	6 000
Övriga arvoden	67 526	52 000
Sociala avgifter	49 930	55 770
	<u>263 001</u>	<u>249 901</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	800	560
Ränteintäkter HSB placeringskonto	426	1 034
Ränteintäkter HSB bunden placering	15 195	7 082
Övriga ränteintäkter	270	234
	<u>16 690</u>	<u>8 910</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	387 542	395 027
Övriga räntekostnader	128 174	1 398
	<u>515 716</u>	<u>396 425</u>



**HSB bostadsrättsförening Sunnan i Nacka**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	33 777 086	33 777 086
Anskaffningsvärde mark	3 195 000	3 195 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 972 086	36 972 086
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-7 643 680	-7 064 969
Årets avskrivningar	-578 711	-578 711
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 222 391	-7 643 680
Utgående bokfört värde	28 749 695	29 328 406
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	53 000 000	53 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	415 000	415 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	36 000 000	36 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	810 000	810 000
Summa taxeringsvärde	90 225 000	90 225 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	442 026	442 026
Årets investeringar	96 875	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	538 901	442 026
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-442 026	-442 026
Årets avskrivningar	-6 458	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-448 484	-442 026
Bokfört värde	90 417	0
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	1 755 938	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 755 938	0



**HSB bostadsrättsförening Sunnan i Nacka**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	3 000	3 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>3 000</u>	<u>3 000</u>
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	5 730	5 734
	<u>5 730</u>	<u>5 734</u>
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	68 759	49 681
Upplupna intäkter	1 138	894
	<u>69 897</u>	<u>50 575</u>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 13 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	3 500 000	2 750 000
	<u>3 500 000</u>	<u>2 750 000</u>
Not 14 Kassa och bank		
Swedbank	26 614	42 350
	<u>26 614</u>	<u>42 350</u>



**HSB bostadsrättsförening Sunnan i Nacka****Noter** **2020-12-31** **2019-12-31****Not 15 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	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	10 310 901	200 000
Swedbank	2852727573	1,50%	2022-05-11	6 135 902	0
Swedbank	2950035374	1,91%	2023-01-25	6 225 000	100 000
				28 809 955	300 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 27 309 955

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 28 509 955

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 30 406 000 24 383 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	300 000	200 000
	300 000	200 000

Varav amortering 300 000 0

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	48 769	68 455
Förutbetalda hyror och avgifter	323 105	347 670
Övriga upplupna kostnader	139 959	117 744
	511 833	533 869

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

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut





HSB bostadsrättsförening Sunnan i Nacka

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Stockholm, den

.....
Pia Gustavsson

.....
Eva Gerebäck

.....
Ingrid Lilja

.....
Jessica Dahl

.....
Lena Norin

.....
Magnus Jansson

.....
Catharina Hillerström Vagli

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Per Synnergren

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 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisor utseende av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisor utseende 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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den / 2021

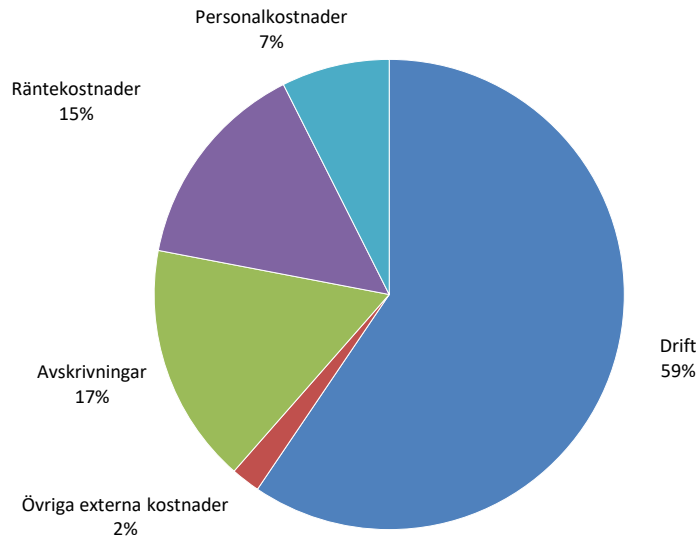
.....
Daniel Yousif
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Per Synnergren
Av föreningen vald revisor



HSB bostadsrättsförening Sunnan i Nacka

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

