



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Bergakungen i Nacka



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Bergakungen i Nacka med säte i NACKA org.nr. 714000-0063 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 1952. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-04-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Nacka kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sicklaön 92:3	1952-10-30	1953
Sicklaön 93:1	1952-10-30	1953
Sicklaön 94:1	1952-10-30	1953
Totalt 3 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector via Söderberg & Parner AB. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
172	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11640
1	lokaler (hyresrätt)	94
5	garageplatser	88
Totalt 178 objekt		11822

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 0 rok, 40 st 1 rok, 51 st 2 rok, 36 st 3 rok, 34 st 4 rok, 9 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Alexander Rodriguez	Ordförande	2022-03-28	
Alexander Rodriguez	Ledamot	2022-03-28	
Hampus Skoug	Ordförande	2017-03-21	2022-03-28
Hampus Skoug	Ledamot	2015-03-12	
Anna Kustenberg	Ledamot	2013-10-15	
Lars Bernhardt	Ledamot	2022-03-28	
Anne Källman	Ledamot	2018-05-06	
Bror Lundbergh	Ledamot	2004-06-25	
Frederique Lemery	Ledamot	2022-03-28	
Jenny Johansson	Ledamot	2018-05-06	2022-03-28
Johan Krantz	Ledamot	2014-03-15	2022-03-28
Lisa Rondahl	Ledamot	2022-03-28	
Björn Melin	Ledamot	2022-03-28	
Nishita Vegi	Ledamot	2022-03-28	
Daniel Hultmark	Ledamot	2022-03-28	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Alexander Rodriguez, Hampus Skoug, Frédérique Lémary, Lisa Rondahl, Nishita Vegi och Bror Lundbergh.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Lars Bernhardt, Bror Lundbergh, Alexander Rodriguez, Hampus Skoug.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Charlotte Anderson med Maj Widding som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit Margareta Markus, ordförande, Lars-Ingvar Steen, Peter Forsberg och Nils Lundin vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-03-28. På stämman deltog 27 medlemmar. Extra stämma hölls 2022-10-25.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad. Årsavgifterna kommer att höjas med 5% från 2023-04-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-08-19.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Ny utrustning i tvättstugorna för boende i portarna 31-39 och 51-55 installerades och var klar för användning under första kvartalet 2022.

Samtliga entrédörrar har renoverats genom slipning och lackning.

Pågående eller framtida underhåll

Under 2023 har planerats för utbyte av hisslinor och spolning av avloppsstammar.

Tidigare genomfört underhåll

För kalendarium för större utförda underhåll, se bilaga.

Övriga väsentliga händelser

Region Stockholm genom Storstockholms Lokaltrafik har erbjudit bullerdämpande åtgärder i form av inglasning av balkonger, isolerkassetter samt utbyte av fönsterventiler. Erbjudandet har riktats till medlemmar i 30-huset och arbetet igångsattes under senhösten 2022 och beräknas vara avslutat under första kvartalet 2023. Åtgärden bekostas av Region Stockholm.

Underhåll de närmaste 5 åren

Målningsarbeten i gemensamma utrymmen

OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll)

Utbyte av termostatventiler

Takreovering

Fasader och balkonger

Underhållsplanen genomgås och revideras fortlöpande varvid objekt kan tillkomma eller frångå.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 25 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 231 och under året har det tillkommit 34 och avgått 27 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 238.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	251	229	260	256	230
Skuldsättning, kr/kvm	3 095	3 454	3 657	3 730	3 825
Räntekänslighet, %	5	5	5	6	6
Energikostnad, kr/kvm	171	160	130	131	134
Driftskostnad, kr/kvm	432	471	423	423	443
Årsavgifter, kr/kvm	683	681	681	681	681
Totala intäkter, kr/kvm	716	720	701	724	713
Nettoomsättning, tkr	8 811	8 824	8 693	9 058	8 947
Resultat efter finansiella poster, tkr	953	831	1 206	176	709
Soliditet, %	58	55	51	50	49

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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	431 159	0	0	431 159
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	44 805 576	0	0	44 805 576
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 731 250	0	1 215 200	6 946 450
S:a bundet eget kapital, kr	50 967 985	0	1 215 200	52 183 185
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	47 608	831 083	-1 215 200	-336 510
Årets resultat, kr	831 083	-831 083	952 742	952 742
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	878 691	0	-262 458	616 232
S:a eget kapital, kr	51 846 676	0	952 742	52 799 417

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 286 000 kr samt ianspråktagande skett med 70 800 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	878 690
Årets resultat, kr	952 742
Reservation till underhållsfond, kr	-1 286 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	70 800
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	616 232

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	616 232

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

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Bergakungen i Nacka

Org.nr: 714000-0063

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	8 811 220	8 824 143
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-4 723 284	-5 281 096
Övriga externa kostnader	Not 3	-216 036	-198 233
Planerat underhåll		-70 800	0
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-533 481	-469 459
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 952 237	-1 870 032
Summa rörelsekostnader		-7 495 837	-7 818 821
Rörelseresultat		1 315 383	1 005 322
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	28 452	18 208
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-391 094	-192 448
Summa finansiella poster		-362 642	-174 240
Årets resultat		952 742	831 083

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	85 804 869	87 666 639
Inventarier och maskiner	Not 8	452 335	0
		<u>86 257 204</u>	<u>87 666 639</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>86 257 704</u>	<u>87 667 139</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		-11 299	3 437
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 865 021	959 903
Placeringskonto HSB Stockholm		0	183
Övriga fordringar	Not 10	1 735	79 583
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	406 172	369 990
		<u>2 261 629</u>	<u>1 413 096</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	2 500 000	5 500 000
Kassa och bank	Not 13	1 372	1 370
Summa omsättningstillgångar		<u>4 763 001</u>	<u>6 914 466</u>
Summa tillgångar		<u>91 020 705</u>	<u>94 581 605</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	431 159	431 159
Upplåtelseavgifter	44 805 576	44 805 576
Yttre underhållsfond	<u>6 946 450</u>	<u>5 731 250</u>
	52 183 185	50 967 985
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-336 510	47 608
Årets resultat	<u>952 742</u>	<u>831 083</u>
	616 232	878 690
Summa eget kapital	<u>52 799 417</u>	<u>51 846 676</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>0</u>	<u>9 512 846</u>
	0	9 512 846
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 36 764 447	31 514 101
Leverantörsskulder	177 812	616 309
Skatteskulder	27 152	23 528
Fond för inre underhåll	163 498	165 740
Övriga skulder	Not 16 1 099	745
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>1 087 280</u>	<u>901 660</u>
	38 221 288	33 222 083
Summa skulder	38 221 288	42 734 929
Summa eget kapital och skulder	<u>91 020 705</u>	<u>94 581 605</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	952 742	831 083
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 952 237	1 870 032
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 904 978</u>	<u>2 701 115</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	56 402	50 355
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-251 141	-190 675
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 710 239</u>	<u>2 560 794</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	-542 802	-77 873
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-542 802</u>	<u>-77 873</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-4 262 500	-2 087 500
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	3 915 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-4 262 500</u>	<u>1 827 500</u>
Årets kassaflöde	-2 095 063	4 310 421
Likvida medel vid årets början	6 461 456	2 151 035
Likvida medel vid årets slut	4 366 393	6 461 456

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 1,5% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10-20% 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 inget skattemässigt underskott.

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	7 947 972	7 926 587
Individuell mätning el	339 628	355 084
Hyror	189 386	171 267
Bredband	258 125	257 656
Övriga intäkter	77 294	120 443
Bruttoomsättning	<u>8 812 405</u>	<u>8 831 037</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-1 150	0
Hyresförluster	-35	-6 894
	8 811 220	8 824 143
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	426 954	478 868
Reparationer	420 864	608 997
El	914 310	699 460
Uppvärmning	665 293	679 825
Vatten	796 457	858 343
Sophämtning	335 428	530 674
Fastighetsförsäkring	197 042	216 796
Kabel-TV och bredband	331 360	379 827
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	279 366	269 400
Förvaltningsarvoden	286 596	486 110
Övriga driftkostnader	69 613	72 797
	4 723 284	5 281 096
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	56 470	40 019
Administrationskostnader	89 865	83 079
Extern revision	17 500	21 000
Konsultkostnader	0	1 935
Medlemsavgifter	52 200	52 200
	216 036	198 233
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	394 050	341 000
Revisionsarvode	17 550	17 550
Övriga arvoden	0	10 230
Sociala avgifter	121 881	100 679
	533 481	469 459
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	655	1 228
Ränteintäkter HSB bunden placering	26 805	16 056
Övriga ränteintäkter	992	924
	28 452	18 208
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	390 490	191 780
Övriga räntekostnader	604	668
	391 094	192 448

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	121 839 660	121 761 787
Anskaffningsvärde mark	636 600	636 600
Årets investeringar	0	77 873
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	122 476 260	122 476 260
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-34 809 622	-32 947 089
Årets avskrivningar	-1 861 770	-1 862 532
Utgående ackumulerade avskrivningar	-36 671 391	-34 809 622
Utgående bokfört värde	85 804 869	87 666 639
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	132 000 000	106 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 330 000	931 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	133 000 000	95 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	697 000	697 000
Summa taxeringsvärde	267 027 000	202 628 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	295 421	295 421
Årets investeringar	542 802	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	838 223	295 421
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-295 421	-287 921
Årets avskrivningar	-90 467	-7 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-385 888	-295 421
Bokfört värde	452 335	0
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	1 735	1 729
Övriga fordringar	0	77 854
	1 735	79 583
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	401 050	366 188
Upplupna intäkter	5 122	3 802
	406 172	369 990

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

Noter		2022-12-31	2021-12-31
Not 12	Kortfristiga placeringar		
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	2 000 000	1 000 000
	Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	0	3 000 000
	Bunden placering 12 månader HSB Stockholm	500 000	1 500 000
		2 500 000	5 500 000
Not 13	Kassa och bank		
	Nordea	1 372	1 370
		1 372	1 370
Not 14	Skulder till kreditinstitut		
		Ränte- ändringsdag	Konverterings- dag
	Låneinstitut	Låne nummer	Lånetyp
		Ränta	Belopp
			Nästa års amortering
	Nordea	39758293257	Rörligt
		2,40%	2023-01-31
			2023-10-31
			7 819 600
	Nordea	39758297600	Rörligt
		3,00%	2023-03-28
			2023-09-28
			19 432 001
	Nordea	39788961118	Fast
		0,71%	2023-03-15
			2023-03-15
			9 512 846
			3 000 000
			36 764 447
			3 000 000
	Amorteringstakten beräknas bli mindre de närmaste fem åren och det kan också bli aktuellt med ny upplåning mot slutet av perioden. Styrelsen bedömer att skulder till kreditinstitut då kan ligga i paritet med nuvarande nivå.		
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		0
	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	53 364 000	53 364 000
Not 15	Skulder till kreditinstitut		
	Kortfristig del av långfristig skuld	36 764 447	31 514 101
		36 764 447	31 514 101
	Varav amortering	3 000 000	0
Not 16	Övriga skulder		
	Momsskuld	1 099	258
	Övriga kortfristiga skulder	0	487
		1 099	745
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Upplupna räntekostnader	42 732	7 229
	Förutbetalda hyror och avgifter	803 822	786 272
	Övriga upplupna kostnader	240 726	108 159
		1 087 280	901 660
	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		

Noter

2022-12-31

2021-12-31

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Alexander Rodriguez.....
Anna Kustenberg.....
Anne Källman.....
Björn Melin.....
Bror Lundbergh.....
Daniel Hultmark.....
Frederique Lemery.....
Hampus Skoug.....
Lars Bernhardtz.....
Lisa Rondahl.....
Nishita Vegi

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Charlotte Anderson.....
Maria Sukhova
BoRevision AB

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Bergakungen i Nacka, org.nr. 714000-0063

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bergakungen 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 Bergakungen 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

Maria Sukhova
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Charlotte Andersson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

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

ALEXANDER RODRIGUEZ

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-02-19 kl. 07:48:16



LARS BERNHARDTZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-14 kl. 09:44:24



HAMPUS SKOUG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-19 kl. 11:25:18



BROR LUNDBERGH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-19 kl. 19:08:27



LISA RONDAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-15 kl. 11:05:13



FREDERIQUE LEMERY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-19 kl. 12:59:05



ANNA KUSTENBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-15 kl. 10:30:34



DANIEL HULTMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-19 kl. 14:44:03



ANNE KÄLLMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-21 kl. 18:01:37



BJÖRN MELIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-19 kl. 10:19:48



NISHITA VEGI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-19 kl. 12:03:38



CHARLOTTE ANDERSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-02-22 kl. 14:40:01



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-02-23 kl. 07:31:56



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

CHARLOTTE ANDERSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-02-22 kl. 14:40:58



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-02-23 kl. 07:31:40



Följande underhåll har genomförts sedan år 1985, redovisas i omvänd kronologisk ordning:

2022 Ny utrustning i tvättstugorna för boende i portarna 31-39 och 51-55 installerades och var klar för användning under första kvartalet 2022. Samtliga entrédörrar har renoverats genom slipning och lackning.

2021 Inget planerat underhåll har genomförts under året

2020 Tidigare kontorslokal för uthyrning byggdes om till 2st bostadsrättslägenheter

De två sophys avsedda för boende i port 51-55 underhållsmålades

2019 All utrustning i tvättstuga för boende i port 41-49 är utbytt till nytt. Samtliga väggar i nämnd tvättstugan ommålade

2018 Utfört Obligatorisk Ventilationskontroll i samtliga lägenheter

2017 Passer- och låssystem samt fönsterprojekt färdigställdes och slutbesiktigades.

2016 Byte av fönster och balkongdörrar.

Nytt Passer- och låssystem.

Byte av cirkulationspumpar i värmeåtervinningssystemet.

2015 Justering av anläggningen för produktion av varmvatten.

I samband med flytt av värmepumpar återgick utrymmena (pumprum och oljetank) till garage.

Renovering av samtliga garage, byte av garagedörrar samt målning av dessa, nya trösklar till samtliga garage samt

nya inkörningsramper vid garagen Becksjudarvägen 39.

Ombyggnad av två fläktrum i 30-huset

Installation av 2 nya ytterdörrar för cykelrummen i 50-huset

2014 Flytt av värmepumpanläggningen från "garaget" till nedre delen i pannrummet.

Byte av oljetank samt flytt av dessa från "garaget" till övre delen av pannrummet.

Renovering av ett antal förrådsutrymmen Becksjudarvägen 45 - 49.

Ombyggnad av rabatten mellan Becksjudarvägen 37 och 39.

Byte av källardörrar Becksjudarvägen 53 och 55.

2013 Utbyte av glas i entrédörrar Becksjudarvägen 31 - 39

Nya rökluckor i trapphusen Becksjudarvägen 31 - 39

Spolning av avloppsstammar

Renovering av soprummen i källargångarna Becksjudarvägen 31 - 39

2012 Utbyte av samtlig trapphusarmatur

Utbyte av glas i entrédörrar Becksjudarvägen 41 - 55

Sänkning av skorsten

Ny takbeläggning på grovsoprummet

2011 Ombyggnad av 300 kvadratmeter hyreslokaler till tre nya lägenheter

Ombyggnad av tvättstugan Becksjudarvägen 53.

Montering av snörasskydd på taket Becksjudarvägen 31-39.

2010 Renovering av terrassbjälklaget baksidan Becksjudarvägen 31-39

Borttagning av ytskikt, nytt tätskikt, ny belysning, återställning med byggande av nya uteplatser.

Reparation och förstärkning av undersidan.

2009 Byggt nya sophys för hantering av hushållssoporna Becksjudarvägen 51 - 55 i samband med att sopnedkastan och sopkarusellerna togs bort.

2008 Målning av källargångar.

Renovering av källarförråd Becksjudarvägen 41 efter vattenskada.

Byte av 5 st. frånluftsbatterier för återvinning av frånluften Becksjudarvägen 31-39.

Demontering av sopkaruseller som ersatts av fasta kärl samt renovering av grovsoprummet.

2007 Byte av värmeanläggning från olje-, elpanna och värmepump till värmepumpar på bergvärme och frånluft med spets av olja.
Införande av enhetsmätning el för alla bostadsrättsföreningens el abonnemang (inkl. alla lägenheter).
Målning av trapphus Becksjudarvägen 31–55.
Installation av postfack i entréplanen.
2006 Start av projekt för byte av värmeanläggning. Upphandlingsunderlag gick ut i slutet av året till 8 entreprenörer.
2005 Projekt "Lägenhet 2005", ombyggnad av ca 2 000 m2 kommersiella hyreslokaler till 24 st. bostadsrättslägenheter.
Tilläggsisolering av krypvind Becksjudarvägen 41 - 49 samt 31 - 39.
2004 Byte av samtliga vatten- och avloppsstammar Becksjudarvägen 31-37 samt nydragning av el.
Installation av brandvarnare i samtliga lägenheter.
Installation av ett nytt övernattningsrum Becksjudarvägen 35.
Installation av ny kvarterslokal/föreningslokal Becksjudarvägen 33 - 35.
2003 Dränering av grunden Becksjudarvägen 41-49
Installation av evakueringsentré för hyreslokalen Becksjudarvägen 47 B
Installation av en ny tvättstuga Becksjudarvägen 53, samt renovering av tvättstugan Becksjudarvägen 45.
Byte samtliga vatten- och avloppsstammar Becksjudarvägen 39 - 55 samt nydragning av el.
2002 Byte av värmepump samt grundvattenpump.
2001 Installation av bredband.
1999 Renovering av hyreslokaler. Isolering av expansionsledning.
1998 Renovering av låsanordningar, Becksjudarvägen 31–55.
1997 Renovering av hyreslokaler.
1995 Renovering av tvättstugorna, Becksjudarvägen 35 samt 45.
1993 Ny elpanna
1992 Åtgärder av skyddsrum.
Fasadrenovering
1990 Renovering hissar Becksjudarvägen 31–39.
Byte av samtliga WC stolar samt engreppsblandare.
1989 Målning av trapphus Becksjudarvägen 41–55.
1985 Byte av takpannor samt tilläggsisolering av vindarna Becksjudarvägen 41–45.