



Org Nr: 769606-4232

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Gustafsgården i Nacka

Org.nr: 769606-4232

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Gustafsgården 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 SICKLAÖN 145:6 i Nacka Kommun.

Styrelsen har sitt säte i Nacka Kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	88	7 935
Lokaler	2	165

Föreningens fastighet är byggd 2002 värdeår 2002.

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

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delägare i Järla Sjö Samfällighetsförening (JSS). JSS verksamhet omfattar tre gemensamhetsanläggningar: GA 55 med ändamål att förvalta vägar, vattenförsörjning, elledningar, belysning, avloppspumpar samt bad och brygganläggning samt gemensamma trädgårdsytor och Dalenparken. GA 56 med ändamål att förvalta garage samt markparkeringsgarage. GA 85 med ändamål att förvalta återvinningsanläggningen. Brf Gustafsgårdens andelar i gemensamhetsanläggningarna är från och med 2019: GA 55 9,04%, GA 56 9,52%, GA 85 12,15%.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna sänkts med 7 %.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

- Ny förbättrad planlösning samt renovering av lekplats, planteringar och hårdgjorda ytor på östra gården.
- Ny- och ersättningsplantering av växtlighet på västra gården.
- Installation av DUC (övervakningscentral inklusive sensorer i 20 lägenheter) för övervakning och injustering av värme i fastigheterna i energibesparande syfte.
- Ommålning av ytterdörrar till lägenheter enligt behov.
- Rostskyddsbehandling och målning av metallräcken.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021	Trapphus	Ombyggnad av befintliga ljusarmaturer till LED-belysning som energibesparande åtgärd.
2021	Hiss	Modernisering av hiss/förebyggande underhåll.
2021	Tak	Förbättring av taksäkerhet för att uppfylla krav i BBR (Boverkets Byggregler), samt byte av rostiga skorstensdetaljer.

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Åtgärd
2016	Ommålning av balkonger, träverk, räcken med mera.
2017	Reparationer av avlopp Järla gårdsväg 34 efter sättningar i marken under huset.
2017	Byte av ventilationsfläktar, cirkulationspumpar med mera.
2020	Passagesystem utbyta.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Gustafsgården i Nacka

Övriga väsentliga händelser

Byte av entreprenör för trädgårdsskötsel – ny entreprenör är Nacka Handelsträdgård AB.
Byte av entreprenör vinterhållning – ny entreprenör är Habitek Utemiljö AB.
Energideklaration utförd.
Pandemiåtgärder.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-10. Vid stämman deltog 15 medlemmar varav 15 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under 2020-01-01 - 2020-06-10 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Torben Vincentsen
Johan Lundholm
Hanna Kirk
Jessica Perhage
Signe Haugo
Marcus Grimeryd

Roll

Ordförande
Vice ordförande/fastighetsansvarig
Ekonomiansvarig
Sekreterare/kommunikation
Ledamot/utemiljö
HSB-ledamot

Under perioden 2020-06-10 - 2020-12-31 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Torben Vincentsen
Hanna Kirk
Johan Lundholm
Jessica Perhage
Signe Haugo
Anne Lindholm

Roll

Ordförande
Vice ordförande/ekonomiansvarig
Ledamot /fastighetsansvarig
Sekreterare/kommunikation
Ledamot/utemiljö
HSB-ledamot

Mina Lilja Zvedberg

Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Hanna Kirk, Johan Lundholm och Jessica Perhage.

Styrelsen har under året hållit 9 protokolförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Torben Vincentsen, Hanna Kirk, Johan Lundholm och Jessica Pershage. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Faiz Bapira	Föreningsvald ordinarie
Petra Hagström	Föreningsvald suppleant
Ola Trané	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Torben Vincentsen.

Valberedning

Valberedningen består av Henrik Haarby och Faiz Bapira.

Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020-10-14.

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.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Gustafsgården i Nacka

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 135 (138) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 16 (6) 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	719	773	773	773	814
Totala intäkter kr/kvm*	746	799	798	797	836
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	217	260	267	277	270
Belåning, kr/kvm	7 820	7 912	8 045	8 230	8 292
Räntekänslighet	11%	10%	11%	11%	10%
Totala driftkostnader kr/kvm*	468	460	449	438	451
Energikostnader kr/kvm	166	177	176	143	173

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

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 och investeringar

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.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Gustafsgården i Nacka

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	6 019	6 455	6 445	6 454	6 769
Resultat efter finansiella poster	-49	573	559	942	710
Soliditet	63%	63%	63%	62%	62%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

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	6 018 538
Rörelsekostnader	5 602 220
Finansiella poster	465 237
Årets resultat	-48 920
Planerat underhåll	+ 581 457
Avskrivningar	+ 1 227 784
Årets sparande	1 760 322

Årets sparande per kvm total yta 217

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	104 724 000	1 482 000	3 025 181	2 066 138	572 828
Reservering till fond 2020			692 000	-692 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-581 457	581 457	
Balanserat i ny räkning				572 828	-572 828
Årets resultat					-48 920
Belopp vid årets slut	104 724 000	1 482 000	3 135 724	2 528 423	-48 920

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	2 638 966
Årets resultat	-48 920
Reservering till underhållsfond	-692 000
Ianspråktagande av underhållsfond	581 457
Summa till stämmans förfogande	2 479 503

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning **2 479 503**

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

**HSB Bostadsrättsförening Gustafsgården i Nacka**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 018 538	6 454 845
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-4 153 928	-3 832 800
Övriga externa kostnader	Not 3	-71 609	-77 018
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-148 899	-126 163
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 227 784	-1 227 784
Summa rörelsekostnader		-5 602 220	-5 263 765
Rörelseresultat		416 317	1 191 080
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	23 556	19 274
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-488 793	-637 527
Summa finansiella poster		-465 237	-618 253
Årets resultat		-48 920	572 828

**HSB Bostadsrättsförening Gustafsgården i Nacka**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	169 262 688	170 490 472
		169 262 688	170 490 472
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		169 263 188	170 490 972
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		18 767	8 676
Övriga fordringar	Not 9	2 943 460	2 580 323
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	283 034	533 960
		3 245 261	3 122 959
Kortfristiga placeringar	Not 11	4 000 000	4 000 000
Kassa och bank	Not 12	3 719	4 319
Summa omsättningstillgångar		7 248 980	7 127 278
Summa tillgångar		176 512 167	177 618 250

**HSB Bostadsrättsförening Gustafsgården i Nacka****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

106 206 000

106 206 000

Yttre underhållsfond

3 135 724

3 025 181

109 341 724

109 231 181

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 528 423

2 066 138

Årets resultat

-48 920

572 828

2 479 503

2 638 966

Summa eget kapital

111 821 227

111 870 147

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

48 640 880

63 585 823

48 640 880

63 585 823

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

14 694 943

500 000

Leverantörsskulder

104 413

643 001

Skatteskulder

19 840

14 510

Övriga skulder

Not 15

29 664

31 695

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

1 201 200

973 074

16 050 060

2 162 280

Summa skulder

64 690 940

65 748 103

Summa eget kapital och skulder**176 512 167****177 618 250**

**HSB Bostadsrättsförening Gustafsgården i Nacka****Kassaflödesanalys**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-48 920	572 828
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 227 784	1 227 784
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 178 865	1 800 612
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	245 028	-268 144
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-307 163	288 311
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 116 730	1 820 779
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-750 000	-1 077 870
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-750 000	-1 077 870
Årets kassaflöde	366 730	742 909
Likvida medel vid årets början	6 570 623	5 827 713
Likvida medel vid årets slut	6 937 353	6 570 623

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



HSB Bostadsrättsförening Gustafsgården i Nacka

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).
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

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,90 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

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 resultatdisposition 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 2 020 tkr.

**HSB Bostadsrättsförening Gustafsgården i Nacka**

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	5 704 236	6 133 560
	Hyror	302 432	297 848
	Övriga intäkter	29 506	23 437
	Bruttoomsättning	6 036 174	6 454 845
	Avgifts- och hyresbortfall	-17 600	0
	Hyresförluster	-36	0
		6 018 538	6 454 845
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 155 311	986 739
	Reparationer	206 987	318 780
	El	137 021	171 162
	Uppvärmning	816 177	872 474
	Vatten	391 215	388 366
	Sophämtning	147 865	104 730
	Fastighetsförsäkring	114 055	103 686
	Kabel-TV och bredband	187 234	184 733
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	149 832	145 256
	Förvaltningsarvoden	222 788	221 743
	Övriga driftkostnader	43 986	28 622
	Planerat underhåll	581 457	306 509
		4 153 928	3 832 800
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	8 393	8 564
	Administrationskostnader	18 411	39 361
	Extern revision	12 125	11 413
	Konsultkostnader	15 000	0
	Medlemsavgifter	17 680	17 680
		71 609	77 018
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	104 000	87 000
	Revisionsarvode	4 650	4 450
	Övriga arvoden	4 650	4 550
	Sociala avgifter	35 599	30 163
		148 899	126 163
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 193	922
	Ränteintäkter HSB bunden placering	21 800	18 000
	Övriga ränteintäkter	563	352
		23 556	19 274
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	488 759	637 020
	Övriga räntekostnader	34	507
		488 793	637 527

**HSB Bostadsrättsförening Gustafsgården i Nacka**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	135 772 500	135 772 500
Ingående anskaffningsvärde mark	45 257 500	45 257 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	181 030 000	181 030 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-10 539 528	-9 311 743
Årets avskrivningar	-1 227 784	-1 227 784
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 767 312	-10 539 528
Utgående redovisat värde	169 262 688	170 490 472
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	112 000 000	112 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 775 000	1 775 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	65 000 000	65 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	633 000	633 000
Summa taxeringsvärde	179 408 000	179 408 000
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	9 826	14 019
Avräkningskonto HSB Stockholm	2 933 634	2 566 304
	2 943 460	2 580 323
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	266 834	530 560
Upplupna intäkter	16 200	3 400
	283 034	533 960
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	0	4 000 000
Bunden placering 12 månader HSB Stockholm	4 000 000	0
	4 000 000	4 000 000

**HSB Bostadsrättsförening Gustafsgården i Nacka**

Noter		2020-12-31	2019-12-31
Not 12	Kassa och bank		
	Handelsbanken	3 719	4 319
		3 719	4 319
Not 13	Skulder till kreditinstitut		

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



Org Nr: 769606-4232

HSB Bostadsrättsförening Gustafsgården i Nacka

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Nacka, den 27/4-2021

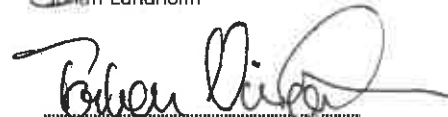

Anne Lindholm


Jessica Perhage


John Lundholm


Johanna Kirk


Signe Britt Haugo


Torben Vincentsen

Vår revisionsberättelse har 30/4 2021 lämnats beträffande denna årsredovisning


Faiz Bapira


Ola Trane

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Gustafsgården i Nacka, org.nr. 769606-4232

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gustafsgården 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 revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Gustafsgården i Nacka för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- 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 den 27 / 4 2021

30/4 2021



Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Faiz Bapira
Av föreningen vald revisor