



Org Nr: 769606-4232

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Gustafsgården i Nacka

Org.nr: 769606-4232

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Gustafsgården i Nacka med säte i NACKA org.nr. 769606-4232 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021

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 2000. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-05-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nacka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sicklaön 145:6		2002
Totalt 1 objekt		

I Nacka kommun. Fastigheten NACKA SICKLAÖN 145:6 ägs av föreningen. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styreansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
88	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7934
2	lokaler (hyresrätt)	165
Totalt 90 objekt		8099

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 23 st 2 rok, 31 st 3 rok, 23 st 4 rok, 5 st 5 rok, 2 st 6 rok.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Nacka Sicklaön GA:55	G:A	1	8106 / 89661	Körvägar samt utomhusbelysning, Gång-och cykelvägar, Torg och öppna platser, Avfallsområde, Bryggor, Kajanläggningar, Pir, Dag-, Kall-och spillvattensystem
Nacka Sicklaön GA:56	G:A	1	72 / 706	Parkeringsplatser på mark, Underjordiskt garage
Nacka Sicklaön GA:85	G:A	1	8106 / 67210	Miljöstation, Källsortering

Totalt 3 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Torben Vincentsen	Ordförande	2014-05-09	
Anne Lindholm	Ledamot	2020-11-23	
Johan Lundholm	Ledamot	2016-07-11	
Jessica Perhage	Ledamot	2015-05-11	
Signe Britt Haugo	Ledamot	2020-03-19	2021-06-16
Johanna Kirk	Ledamot	2015-05-11	
Karin Nybacka	Ledamot	2021-06-16	
Christine Svanberg	Suppleant	2021-06-16	
Mina Lilja Zwedberg	Suppleant	2020-11-23	2021-06-16

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Torben Vincentsen, Karin Nybacka, Jessica Perhage och Johan Lundholm.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Torben Vincentsen, Johan Lundholm, Jessica Perhage, Johanna Kirk.

Firman tecknas enligt ovan av Två i förening.

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

Valberedning har varit: Henrik Haarby (sammankallande) och Faiz Bapira, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-20. På stämman deltog 13 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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 2021-10-15.

Vi har en fin och väl skött fastighet, men eftersom fastigheten är över 20 år så kommer det att vara en del kommande åtgärder som behöver åtgärdas. Ett exempel är våra hissar, som det börjar bli svårare att få tag i reservdelar till. Vi har därför under 2021 gjort ett förebyggande underhåll på en hiss, där vi har moderniserat de delar som oftast slits.

Vi har undersökt om det finns energisparande åtgärder som vi kan göra. En åtgärd vi har gjort är att byta ut all belysning som går att byta till LED-belysning, som ett sätt att spara på elkostnaden. Vi har även utrett möjligheten för bergvärme och solpaner men tyvärr saknas det förutsättningar för det i Gustafsgården.

Trädgården är nu uppväxt, och många buskar och träd har blivit stora, och vi har därför delvis gjort om och förnyat våra planteringar på innergårdarna, samtidigt som vi har renoverat lekytorna. Det har även blivit några sättningar i marken runt husen, och vi har därför behövt lägga om vissa hårdgjorda ytor.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Årtal	Ändamål
2016	Ommålning av balkonger och träräcken.
2017	Reparationer av avlopp, stenläggningar pga sättningar i mark och husgrund.
2017	Byte av ventilationsfläktar och cirkulationspumpar.
2020	Byte av passagesystem.
2021	Renovering av hissar.
2021	Ombyggnad av befintliga ljusarmaturer utomhus och i trapphus till LED som energibesparande åtgärd.

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

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

Årtal	Ändamål
2022	Högtrycksspolning av avlopp.
2022	Säkerhetsåtgärder för takarbete enligt nya krav i BBR.
2023	Ev ommålning av trapphus.
2024	Ev ommålning av fasader (ny bedömning av behov enligt underhållsplan).

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 136 och under året har det tillkommit 6 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 134.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	190	217	260	267	277
Skuldsättning, kr/kvm	7 696	7 820	7 912	8 045	8 230
Räntekänslighet, %	11	11	10	11	11
Energikostnad, kr/kvm	182	166	177	176	143
Driftskostnad, kr/kvm	505	468	460	449	438
Årsavgifter, kr/kvm	719	719	773	773	773
Totala intäkter, kr/kvm	748	746	799	798	797
Nettoomsättning, tkr	6 025	6 019	6 455	6 445	6 454
Resultat efter finansiella poster, tkr	-303	-49	573	559	942
Soliditet, %	63	63	63	63	62

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	104 724 000	0	0	104 724 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 482 000	0	0	1 482 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 135 724	0	252 531	3 388 255
S:a bundet eget kapital, kr	109 341 724	0	252 531	109 594 255
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 528 423	0	-252 531	2 226 972
Årets resultat, kr	-48 920	48 920	-302 819	-302 819
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 479 503	48 920	-555 350	1 924 153
S:a eget kapital, kr	111 821 227	48 920	-302 819	111 518 408

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 772 000 samt ianspråktagande skett med - 519 469.

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	2 479 503
Årets resultat, kr	-302 819
Reservation till underhållsfond, kr	-772 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	519 469
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 924 153

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 924 153

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

Resultaträkning		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 025 038	6 018 538
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-4 452 813	-4 153 928
Övriga externa kostnader	Not 3	-96 554	-71 609
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-155 023	-148 899
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 227 784	-1 227 784
Summa rörelsekostnader		-5 932 175	-5 602 220
Rörelseresultat		92 863	416 317
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	35 546	23 556
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-431 228	-488 793
Summa finansiella poster		-395 682	-465 237
Årets resultat		-302 819	-48 920

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	168 034 903	169 262 688
		<u>168 034 903</u>	<u>169 262 688</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>168 035 403</u>	<u>169 263 188</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 190	18 767
Övriga fordringar	Not 9	1 414 964	2 943 460
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	292 973	283 034
		<u>1 709 127</u>	<u>3 245 261</u>
Kortfristiga placeringar	Not 11	6 000 000	4 000 000
Kassa och bank	Not 12	3 419	3 719
Summa omsättningstillgångar		<u>7 712 546</u>	<u>7 248 980</u>
Summa tillgångar		<u>175 747 949</u>	<u>176 512 167</u>

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		106 206 000	106 206 000
Yttre underhållsfond		3 388 255	3 135 724
		<u>109 594 255</u>	<u>109 341 724</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 226 972	2 528 423
Årets resultat		-302 819	-48 920
		<u>1 924 153</u>	<u>2 479 503</u>
Summa eget kapital		<u>111 518 408</u>	<u>111 821 227</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	32 240 880	48 640 880
		<u>32 240 880</u>	<u>48 640 880</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	30 094 943	14 694 943
Leverantörsskulder		754 338	104 413
Skatteskulder		11 167	19 840
Övriga skulder	Not 15	29 664	29 664
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 098 549	1 201 200
		<u>31 988 661</u>	<u>16 050 060</u>
Summa skulder		<u>64 229 541</u>	<u>64 690 940</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>175 747 949</u>	<u>176 512 167</u>

Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-302 819	-48 920
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 227 784	1 227 784
Kassaflöde från löpande verksamhet	924 966	1 178 865
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	10 281	245 028
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	538 601	-307 163
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 473 848	1 116 730
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 000 000	-750 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 000 000	-750 000
Årets kassaflöde	473 848	366 730
Likvida medel vid årets början	6 937 353	6 570 623
Likvida medel vid årets slut	7 411 200	6 937 353

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

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 0,9 % 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 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 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 1 459 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 2 020 tkr.

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 704 236	5 704 236
Hyror	303 228	302 432
Övriga intäkter	17 594	29 506
Bruttoomsättning	6 025 058	6 036 174
Avgifts- och hyresbortfall	0	-17 600
Hyresförluster	-20	-36
	6 025 038	6 018 538
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokavård	1 249 431	1 155 311
Reparationer	331 754	206 987
El	140 197	137 021
Uppvärmning	931 791	816 177
Vatten	400 877	391 215
Sophämtning	164 639	147 865
Fastighetsförsäkring	123 179	114 055
Kabel-TV och bredband	187 837	187 234
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	152 472	149 832
Förvaltningsarvoden	234 232	222 788
Övriga driftkostnader	16 935	43 986
Planerat underhåll	519 469	581 457
	4 452 813	4 153 928
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	11 190	8 393
Administrationskostnader	55 434	18 411
Extern revision	12 250	12 125
Konsultkostnader	0	15 000
Medlemsavgifter	17 680	17 680
	96 554	71 609
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	99 000	104 000
Revisionsarvode	4 730	4 650
Övriga arvoden	14 230	4 650
Sociala avgifter	37 063	35 599
	155 023	148 899
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	641	1 193
Ränteintäkter HSB bunden placering	34 600	21 800
Övriga ränteintäkter	305	563
	35 546	23 556
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	431 209	488 759
Övriga räntekostnader	19	34
	431 228	488 793

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade 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
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-11 767 312	-10 539 528
Årets avskrivningar	-1 227 784	-1 227 784
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 995 097	-11 767 312
Utgående redovisat värde	168 034 903	169 262 688
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	7 183	9 826
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 407 781	2 933 634
	1 414 964	2 943 460
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	271 256	266 834
Upplupna intäkter	21 717	16 200
	292 973	283 034

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

Noter		2021-12-31	2020-12-31			
Not 11	Kortfristiga placeringar					
	Bunden placering 12 månader HSB Stockholm	6 000 000	4 000 000			
		6 000 000	4 000 000			
Not 12	Kassa och bank					
	Handelsbanken	3 419	3 719			
		3 419	3 719			
Not 13	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	394101	0,73%	2024-10-30	15 797 040	0
	Stadshypotek AB	394108	0,61%	2023-10-30	16 443 840	0
	Stadshypotek AB	433485	0,70%	2022-06-01	16 400 000	0
	Stadshypotek AB	511480	0,41%	2022-10-30	13 694 943	500 000
					62 335 823	500 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					59 835 823
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					32 240 880
	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				79 938 000	79 938 000
Not 14	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				30 094 943	14 694 943
					30 094 943	14 694 943
Not 15	Övriga skulder					
	Depositioner				29 664	29 664
	Inre fond				0	0
					29 664	29 664
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				44 586	65 514
	Förutbetalda hyror och avgifter				454 150	501 694
	Övriga upplupna kostnader				599 813	633 992
					1 098 549	1 201 200

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

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 17	Väsentliga händelser efter årets slut	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den
Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Anne Lindholm

.....
Jessica Perhage

.....
Johan Lundholm

.....
Johanna Kirk

.....
Karin Nybacka

.....
Torben Vincentsen

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor
Faiz Bapira

Av HSB Riksförbund förordnad revisor
Ola Trané

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 2021.

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 2021 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. Revisorens 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 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Faiz Bapira
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Gustafsgården i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TORBEN VINCENSEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-05-02 kl. 07:27:28



ANNE LINDHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-03 kl. 21:36:00



JOHAN LUNDHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-03 kl. 12:04:29



JESSICA PERHAGE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-05 kl. 08:42:55



KARIN NYBACKA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-30 kl. 10:40:42



JOHANNA KIRK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-30 kl. 12:36:10



OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-05-06 kl. 06:21:53



FAIZ BAPIRA

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-05-05 kl. 09:11:48



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Gustafsgården i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-05-06 kl. 06:24:13



FAIZ BAPIRA

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-05-06 kl. 08:28:15

