



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Senaten i Nacka

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Senaten i Nacka med säte i Nacka org.nr. 716421-0879 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 1989. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-03.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nacka kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sicklaön 387:1	1991-01-01	1992

### **Totalt 1 objekt**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar under 2022, from den 1 januari 2023 är det i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
198	Lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	15603
6	Lägenheter (hyresrätt)	325
1	Gästlägenhet	24
7	Lokaler för egen användning	151
1	Gårdshus/Föreningslokal (inkl. bastu)	170
223	Förråd, kostnadsfria för boende	1345
39	Förråd, för uthyrning för boende	261
<b>Totalt 475 objekt</b>		<b>17879</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 25 st 1 rok, 73 st 2 rok, 51 st 3 rok, 42 st 4 rok, 13 st 5 rok.

**Föreningen äger dessutom**

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Nacka Sicklaön GA:39	G:A	717905-7455	68/100	Parkeringsanläggningar, Parkeringsdäck, Hålrumsmagasin
Nacka Sicklaön GA:40	G:A	717905-7455	36/100	Sopsug, Styr-och övervakning, Kabel-tv-anläggning

**Totalt 2 objekt****Samfällighet/gemensamhetsanläggning**

HSB Brf Senaten är delaktig i Nacka Centrum Samfällighetsförening.

Samfällighetsföreningen förvaltar en sopsuganläggning i vilken HSB Brf Senatens andel är 36 %. HSB Brf Senaten är dessutom delägare i ett garage (Sicklaön 386:3) och två markparkeringar (Sicklaön 386:2 och Sicklaön 388:1) med ägareandel på 68 % i dessa tre fastigheter (Folksam äger resterande andel på 32 %):

- Markparkering, Kantatvägen 1 85 bilplatser, varav 13 besöksplatser
- Parkeringsdäck, Kantatvägen 8 110 bilplatser & 7 MC-platser
- Markparkering, Kantatvägen 27 64 bilplatser, varav 14 besöksplatser

Platsadministration, hyresavtal och hantering av kö för nya hyresgäster hanteras enligt överenskommelse mellan samfällighetsföreningen och av Nacka Drift & Skötsel AB.

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Stefan Olsson	Ordförande	2016-05-26	2022-05-25
Birgit Andersson	Ordförande	2022-08-16	2022-09-15
Birgit Andersson	Ledamot	2017-08-23	
Suzanne Skoog Förster	Ordförande	2022-09-15	
John Olsson	Ordförande	2022-05-25	2022-08-16
Janurban Modigh	Ledamot	2017-08-23	
Charlotte Vallhov	Ledamot	2017-08-23	2022-05-25
Vera Thunström	Ledamot	2022-05-25	
Urban Lundholm	Ledamot	2022-09-15	
Renée Åberg	Ledamot	2013-05-20	2022-05-25
David Sahlberg	Ledamot	2022-05-25	
Jeremy Evans	Ledamot	2022-05-25	
Marina Berg	Ledamot	2021-06-01	2022-05-25
Nerijus Venckus	Ledamot	2021-06-01	2022-05-25
Sandra Pettersson	Ledamot	2022-09-15	
John Olsson	Ledamot	2020-06-15	2022-05-25
Agneta Sommarström	Ledamot	2022-09-15	2022-10-18

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Birgit Andersson, Suzanne Skoog Förster och Urban Lundholm. Styrelsen har under året hållit 17 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit Urban Lundholm, Birgit Andersson, Suzanne Skoog Förster och Jeremy Evans.  
Firman tecknas av två i förening.

Revisorer har varit Leo Gillholm, med Sara Luthander som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit Ola Bergqvist (sammankallande), Ann Eloffors och Marianne Lundholm, valda vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-25, på stämman deltog 26 medlemmar. En extrastämma hölls den 2022-09-15 för att välja yttreligare styrelseledamöter, på stämman deltog 36 medlemmar.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har höjts med 1 % from den 1 januari 2022. Åravgifterna har inte beslutats att höjas under det första halvåret 2023.

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.

Den årliga underhållssynen som görs av Nacka Drift och Skötsel har genomförts. Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-09-21.

Vid ordinarie föreningsstämma 2022-05-25 beslutades att införa IMD- Individuell mätning och debitering av el. Förstudien har varit i behov av komplettering för att kunna ta fram ett förfrågningsunderlag. Styrelsens arbete har fortgått under 2023 och offerter har tagits in från tre leverantörer. Styrelsen beräknar att arbetet kan slutföras under tredje kvartalet 2023.

Tvättstugerenoveringarna har färdigställts och tvättstugan på K 19 togs i bruk i februari 2022, och tvättstugan på K 13 togs i bruk i mars 2022.

Planerad OVK (Obligatorisk VentilationsKontroll) har påbörjats under 2022, med avslut 2023 och påpekat underhållsbehov har åtgärdats.

Planerat underhåll av markytor har genomförts.

Föreningen har ett förmånligt elavtal med Luleå Energi varför föreningen inte drabbats av de allmänt ökade elkostnaderna.

Föreningen har löst ett lån på 11 106 218 kr per 2022-12-01, varefter föreningens skuldsättning ligger under 10 000 kr/kvm.

**Hållbarhet****Ekonomi**

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

**Miljö**

- Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.
- Sedan 2014 finns 5 värmepumpar för återvinning av från-luft i syfte att reducera energiförbrukningen.
- Belysningen i trapphusen är installerad med rörelsevakt för att spara energi.
- För att minska energiförbrukningen både ute och inne byts successivt ljuskällor ut till LED-lampor.
- Föreningen har insamling för återvinning av returpapper (tidningar), grovsopor inklusive separat sortering av elektronik.
- Uppsamling av matfett/-oljor startades 2018.

**Social**

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet. Under året har några medlemsaktiviteter tagits upp igen efter pandemin (Covid-19).

- Vårträff med spel och lekar samt korv och fika
- Traditionsenligt adventskaffe

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts**

Årtal	Ändamål
2021	Installation av kollektivt bredband
2021	Underhållsmålning av skadade fasader
2021	Anläggning trädgård på f.d. förskolans lekplatser "Ettapp IV" vid Kantatvägen 1 & 11. Avslut trädgårdsprojekt Ettapp I-IV
2020/2021	Omlokalisering och renovering av tvättstugor, Kantatvägen 1 & 11
2020/2021	Ombyggnad av förskolelokaler till 8 bostäder
2019/2020	Ettapp II Mark- och trädgårdsrenovering
2019	Ettapp I Mark- och trädgårdsrenovering
2018/2019	Fönsterrenovering
2018	Slipning/ polering av golv och vagnstycken i samtliga trapphus
2017	Statuskontroll av skyddsrum, komplettering skyddsrumsförråd
2013/2014	Installation av värmepumpar för återvinning av frånluft
2011/2012	Installation av nytt passage- /låssystem (Aptus)
2021	Besiktning av lekplats (gården, Kantatvägen 1-11)
2021	Ombyggnad filterbatteri, värmepumpar (anpassning påsfilter)
2021	Stampspolning samtliga spillvattenstammar
2021/2022	Renovering av tvättstugor, installation av nya maskiner, Kantatvägen 13, 19 och 25 inkl. omlokalisering av grovtvättstuga K 25
2022	Installation av ledljus i fläktrum och undercentral m.m.
2022	Rensning av ventilationskanaler samt OVK (obligatorisk ventilationskontroll)

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

Årtal	Ändamål
2023	Byte av entréport, Kantatvägen 27
2023	Renovering av hyreslägenheter. Våutrymme i en lägenhet samt renovering av kök och ytskikt i en lägenhet
2023	Installation av IMD (Individuell mätning och debitering av el)
2023/2024	Byte eller modernisering av hissar med behov av åtgärd

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 23 bostadsrätter överlåtit. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 285 och under året har det tillkommit 28 och avgått 32 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 281.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	275	297	336	351	327
Skuldsättning, kr/kvm	9 989	10 901	11 296	10 860	10 978
Räntekänslighet, %	12	14	14	14	14
Energikostnad, kr/kvm	176	171	162	160	170
Driftskostnad, kr/kvm	495	451	402	345	351
Årsavgifter, kr/kvm	832	818	824	824	824
Totala intäkter, kr/kvm	886	854	873	878	878
Nettoomsättning, tkr	14 253	13 770	13 428	13 994	13 744
Resultat efter finansiella poster, tkr	-409	-596	235	1 022	-1 589
Soliditet, %	32	31	25	25	25

### 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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	45 046 376	0	0	45 046 376
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	18 421 402	0	0	18 421 402
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	12 223 589	0	4 948 920	17 159 069
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>75 691 367</b>	<b>0</b>	<b>4 948 920</b>	<b>80 626 847</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	4 063 783	-595 697	-4 948 920	-1 467 394
Årets resultat, kr	-595 697	595 697	-408 559	-408 559
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>3 468 086</b>	<b>0</b>	<b>-5 357 479</b>	<b>-1 875 953</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>79 159 453</b>	<b>0</b>	<b>-408 559</b>	<b>78 750 894</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 5 366 000 kr samt ianspråktagande skett med 417 080 kr

**RESULTATDISPOSITION**

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

**Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 468 086
Årets resultat, kr	-408 559
Reservation till underhållsfond, kr	-5 366 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	417 080
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-1 889 393</b>

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-1 889 393</b>

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	14 253 186	13 769 902
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-7 144 564	-6 698 708
Övriga externa kostnader	Not 3	-434 703	-259 734
Planerat underhåll		-417 080	-890 213
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-437 311	-343 102
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 444 410	-4 520 737
Summa rörelsekostnader		<u>-12 878 068</u>	<u>-12 712 495</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 375 118</b>	<b>1 057 407</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	98 186	50 180
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 881 864	-1 703 284
Summa finansiella poster		<u>-1 783 677</u>	<u>-1 653 105</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-408 559</b>	<b>-595 697</b>



<b>Balansräkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	229 191 621	230 933 794
Pågående nyanläggningar	Not 8	0	763 950
		<u>229 191 621</u>	<u>231 697 744</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>229 192 121</u>	<u>231 698 244</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		26 198	-5 813
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 961 778	4 312 596
Placeringskonto HSB Stockholm		3 026 713	4 008 508
Övriga fordringar	Not 10	664 704	818 901
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	324 486	439 506
		<u>6 003 879</u>	<u>9 573 699</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	8 000 000	16 500 000
Kassa och bank	Not 13	10 152	373 238
Summa omsättningstillgångar		<u>14 014 031</u>	<u>26 446 936</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>243 206 152</b></u>	<u><b>258 145 181</b></u>

<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	45 046 376	45 046 376
Upplåtelseavgifter	18 421 402	18 421 402
Yttre underhållsfond	<u>17 172 509</u>	<u>12 223 589</u>
	80 640 287	75 691 367
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-1 480 834	4 063 783
Årets resultat	<u>-408 559</u>	<u>-595 697</u>
	-1 889 394	3 468 086
Summa eget kapital	<u>78 750 893</u>	<u>79 159 453</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>61 926 890</u>	<u>110 907 663</u>
	61 926 890	110 907 663
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 99 806 956	65 532 401
Leverantörsskulder	442 272	889 855
Skatteskulder	0	20 453
Fond för inre underhåll	147 719	165 440
Övriga skulder	Not 16 6 210	28 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>2 125 212</u>	<u>1 441 416</u>
	102 528 369	68 078 065
Summa skulder	164 455 259	178 985 728
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>243 206 152</u></b>	<b><u>258 145 181</u></b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-408 559	-595 697
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	4 444 410	4 520 737
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 035 851	3 925 040
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	237 206	184 719
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	175 749	60 692
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 448 806	4 170 451
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-1 938 287	-3 407 048
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 938 287	-3 407 048
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-14 706 218	-2 600 000
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	19 420 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-14 706 218	16 820 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-12 195 699</b>	<b>17 583 403</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>25 194 343</b>	<b>7 610 939</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>12 998 644</b>	<b>25 194 343</b>

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 1,9 - 2,5 % av anskaffningsvärdet.

**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 ett skattemässigt underskott uppgående till 71 888 685 kr.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	12 983 376	12 767 717
Hyror	862 025	814 230
Bredband	297 000	0
Övriga intäkter	122 010	200 684
Bruttoomsättning	<u>14 264 411</u>	<u>13 782 631</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-11 075	-12 379
Hyresförluster	-150	-350
	<b>14 253 186</b>	<b>13 769 902</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 809 990	1 765 499
Reparationer	1 039 179	840 502
El	619 583	637 248
Uppvärmning	1 260 160	1 201 583
Vatten	970 954	932 081
Sophämtning	62 208	46 464
Fastighetsförsäkring	164 399	158 040
Kabel-TV och bredband	381 362	257 840
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	313 836	332 314
Förvaltningsarvoden	461 416	448 113
Övriga driftkostnader	61 477	79 024
	<b>7 144 564</b>	<b>6 698 708</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Hyror och arrenden	600	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	33 129	29 866
Administrationskostnader	243 957	98 294
Extern revision	28 500	25 000
Konsultkostnader	69 403	46 660
Medlemsavgifter	59 114	59 114
	<b>434 703</b>	<b>258 934</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	285 050	275 098
Revisionsarvode	14 200	13 640
Övriga arvoden	57 420	6 420
Sociala avgifter	80 641	47 944
	<b>437 311</b>	<b>343 102</b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 044	4 096
Ränteintäkter HSB placeringskonto	18 204	3 066
Ränteintäkter skattekonto	20	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	77 583	42 351
Övriga ränteintäkter	335	667
	<b>98 186</b>	<b>50 180</b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 879 568	1 700 600
Övriga räntekostnader	2 296	2 684
	<b>1 881 864</b>	<b>1 703 284</b>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	265 865 946	243 147 922
Anskaffningsvärde mark	9 510 000	9 510 000
Årets investeringar	2 702 237	22 718 024
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>278 078 183</b>	<b>275 375 946</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-44 442 152	-39 921 415
Årets avskrivningar	-4 444 410	-4 520 737
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-48 886 562</b>	<b>-44 442 152</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>229 191 621</b>	<b>230 933 794</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	238 000 000	168 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	75 000	4 327 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	155 000 000	116 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	321 000	308 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>393 396 000</b>	<b>288 635 000</b>
<b>Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	763 950	20 074 926
Årets investeringar	-763 950	-19 310 976
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>763 950</b>
<b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	7 293	55 017
Övriga fordringar *	657 411	763 884
	<b>664 704</b>	<b>818 901</b>
* 357 kr avser skattefordran, 657 054 kr avser fordran hos Nacka Centrum Samfällighet		
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	302 797	439 093
Upplupna intäkter	21 689	413
	<b>324 486</b>	<b>439 506</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 12 Kortfristiga placeringar</b>		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	4 000 000	16 500 000
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	4 000 000	0
	<b>8 000 000</b>	<b>16 500 000</b>
<b>Not 13 Kassa och bank</b>		

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Övriga bankkonton	10 152	373 238
	<b>10 152</b>	<b>373 238</b>

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	304247	0,62%	2023-09-01	8 000 000	0
Stadshypotek AB	328930	0,50%	2023-12-01	9 524 935	0
Stadshypotek AB	328934	0,63%	2024-12-01	21 210 234	0
Stadshypotek AB	348549	0,73%	2025-03-01	40 716 656	0
Stadshypotek AB	473716	2,37%	2023-04-30	41 190 089	0
Stadshypotek AB	538827	2,89%	2023-06-01	9 636 094	0
Stadshypotek AB	847129	2,39%	2023-04-30	31 455 838	3 600 000
				161 733 846	3 600 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 143 733 846

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 61 926 890**

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 212 026 000 212 026 000

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

Kortfristig del av långfristig skuld	99 806 956	65 532 401
	<b>99 806 956</b>	<b>65 532 401</b>

**Not 16 Övriga skulder**

Källskatt	0	28 500
Övriga kortfristiga skulder	6 210	0
	<b>6 210</b>	<b>28 500</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	284 445	127 929
Förutbetalda hyror och avgifter	1 136 809	1 087 441
Övriga upplupna kostnader	703 958	226 046
	<b>2 125 212</b>	<b>1 441 416</b>

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

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 18</b>	<b>Väsentliga händelser efter årets slut</b>	

Styrelsen har förtidsbundit två lån med omsättning i slutet av april 2023.

41 190 089 kr på 3 år t.o.m. 2026-04-30, ränta 3,94 %

29 655 838 kr på 4 år t.o.m. 2027-04-30, ränta 3,82 %

Genom denna åtgärd fås en säkrare planering för föreningens kostnader under de kommande åren.

#### Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

Birgit Andersson

David Sahlberg

Janurban Modigh

Jeremy Evans

Sandra Petterson

Suzanne Skoog Förster

Urban Lundholm

Vera Thunström

.....  
Vår revisionsberättelse är elektroniskt signerad av

Leo Gillholm  
Av föreningen vald revisor

Joakim Häll  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Senaten i Nacka, org.nr. 716421-0879

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Leo Gillholm  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

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

**SUZANNE SKOOG FÖRSTER**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 10:52:37



**SANDRA PETERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 11:22:21



**URBAN LUNDHOLM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 17:19:27



**BIRGIT ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 11:52:19



**VERA THUNSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 14:53:57



**DAVID SAHLBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 12:00:46



**JANURBAN MODIGH**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 11:29:13



**JEREMY EVANS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 11:30:19



**LEO GILLHOLM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 19:21:31



**JOAKIM HÄLL BOREVISION AB**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-12 kl. 11:41:02



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

**LEO GILLHOLM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 19:22:28



**JOAKIM HÄLL BOREVISION AB**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-12 kl. 11:40:54



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.