



Org Nr: 769606-4232

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Gustafsgården i Nacka

Org.nr: 769606-4232

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

A handwritten signature in blue ink is located to the right of the date range. The signature is stylized and appears to be a single character or a short word.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Gustafsgården i Nacka

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-01-01 - 2019-12-31

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
Hysesrätter	0	0
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 delaktig i Järla Sjö Samfällighetsförening och består av två gemensamhetsanläggningar GA 55 och GA 56. Samfälligheten har som uppgift att sköta gemensamma vägar, mark,avlopp, Fjärrvärme,belysning,bryggor och kajor, Förråd,garage,parkeringsfrågoroch snöröjning.
Föreningens andel är GA 55 12,13% och GA 56 9,09%

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade och under 2020

Genomfört planerat underhåll

Reparation av torkspricka i betongbron mellan Buddes gränd 1 och Buddes gränd 2.
Reparation av granitsockel vid ingången till Buddes gränd 4, samt omläggning av betongplattor.
Installation av nytt styrsystem (DUC) för kontroll och styrning av värme till fastigheterna.
Rensning av hängrännor altaner.
Åtgärder efter obligatorisk ventilationskontroll (OVK) färdigställda.
Byta till LED-lampor utomhus.
Diverse målningsarbeten, bland annat trappräcken.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020 03	Porttelefoner	Nuvarande passagesystem kommer att bytas ut.

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

Övriga väsentliga händelser

Föreningen har beslutat om nya stadgar, som började gälla den 21 maj.
Föreningen har tecknat nytt avtal om utökat bredband.
Avtal om trädgårdsskötsel med HSB har sagts upp och ett nytt avtal kommer att tecknas under våren 2020.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Gustafsgården i Nacka

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-16. Vid stämman deltog 10 medlemmar varav 9 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under 2019-01-01 - 2019-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Torben Vincentsen
Johan Lundholm
Johanna Kirk
Jessica Perhage
Signe Britt Haugo
Markus Grimsrud
Charlotte Svalstedt
Viktor Bukowski

Roll

Ordförande
Vice ordförande, fastighetsansvarig
Ledamot, ekonomiansvarig
Sekreterare
Leamot, utemiljö
HSB-ledamot
HSB-ledamot avgick augusti 2019
Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Torben Vincentsen, Johanna Kirk, Johan Lundholm och Jessica Perhage

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

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

Revisorer

Emelie Ihrfors	Föreningsvald ordinarie
Gunnar Vaara	Föreningsvald suppleant
Joakim Mattsson	Borevision 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 ianspråktagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2019-05-09.

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.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt. Miljövänliga alternativ ska väljas i första hand.

Social

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

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 138 (134) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 6(8) överlåtelser skett.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Gustafsgården i Nacka

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	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	773	773	773	814	857
Totala intäkter kr/kvm	797	796	797	836	879
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	260	267	277	270	219
Belåning, kr/kvm	7 912	8 045	8 230	8 292	8 353
Räntekänslighet	10%	11%	11%	10%	10%
Drift och underhåll kr/kvm	435	416	406	420	413
Energikostnader kr/kvm	177	176	143	173	178

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 bostadsrätts andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. 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 bostadsrätts 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.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

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.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Gustafsgården i Nacka

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	6 455	6 445	6 454	6 769	7 119
Resultat efter finansiella poster	573	559	942	710	-276
Soliditet	63%	63%	62%	62%	61%

(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	6 454 845
Rörelsekostnader	- 5 263 765
Finansiella poster	- 618 253
Årets resultat	572 828

Planerat underhåll	+ 306 509
Avskrivningar	+ 1 227 784
Årets sparande	2 107 121

Årets sparande per kvm total yta 260

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	104 724 000	1 482 000	2 692 340	1 840 165	558 814
Reservering till fond 2019			510 000	-510 000	
Reservering till fond 2018			505 000	-505 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-306 509	306 509	
Ianspråktagande av fond 2018			-375 650	375 650	
Balanserad i ny räkning				558 814	-558 814
Årets resultat					572 828
Belopp vid årets slut	104 724 000	1 482 000	3 025 181	2 066 138	572 828

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	2 269 629
Årets resultat	572 828
Reservering till underhållsfond	-510 000
Ianspråktagande av underhållsfond	306 509
Summa till stämmans förfogande	2 638 966

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning **2 638 966**

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

**HSB Bostadsrättsförening Gustafsgården i Nacka**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 454 845	6 444 665
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 832 800	-3 745 529
Övriga externa kostnader	Not 3	-77 018	-133 480
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-126 163	-134 072
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 227 784	-1 227 784
Summa rörelsekostnader		<u>-5 263 765</u>	<u>-5 240 865</u>
Rörelseresultat		1 191 080	1 203 800
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	19 274	19 097
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-637 527</u>	<u>-664 082</u>
Summa finansiella poster		<u>-618 253</u>	<u>-644 985</u>
Årets resultat		572 828	558 814

**HSB Bostadsrättsförening Gustafsgården i Nacka**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>170 490 472</u>	<u>171 718 257</u>
		170 490 472	171 718 257
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>170 490 972</u>	<u>171 718 757</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		8 676	0
Övriga fordringar	Not 9	2 580 323	1 834 627
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>533 960</u>	<u>277 278</u>
		3 122 959	2 111 905
Kortfristiga placeringar	Not 11	4 000 000	4 000 000
Kassa och bank	Not 12	4 319	4 319
Summa omsättningstillgångar		<u>7 127 278</u>	<u>6 116 224</u>
Summa tillgångar		<u>177 618 250</u>	<u>177 834 981</u>

**HSB Bostadsrättsförening Gustafsgården i Nacka**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	106 206 000	106 206 000
Yttre underhållsfond	2 895 831	2 692 340
	<u>109 101 831</u>	<u>108 898 340</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 195 488	1 840 165
Årets resultat	572 828	558 814
	<u>2 768 316</u>	<u>2 398 979</u>
Summa eget kapital	<u>111 870 147</u>	<u>111 297 319</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>63 585 823</u>	<u>64 543 069</u>
	63 585 823	64 543 069
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 500 000	620 624
Leverantörsskulder	643 001	410 030
Skatteskulder	14 510	11 011
Övriga skulder	Not 15 31 695	30 331
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>973 074</u>	<u>922 596</u>
	2 162 280	1 994 592
Summa skulder	<u>65 748 103</u>	<u>66 537 661</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>177 618 250</u>	<u>177 834 981</u>

**HSB Bostadsrättsförening Gustafsgården i Nacka**

	2019-01-01	2018-01-01
Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	572 828	558 814
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 227 784	1 227 784
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 800 612</u>	<u>1 786 599</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-268 144	164 430
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>288 311</u>	<u>84 362</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 820 779</u>	<u>2 035 390</u>
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	<u>-1 077 870</u>	<u>-1 498 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-1 077 870</u>	<u>-1 498 000</u>
Årets kassaflöde	742 909	537 390
Likvida medel vid årets början	5 827 713	5 290 323
Likvida medel vid årets slut	6 570 623	5 827 713

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.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

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.

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 1 377 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	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	6 133 560	6 133 560
Hyror	297 848	289 404
Övriga intäkter	23 437	21 734
Bruttoomsättning	<u>6 454 845</u>	<u>6 444 698</u>
Hyresförluster	0	-33
	6 454 845	6 444 665
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	986 739	982 730
Reparationer	318 780	227 686
El	171 162	170 608
Uppvärmning	872 474	874 965
Vatten	388 366	377 399
Sophämtning	104 730	89 402
Fastighetsförsäkring	103 686	94 260
Kabel-TV och bredband	184 733	180 730
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	145 256	137 786
Förvaltningsarvoden	221 743	209 613
Övriga driftkostnader	28 622	24 700
Planerat underhåll	306 509	375 650
	3 832 800	3 745 529
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	8 564	75 160
Administrationskostnader	39 361	30 426
Extern revision	11 413	10 213
Medlemsavgifter	17 680	17 680
	77 018	133 480
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	87 000	90 893
Revisionsarvode	4 450	6 675
Övriga arvoden	4 550	4 450
Sociala avgifter	30 163	32 054
	126 163	134 072
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	922	871
Ränteintäkter HSB bunden placering	18 000	17 900
Övriga ränteintäkter	352	326
	19 274	19 097
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	637 020	663 434
Övriga räntekostnader	507	648
	637 527	664 082

**HSB Bostadsrättsförening Gustafsgården i Nacka**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
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	-9 311 743	-8 083 959
Årets avskrivningar	-1 227 784	-1 227 784
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 539 528	-9 311 743
Utgående redovisat värde	170 490 472	171 718 257
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	112 000 000	97 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 775 000	1 617 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	65 000 000	49 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	633 000	396 000
Summa taxeringsvärde	179 408 000	148 013 000
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	14 019	11 233
Avräkningskonto HSB Stockholm	2 566 304	1 823 394
	2 580 323	1 834 627
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	530 560	273 878
Upplupna intäkter	3 400	3 400
	533 960	277 278
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	4 000 000	4 000 000
	4 000 000	4 000 000
Not 12 Kassa och bank		
Handelsbanken	4 319	4 319
	4 319	4 319

**HSB Bostadsrättsförening Gustafsgården i Nacka****Noter** **2019-12-31** **2018-12-31****Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	167064	1,18%	2020-06-01	17 150 000	500 000
Stadshypotek	326629	0,83%	2021-10-30	14 694 943	0
Stadshypotek	394101	0,73%	2024-10-30	15 797 040	0
Stadshypotek	394108	0,61%	2023-10-30	16 443 840	0
				64 085 823	500 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 63 585 823Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 61 585 823**Ställda säkerheter**Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 79 938 000 79 938 000**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Kortfristig del av långfristig skuld				500 000	620 624
				500 000	620 624

Not 15 Övriga skulder

Depositioner	29 664	29 664
Inre fond	0	0
Källskatt	2 031	667
	31 695	30 331

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	72 568	92 110
Förutbetalda hyror och avgifter	485 293	475 951
Övriga upplupna kostnader	415 213	354 535
	973 074	922 596

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

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut



HSB Bostadsrättsförening Gustafsgården i Nacka

Noter


2019-12-31

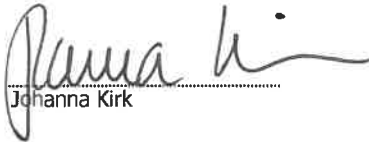
2018-12-31

Nacka, den 20/5-2020


Torben Vincentsen


Jessica Perhage


Johan Lundholm


Johanna Kirk


Signe Brita Haugø


Marcus Grimsrud

Vår revisionsberättelse har 20200601 lämnats beträffande denna årsredovisning


Emelie Ihrfors


Joakim Mattsson

Av föreningen vald revisor

Borevision av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf 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 räkenskapsår 2019.

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 2019 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 för föreningen.

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 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utän att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. 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 Gustafsgården i Nacka för räkenskapsår 2019 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.

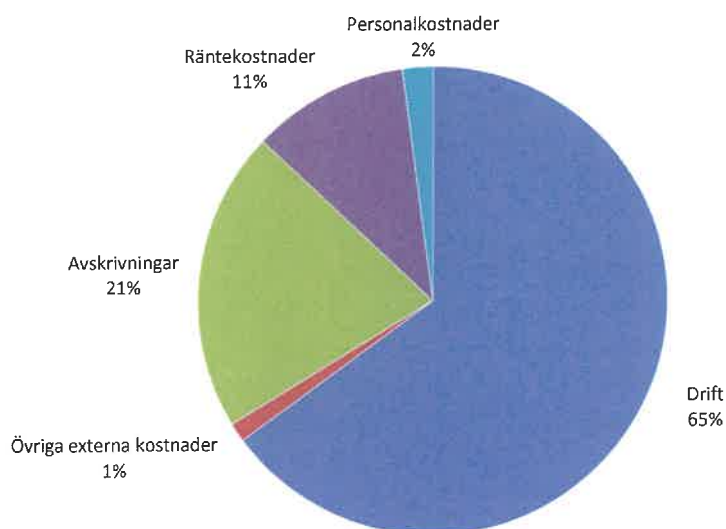
Stockholm den 16 2020

Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Emelie Ihrfors
Av föreningen vald revisor

HSB Bostadsrättsförening Gustafsgården i Nacka

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

