



Org Nr: 769615-7192

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Colosseum i Nacka

Org.nr: 769615-7192

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Colosseum i Nacka

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2020-01-01 - 2020-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Sicklaön 151:30 i Nacka kommun.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms län, Nacka kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	85	7 173

Föreningens fastighet är byggd år 2009 Värdeår 2009.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Nordeuropa/HDI Global SE. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Nacka Forum Samfällighet.

Samfälligheten bedriver garageverksamhet och förvaltning av gemensamägda fastigheter med gator och parkeringsplatser. Föreningens andel är 37 %

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes per 2020-01-01 med 2 %. Avgifterna är oförändrade för 2021.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Under 2020 har stamspolning genomförts. Sop- och återvinningsrummen har fått väggar, dörrar och golv målade.

Ett nytt låssystem för entrédörrar, soprum, återvinningsrum och tvättstuga har installerats. Systemet med kodbrickor medför att koderna vid dörrarna kommer att tas bort för boende. Besökare kan använda porttelefon för kontakt med boende och därigenom bli insläppta.

Systemet har i sop- och återvinningsrum kompletterats med övervakningskameror för att ge möjlighet till att skapa ett större ansvarstagande bland de boende för gällande regler avseende sopor.

Installationen av det nya låssystemet var planerat att ske 2021 med kunde nu genomföras ett år tidigare.

Övriga väsentliga händelser

Under året har 8 bostadsrätter bytt ägare. Det genomsnittliga priset per kvadratmeter har varit 47 tkr. Om detta värde används för att uppskatta marknadsvärdet på fastigheten så skulle detta uppgå till 337 Mkr vilket kan jämföras med det bokförda värdet om 263 Mkr.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-28. Vid stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar. Stämman hölls utomhus på gården mellan föreningens två byggnader.

02



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Colosseum i Nacka

Styrelse

Styrelsen har under 2020-01-01 - 2020-05-28 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Karl Sören Andersson	Ordförande
Elisabeth Martinez	Ledamot
Louise Englund	Ledamot
Paul Carlsson	Ledamot
Christian Hofhans	Ledamot
Greta Edelstam	Ledamot
Maria Sahlén	HSB Ledamot

Styrelsen har under 2020-05-28 - 2020-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Karl Sören Andersson	Ordförande
Louise Englund	Ledamot
Christian Hofhans	Ledamot
Henrik Edelstam	Ledamot
Gun Selldén	Ledamot
Mats Höglund	Ledamot
Maria Sahlén	HSB Ledamot

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Sören Andersson, Louise Englund, Christian Hofhans och Mats Höglund. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Krister Svartsjö	Föreningsvald ordinarie
Patrik Hedin	Föreningsvald suppleant
Lena Zozulyak	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Gun Selldén.

Valberedning

Valberedningen består av Kenneth Andersson, Sara Sanchez och Helena Lundin.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond. Planen justeras årligen beroende på behovet av att tidigarelägga vissa åtgärder medan andra kan flyttas framåt tidsmässigt. Åtgärder som nu planeras är målning i trapphus, underhåll av hissar. Under året kommer också en OVK-besiktning att genomföras.

Stadqueenliq fastighetsbesiktning har genomförts.

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. 02



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Colosseum i Nacka

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.

Social

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

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 129 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020. Under året har 8 överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	701	680	660	660	661
Totala intäkter kr/kvm	724	748	747	760	757
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	297	219	243	257	211
Belåning, kr/kvm	4 345	4 497	4 778	4 987	5 266
Räntekänslighet	6%	7%	7%	8%	8%
Totala driftkostnader kr/kvm	392	466	432	421	438
Energikostnader kr/kvm	142	193	173	169	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 bostadsrättens andelsvärde.



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Colosseum i Nacka

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	5 481	5 366	5 360	5 448	5 429
Resultat efter finansiella poster	-472	-816	-195	-143	-421
Soliditet	88%	88%	87%	87%	86%

(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		5 481 296
Rörelsekostnader	-	5 702 688
Finansiella poster	-	250 879
Årets resultat		-472 271
Planerat underhåll	+	668 226
Avskrivningar	+	1 935 648
Årets sparande		2 131 603
Årets sparande per kvm total yta		297

02

**Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Colosseum i Nacka****Förändring eget kapital**

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	236 690 000	0	2 080 800	-2 455 175	-816 418
Reservering till fond 2020			1 008 000	-1 008 000	
Anspråktagande av fond 2020			-668 226	668 226	
Balanserat i ny räkning				-816 418	816 418
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					-472 271
Belopp vid årets slut	236 690 000	0	2 420 574	-3 611 367	-472 271

Förslag till disposition av årets resultat**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	-3 271 593
Årets resultat	-472 271
Reservering till underhållsfond	-1 008 000
Anspråktagande av underhållsfond	668 226
Summa till stämmans förfogande	-4 083 638

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-4 083 638
-------------------------	-------------------

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

02



HSB bostadsrättsförening Colosseum i Nacka

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 481 296	5 365 901
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 573 834	-3 799 552
Övriga externa kostnader	Not 3	-73 718	-47 128
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-119 487	-129 993
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 935 648	-1 935 652
Summa rörelsekostnader		-5 702 688	-5 912 325
Rörelseresultat		-221 392	-546 425
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 534	9 889
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-253 413	-279 882
Summa finansiella poster		-250 879	-269 993
Årets resultat		-472 271	-816 418

02

**HSB bostadsrättsförening Colosseum i Nacka****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7

263 508 001

265 443 649

263 508 001

265 443 649

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8

500

500

500

500

Summa anläggningstillgångar

263 508 501

265 444 149

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

2 374

4 655

Övriga fordringar

Not 9

3 533 258

1 946 758

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10

342 623

334 654

3 878 256

2 286 067

Kortfristiga placeringar

Not 11

0

1 000 000

Kassa och bank

Not 12

114 499

118 882

Summa omsättningstillgångar

3 992 754

3 404 948

Summa tillgångar**267 501 255****268 849 097**

02

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

Medlemsinsatser

236 690 000

236 690 000

Yttre underhållsfond

2 420 574

2 080 800

239 110 574

238 770 800

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-3 611 367

-2 455 175

Årets resultat

-472 271

-816 418

-4 083 638

-3 271 593

Summa eget kapital

235 026 936

235 499 207

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

15 843 950

32 166 995

15 843 950

32 166 995

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

15 323 045

84 284

Leverantörsskulder

371 587

315 899

Skatteskulder

76 977

10 948

Övriga skulder

Not 15

6 226

250

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

852 534

771 514

16 630 369

1 182 895

Summa skulder

32 474 319

33 349 890

Summa eget kapital och skulder**267 501 255****268 849 097**

02

**HSB bostadsrättsförening Colosseum i Nacka**

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-472 271	-816 418
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 935 648	1 935 652
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 463 377	1 119 234
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 689	132 415
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	208 713	-9 924
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 666 401	1 241 725
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 084 284	-2 021 071
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 084 284	-2 021 071
Årets kassaflöde	582 117	-779 346
Likvida medel vid årets början	2 955 184	3 734 530
Likvida medel vid årets slut	3 537 301	2 955 184

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

07



HSB bostadsrättsförening Colosseum i Nacka

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

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

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,87 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 527 842 kr.

02



HSB bostadsrättsförening Colosseum i Nacka

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	5 024 832	4 878 012
	Individuell mätning el	288 195	358 812
	Övriga intäkter	168 337	129 077
	Bruttoomsättning	5 481 364	5 365 901
	Hyresförluster	-68	0
		5 481 296	5 365 901
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	380 821	372 314
	Reparationer	329 489	422 474
	El	391 103	473 828
	Uppvärmning	741 207	768 671
	Vatten	176 393	499 683
	Sophämtning	191 006	190 335
	Fastighetsförsäkring	63 162	76 451
	Kabel-TV och bredband	208 948	207 933
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	159 857	96 922
	Förvaltningsarvoden	235 875	224 366
	Övriga driftkostnader	27 747	12 179
	Planerat underhåll	668 226	454 396
		3 573 834	3 799 552
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	2 884	8 609
	Administrationskostnader	23 484	10 194
	Extern revision	19 500	10 975
	Konsultkostnader	10 500	0
	Medlemsavgifter	17 350	17 350
		73 718	47 128
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	93 000	81 050
	Revisionsarvode	5 000	5 000
	Övriga arvoden	4 998	19 328
	Sociala avgifter	16 489	24 615
		119 487	129 993
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 298	878
	Ränteintäkter HSB bunden placering	900	8 775
	Övriga ränteintäkter	336	235
		2 534	9 889
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	253 113	279 582
	Övriga räntekostnader	300	300
		253 413	279 882

02



HSB bostadsrättsförening Colosseum i Nacka

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	222 600 000	222 600 000
Ingående anskaffningsvärde mark	56 077 000	56 077 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	278 677 000	278 677 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-13 233 351	-11 297 699
Årets avskrivningar	-1 935 648	-1 935 652
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 168 999	-13 233 351
Utgående redovisat värde	263 508 001	265 443 649
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	109 000 000	109 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 843 480	3 843 480
Taxeringsvärde mark - bostäder	53 000 000	53 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	165 843 480	165 843 480
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	47 878	47 878
Avräkningskonto HSB Stockholm	3 422 511	1 836 011
Placeringskonto HSB Stockholm	291	291
Övriga fordringar	62 578	62 578
	3 533 258	1 946 758
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	221 751	139 619
Upplupna intäkter	120 873	195 035
	342 623	334 654

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

02

**HSB bostadsrättsförening Colosseum i Nacka**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
-------	------------	------------

Not 11 Kortfristiga placeringar

Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	0	1 000 000
	<u>0</u>	<u>1 000 000</u>

Not 12 Kassa och bank

Handelsbanken	114 499	118 882
	<u>114 499</u>	<u>118 882</u>

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	416943	0,89%	2023-03-30	8 343 950	0
Stadshypotek AB	421898	0,70%	2023-03-30	7 500 000	0
Stadshypotek AB	447829	0,53%	2021-09-03	8 323 045	84 284
Stadshypotek AB	453276	0,59%	2021-10-04	7 000 000	70 000
				<u>31 166 995</u>	<u>154 284</u>

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 30 395 575

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 15 843 950

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 41 987 000 41 987 000

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	15 323 045	84 284
	<u>15 323 045</u>	<u>84 284</u>

Not 15 Övriga skulder

Depositioner	250	250
Momsskuld	5 976	0
	<u>6 226</u>	<u>250</u>

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	26 845	41 297
Förutbetalda hyror och avgifter	421 114	420 405
Övriga upplupna kostnader	404 575	309 812
	<u>852 534</u>	<u>771 514</u>

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

02



HSB bostadsrättsförening Colosseum i Nacka

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 12/4-2021

Christian Hofhans

Gun Sellden

Henrik Edelstam

Karl Sören Andersson

Louise Englund

Maria Sahlen

Mats Höglund

Vår revisionsberättelse har

2021-04-19

lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

Lena Zozulyak

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Colosseum i Nacka, org.nr. 769615-7192

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Colosseum i Nacka för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. 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.

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.

02

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den 19 / 04 2021

.....
Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Krister Svartsjö
Av föreningen vald revisor