



HSB BRF RÅDET I NACKA
ÅRSREDOVISNING 2019



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



KALLELSE FÖRENINGSTÄMMA

HSB Bostadsrättsförening Rådet i Nacka kallar samtliga medlemmar till ordinarie föreningsstämma

Datum: 2020-05-13

Tid: 16.00

Plats: Romansen, Romansvägen 33 i Nacka

Dagordning

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens medlemmar
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman



HSB – där möjligheterna bor

- 16.beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
- 17.val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter, arbetsgrupper och lokaler
- 18.presentation av HSB-ledamot
- 19.beslut om antal revisorer och suppleant
- 20.val av revisor/er och suppleant
- 21.beslut om antal ledamöter i valberedningen
- 22.val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
- 23.val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
- 24.av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
- 25.föreningsstämmans avslutande

Välkommen!

Styrelsen

Enligt HSB normalstadgar 2011 version 5

§ 18 Rösträtt, ombud och biträde

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst. Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt. En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får medföra ett valfritt biträde.

Årsstämma 2020

Valberedningens förslag till styrelsemedlemmar, arbetsgrupper och arvoden

Styrelsen

Bengt Eriksson ordf

Börje Lidholm

Salme Seppälä

Björn Karlsson

Margareta Norell

Berit Hedberg

Annika Holmberg

Ordinarie ledamöter

1 år kvar, omval som ordf 1 år

1 år kvar

2 år

omval 1 år

2 år

omval 2 år

HSB:s ledamot

Arvode till styrelsen föreslås med motsvarande två prisbasbelopp. 2020 års prisbasbelopp är 47 300 kr. Styrelsen har att fritt fördela beloppet inom sig och föreningen svarar för sociala avgifter.

Revisor

Håkan Svahn

Arvode till ordinarie föreningsvald revisor föreslås motsvarande 10% av ett prisbasbelopp, d v s 4 730 kr samt att föreningen svarar för sociala avgifter.

Aktivitetsgruppen

Vakant

Uthyrning av gästlägenheten

Salme Seppälä

Barbro Moegelin, reserv

Uthyrning av Romansen

Barbro Moegelin

Gröna gruppen

Salme Seppälä

Kauko Seppälä

Margareta Norell

Ola Norell

Arvode föreslås till Gröna gruppen med ett belopp på 30 000 kr som fritt får fördelas inom gruppen och att föreningen svarar för sociala avgifter.

Snickeboa

Börje Lidholm

Ola Norell

Arvode till valberedningen föreslås av stämman och att föreningen svarar för sociala avgifter.



Org Nr: 716421-0887

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Rådet i Nacka

Org.nr: 716421-0887

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Rådet 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 med fastighetsbeteckning Sicklaön 384:2 i Nacka kommun.

Styrelsen har sitt säte i Nacka Kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	48	3 722
Lokaler	5	32
Parkeringar och garageplatser	28	

Föreningens fastighet är byggd 1990-1991, värdeår 1991.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Söderberg & Partners Insurance Consulting AB. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Nacka Centrum Samfällighetsförening.

Brf Rådet har tillsammans med Brf Tinget, Brf Senaten och Folksam gemensam förvaltning avseende sopsug.

Föreningens andel är 9 %

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Från 1 januari 2019 höjdes årsavgifterna med 2,5 %.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Målning av trapphus i alla fyra uppgångar samt hissfronter.

Ombyggnad av expeditionsutrymmen till ny gästlägenhet.

Ombyggnad av våtutrymme "Grönan" till ny expedition.

För att säkerställa en jämn värmetillförsel har föreningen ett samarbete med Exergi.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Byggnad	Ombyggnad av tidigare gästlägenhet till bostadsrätt
2020	Byggnad	Rengöring av utsidor balkonger
2020	Byggnad	Byte av sopnedkastsluckor
2020	Byggnad	Stamrensning
2021	Byggnad	Fönsterbleck, tvättas, skrapas, målas
2021	Byggnad	Påbörja renovering av hissar

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2018	Sopanläggning	Utökad sopsortering, kärl för metall- och platsförpackningar har pågått under 2017 och fungerar utmärkt. Från och med mars månad 2018 påbörjas frivillig insamling av matavfall.
2018	Markytor	Omdaning av markytor och plantering av fastighetens innergård är i det närmaste färdigställt.

Övriga väsentliga händelser

Fördelningen av skulder till Nacka Centrum Samfällighetsförening har utretts. Brf Rådets skuld till Samfälligheten uppgår till 245 931 kr och kommer att regleras under 2020. ✕



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Rådet i Nacka

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22. Vid stämman deltog 32 medlemmar varav 27 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2019-05-22 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Annika Holmberg
Barbro Moegelin
Bengt Eriksson
Berit Hedberg
Björn Karlsson
Börje Lidholm
Sylvia van Schaik

Roll

HSB-ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot

Under perioden från stämman 2019-05-22 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Annika Holmberg
Barbro Moegelin
Bengt Eriksson
Berit Hedberg
Björn Karlsson
Börje Lidholm
Sylvia van Schaik

Roll

HSB-ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Barbro Moegelin, Björn Karlsson och Berit Hedberg.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Bengt Eriksson, Barbro Moegelin och Sylvia van Schaik. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Salme Seppälä Föreningsvald ordinarie
BoRevision Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige delegeras vid varje tillfälle.

Valberedning

Valberedningen består av Ingrid Bjarneskans, Astrid Jedenmalm och Margareta Norell (sammankallande).

Underhållsplan

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

Stadgenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2019-12-12.

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.

Social

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



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Rådet i Nacka

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 66 (65) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 2 (2) 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	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	718	701	701	701	701
Totala intäkter kr/kvm	762	745	749	743	741
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	98	163	158	136	55
Belåning, kr/kvm	9 458	9 487	9 514	9 538	9 634
Räntekänslighet	13%	14%	14%	14%	14%
Drift och underhåll kr/kvm	459	399	393	400	423
Energikostnader kr/kvm	186	187	186	190	179

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

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

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.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Rådet i Nacka

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	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 859	2 798	2 812	2 790	2 783
Resultat efter finansiella poster	-383	93	8	18	-109
Soliditet	35%	36%	36%	36%	36%

(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	2 858 784
Rörelsekostnader	- 2 899 812
Finansiella poster	- 341 877
Årets resultat	-382 905
Planerat underhåll	+ 281 932
Avskrivningar	+ 469 721
Årets sparande	368 748
Årets sparande per kvm total yta	98

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	14 757 152	9 706	2 694 133	2 782 074	92 618
Reservering till fond 2019			212 350	-212 350	
Ianspråktagande av fond 2019			-281 932	281 932	
Balanserad i ny räkning				92 618	-92 618
Årets resultat					-382 905
Belopp vid årets slut	14 757 152	9 706	2 624 551	2 944 274	-382 905

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	2 944 274
Årets resultat	-382 905
	2 561 368

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	2 874 692
Årets resultat	-382 905
Reservering till underhållsfond	-212 350
Ianspråktagande av underhållsfond	281 932
Summa till stämmans förfogande	2 561 368

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	2 561 368
-------------------------	------------------

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

**HSB Bostadsrättsförening Rådet i Nacka**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 858 784	2 798 143
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 005 498	-1 547 221
Övriga externa kostnader	Not 3	-274 209	-259 206
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-150 384	-138 497
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-469 721	-469 721
Summa rörelsekostnader		-2 899 812	-2 414 644
Rörelseresultat		-41 028	383 498
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	7 442	7 975
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-349 319	-298 855
Summa finansiella poster		-341 877	-290 880
Årets resultat		-382 905	92 618

**HSB Bostadsrättsförening Rådet i Nacka**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	52 699 241	53 155 751
Inventarier och maskiner	Not 8	26 420	39 630
		<u>52 725 661</u>	<u>53 195 381</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	700	700
		<u>700</u>	<u>700</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>52 726 361</u>	<u>53 196 081</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		18	0
Övriga fordringar	Not 10	1 320 075	1 163 108
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	167 335	149 583
		<u>1 487 428</u>	<u>1 312 691</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	570	570
Kassa och bank	Not 13	2 029 221	2 005 978
Summa omsättningstillgångar		<u>3 517 220</u>	<u>3 319 239</u>
Summa tillgångar		<u>56 243 580</u>	<u>56 515 320</u>

**HSB Bostadsrättsförening Rådet i Nacka**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		14 766 858	14 766 858
Yttre underhållsfond		2 624 551	2 694 133
		<u>17 391 409</u>	<u>17 460 991</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 944 274	2 782 074
Årets resultat		-382 905	92 618
		<u>2 561 369</u>	<u>2 874 692</u>
Summa eget kapital		<u>19 952 777</u>	<u>20 335 683</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	35 395 488	35 506 503
		<u>35 395 488</u>	<u>35 506 503</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	109 763	104 639
Leverantörsskulder		140 081	165 287
Skatteskulder		5 863	5 764
Övriga skulder	Not 16	291 755	83 444
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	347 853	314 001
		<u>895 315</u>	<u>673 135</u>
Summa skulder		<u>36 290 803</u>	<u>36 179 638</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>56 243 580</u>	<u>56 515 320</u>

**HSB Bostadsrättsförening Rådet i Nacka**

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-382 905	92 618
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	469 721	469 721
Kassaflöde från löpande verksamhet	86 815	562 339
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-21 156	-71 120
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	217 056	75 035
Kassaflöde från löpande verksamhet	282 715	566 253
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-105 891	-102 310
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-105 891	-102 310
Årets kassaflöde	176 824	463 943
Likvida medel vid årets början	3 168 054	2 704 111
Likvida medel vid årets slut	3 344 879	3 168 054

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



HSB Bostadsrättsförening Rådet 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 0,83% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

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 22 668 931 kr. 

**HSB Bostadsrättsförening Rådet i Nacka**

Noter	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 674 056	2 608 476
Hyror	158 034	219 759
Övriga intäkter	29 194	21 967
Bruttoomsättning	2 861 284	2 850 202
Avgifts- och hyresbortfall	-2 500	-52 059
	2 858 784	2 798 143
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokavård	286 273	266 470
Reparationer	148 433	181 708
El	149 086	153 831
Uppvärmning	444 397	388 913
Vatten	105 416	159 739
Sophämtning	241 652	20 498
Fastighetsförsäkring	60 046	45 605
Kabel-TV och bredband	82 886	82 707
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	78 276	72 876
Förvaltningsarvoden	121 025	119 752
Övriga driftkostnader	6 075	5 122
Planerat underhåll	281 932	50 000
	2 005 498	1 547 221
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	174 372	159 841
Förbrukningsinventarier och varuinköp	21 876	46 153
Administrationskostnader	44 007	25 149
Extern revision	11 250	9 313
Konsultkostnader	3 844	0
Medlemsavgifter	18 860	18 750
	274 209	259 206
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	93 000	91 000
Revisionsarvode	4 650	4 550
Övriga arvoden	39 500	24 032
Sociala avgifter	13 234	18 915
	150 384	138 497
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	647	477
Ränteintäkter skattekonto	0	227
Övriga ränteintäkter	6 795	7 271
	7 442	7 975
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	349 143	297 255
Övriga räntekostnader	176	1 600
	349 319	298 855

**HSB Bostadsrättsförening Rådet i Nacka**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	57 368 402	57 368 402
Ingående anskaffningsvärde mark	2 574 000	2 574 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 942 402	59 942 402
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-6 786 651	-6 330 140
Årets avskrivningar	-456 511	-456 511
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 243 161	-6 786 651
Utgående redovisat värde	52 699 241	53 155 751
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	39 000 000	35 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 140 000	823 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	27 000 000	20 400 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	78 000	47 000
Summa taxeringsvärde	67 218 000	56 270 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	185 247	185 247
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	185 247	185 247
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-145 617	-132 407
Årets avskrivningar	-13 210	-13 210
Utgående ackumulerade avskrivningar	-158 827	-145 617
Bokfört värde	26 420	39 630
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	700	700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	700	700
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	1 352	1 602
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 315 087	1 161 506
Övriga fordringar	3 636	0
	1 320 075	1 163 108
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	167 335	149 583
	167 335	149 583

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

**HSB Bostadsrättsförening Rådet i Nacka**

Noter		2019-12-31	2018-12-31			
Not 12	Kortfristiga placeringar					
	Fonus medlemskonto	570	570			
		570	570			
Not 13	Kassa och bank					
	SBAB	1 960 833	1 954 122			
	SEB	68 388	51 856			
		2 029 221	2 005 978			
Not 14	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	SBAB	17909517	0,99%	2022-10-11	8 700 000	0
	SBAB	17912402	1,04%	2022-12-06	8 680 075	0
	SBAB	18440415	0,91%	2020-03-13	3 686 025	59 100
	SBAB	20279737	0,94%	2020-03-12	4 758 252	27 393
	SBAB	20279923	0,99%	2020-06-12	4 475 000	0
	SBAB	20279958	1,00%	2022-12-06	5 205 899	23 270
					35 505 251	109 763
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					35 395 488
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					34 956 436
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				60 877 000	60 877 000
Not 15	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				109 763	104 639
					109 763	104 639
Not 16	Övriga skulder					
	Inre fond				3 444	3 444
	Övriga kortfristiga skulder				288 311	80 000
					291 755	83 444
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				16 367	11 449
	Förutbetalda hyror och avgifter				223 469	241 907
	Övriga upplupna kostnader				108 017	60 645
					347 853	314 001
	Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					
Not 18	Väsentliga händelser efter årets slut					
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut ✕					



HSB Bostadsrättsförening Rådet i Nacka

Noter

2019-12-31 2018-12-31

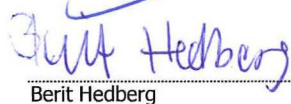
Stockholm, den

2020-04-02


Annika Holmberg


Barbro Moegelin


Bengt Eriksson


Berit Hedberg


Björn Karlsson


Börje Lidholm


Sylvia van Schaik

Vår revisionsberättelse har

27/4 2020

lämnats beträffande denna årsredovisning


Salme Seppälä



Jörgen Götehed

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Rådet i Nacka, org.nr. 716421-0887

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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 revisionssed 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

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Rådet i Nacka för räkenskapsåret 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, medelförvaltningen 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:

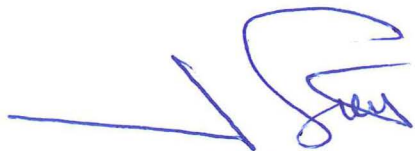
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Nacka den 27/4 2020



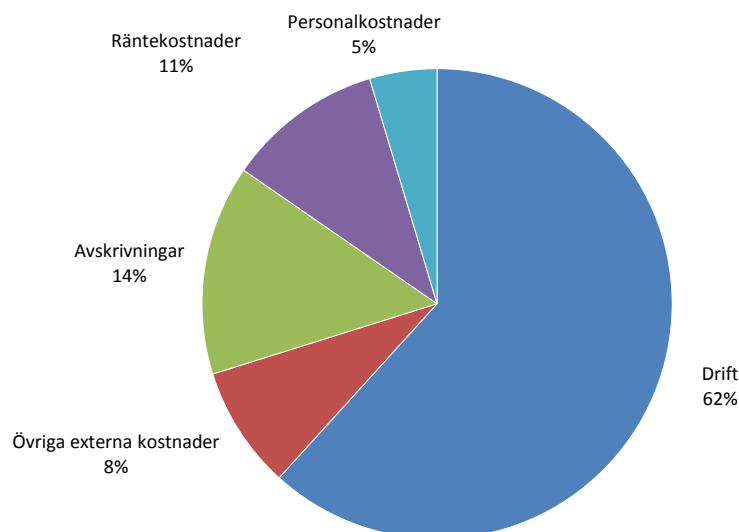
Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



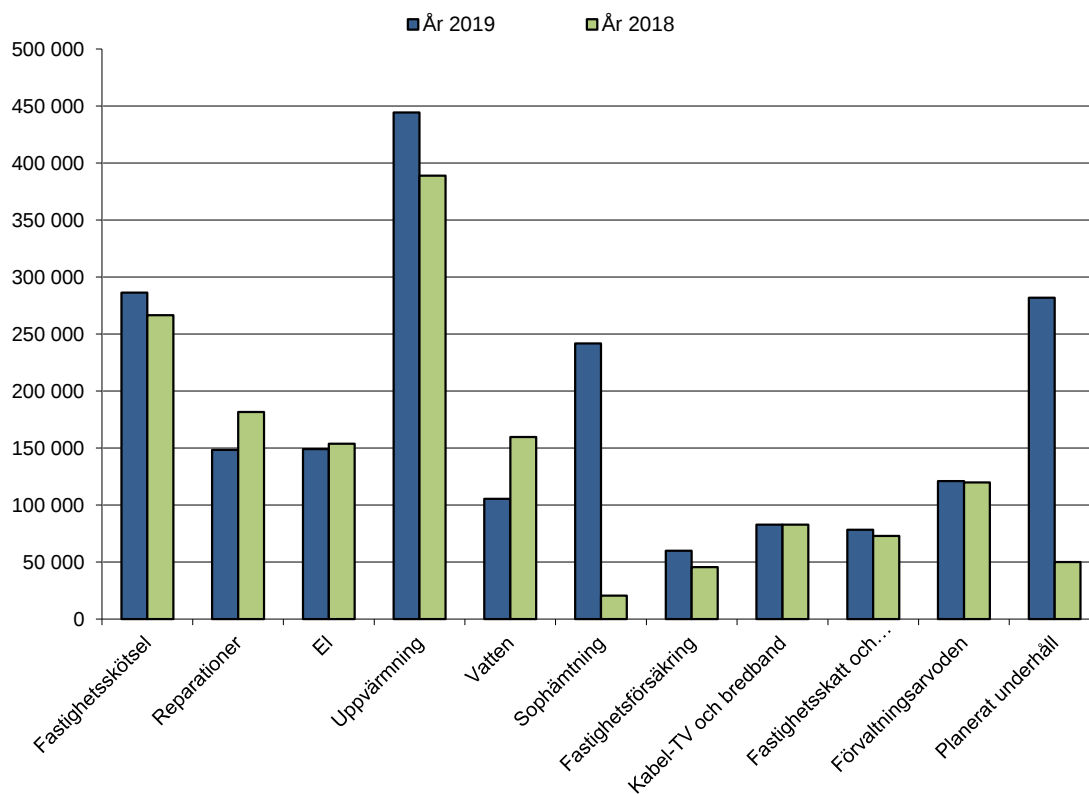
Salme Seppälä
Av föreningen vald revisor

HSB Bostadsrättsförening Rådet i Nacka

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättnings-tillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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. Omsättnings-tillgångar 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

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

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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 står något i årsredovisningen.



HSB – där möjligheterna bor